

Общество с ограниченной ответственностью
"Орион"

**РУССКОЕ
ОБЩЕСТВО
ОЦЕНЩИКОВ**

ОТЧЕТ № 05-02/26(К)
об определении рыночной стоимости имущества

дата оценки: 05 февраля 2026 года

дата осмотра объекта оценки: 04 февраля 2026 года

дата составления отчета: 05 февраля 2026 года

Заказчик: Администрация Куракинского сельского поселения
Ардатовского муниципального района Республики Мордовия

Исполнитель: ООО "Орион"
430016, РМ, г. Саранск, ул. Пролетарская, 83Б
orion-saransk@yandex.ru
+79272756489, +79276431198

Республика Мордовия
г. Саранск 2026 г.

КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

Согласно договора на оказание услуг по оценке рыночной стоимости от 04 февраля 2026 года, оценщиком проведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости:

Назначение: нежилое, наименование: кровник, общая площадь 1943,9 кв.м., адрес (местоположение): Республика Мордовия, Ардатовский район, с. Куракино. Кадастровый номер: 13:01:0411002:483.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями:

Федеральный закон РФ от 29.07.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2022.

Оценка рыночной стоимости выполнена по состоянию на 05 февраля 2026 года.

Дата обследования объекта оценки – 04 февраля 2026 года.

Дата составления отчета – 05 февраля 2026 года.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке.

Все необходимые расчеты выполнены на основании представленной документации и отражены в соответствующих главах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Наше предприятие не производило, как часть работы, аудиторскую или иную финансовую проверку предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

При проведении оценки оценщиком применялся сравнительный подход, отказ от применения доходного и затратного подходов к оценке обоснован в соответствующем разделе настоящего отчёта.

Итоговое значение рыночной стоимости оцениваемого объекта по состоянию на дату определения стоимости представлено в округленной форме и составляет – 1 350 000 (один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением: _____ Бубнов Д.А.

М.П.

Часть 1. «Общие сведения»

1.1 Задание на оценку

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

Таблица 1. Задание на оценку

Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
Форма составления отчета	Отчёт на бумажном носителе
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке рыночной стоимости от 04 февраля 2026 года
Имущественные права на объекты оценки	ОБЪЕКТ на момент оценки находится в собственности Муниципального образования Куракинского сельского поселения Ардатовского муниципального района Республики Мордовия.
Объект оценки	Назначение: нежилое, наименование: кровник, общая площадь 1943,9 кв.м., адрес (местоположение): Республика Мордовия, Ардатовский район, с. Куракино. Кадастровый номер: 13:01:0411002:483.
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРН от 01.11.2022г.
Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра	Внешний осмотр произведен 04.02.2026г.
Допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру	-
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для определения цены договора купли-продажи
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом (нормативная база оценки)	Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:	Отсутствуют
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием – для определения цены договора купли-продажи Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки.
Вид определяемой стоимости	Рыночная Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

	<p>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <p>Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.</p> <p>При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.</p>
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	На этапе подготовки задания на оценку не выявлена необходимость привлечения отраслевых экспертов
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация, необходимые для проведения оценки, предоставляются заказчиком в печатном виде, либо в виде электронных документов, в течение срока, не превышающего сроки проведения оценки. Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	<p>- В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав.</p> <p>- Оценка проводится без учета долговых обязательств в отношении объекта оценки или его частей.</p> <p>- В обязанности Оценщика не входит обмер земельного участка, зданий и сооружений, а также проведение технического освидетельствования объектов недвижимости. При оценке технического состояния недвижимости и величины физического износа элементов конструкции, Оценщик должен использовать технический паспорт и другую информацию, представленную Заказчиком и результаты визуального осмотра. Оценщик выполняет оценку в предположении, что отсутствуют какие-либо скрытые факты, влияющие на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.</p> <p>- Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.</p>
Специальные допущения	В рамках настоящего отчета стоимость объекта определяется без учета стоимости прав на земельный участок, на котором он расположен
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объектов оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Сведения о независимости оценщика	<p>Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете</p>

1.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Таблица 2.

№ п/п	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
1	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»	Приказ Минэкономразвития РФ № 20 от 14.04.2022г.
2	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
3	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
4	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
5	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
6	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»	Приказ Минэкономразвития РФ № 611 от 25.09.2014г.
8	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика (в части, не противоречащей ФСО)	

Основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки

1. Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

2. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

3. Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

4. Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

5. Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

6. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

7. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

8. Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

9. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

10. Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

11. Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);

проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Понятия "должен", "следует", "может" в федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

1) понятие "должен" указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

2) понятие "следует" указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

3) понятие "может" указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (требований):

1) в отчете об оценке изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

3) отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Отчет об оценке пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, который провел оценку, а также скреплен печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Экспертиза прав собственности производилась в объеме предоставленных документов. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта.

2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки. Все наглядные материалы представлены в отчете исключительно для того, чтобы помочь пользователю отчета получить представление об оцениваемых объектах.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объекта оценки, и, следовательно, на его стоимость. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Считается, что объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.

5. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика.

6. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник получения информации.

7. При проведении оценки Оценщик использует в расчетах цены предложений с корректировкой на вероятный торг, величина которого определяется на основании информации справочных изданий. Оценщик в своих выводах исходит из сложившейся конъюнктуры рынка на дату оценки и не берет на себя ответственность за возможное изменение цены оцениваемого актива в ближайшей перспективе под действием различных непрогнозируемых факторов.

8. Предполагается, что собственник оцениваемого имущества будет рационально и компетентно управлять принадлежащей ему собственностью.

9. Осмотр объекта оценки произведен оценщиком лично.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

3. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

4. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

6. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

7. Оценщик несет ответственность за результат оценки стоимости объекта, что оговорено в договоре на проведение работ по оценке объекта оценки. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщик ответственности не несет.

1.4 Определение вида оцениваемой стоимости

Вид определяемой стоимости имущества: рыночная.

1.5 Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о заказчике

Реквизиты	Администрация Куракинского сельского поселения Ардатовского муниципального района Республики Мордовия, адрес: 431871, Республика Мордовия, р-н Ардатовский, с Куракино, ул. Центральная, д.73А. ИНН/КПП: 1301401632/130101001 ОГРН 1091322001165; Банковские реквизиты: л\с 03093031640 в Управлении Федерального казначейства по Республике Мордовия; к\с 03231643896034280900 в ОКЦ № 8 ВВГУ Банка России//УФК по Республике Мордовия, г.Саранск БИК 018952501. Кор/сч 40102810345370000076
-----------	--

1.6 Сведения об Оценщике и Исполнителе

Таблица 4. Сведения об Оценщике, подготовившем отчет

Оценщик	Арташкин Дмитрий Николаевич
Адрес оценщика	430016, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Пролетарская, д. 83Б, оф. 303.
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциация «Русское общество оценщиков», расположенной по адресу: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, 21
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов РОО: 09.07.2007, регистрационный номер № 000042; Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Русское общество оценщиков», выдано 22.07.2020,
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Арташкин Дмитрий Николаевич) № 9091R/776/50008/25, выданный организацией: АО "АльфаСтрахование". Период страхования с 28.06.2025 по 27.06.2026. Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов руб.)
Диплом о профессиональной переподготовке	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 629682, от 19.05.2006 г., регистрационный номер 227, выдан ННГУ.
Сведения о повышении квалификации	Удостоверение о повышении квалификации № 002910 от 17.02.2016 г., рег. № 3554.
Квалификационный аттестат	Номер 040594-1 от 04 июля 2024 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан: Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», срок действия до 04.07.2027
Контактный телефон	+79272756489, +79276431198
Стаж оценочной деятельности	Более 17 лет
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 5. Сведения о юридическом лице (Оценочной организации), с которым оценщик заключил трудовой договор, и выступающем исполнителем по оказанию услуг.

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Орион»
Место нахождения, почтовый адрес:	430016, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Пролетарская, д. 83Б, офис 303.
Телефон, факс:	+79276431198, +79272756489
Электронная почта:	orion-saransk@yandex.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	1327157851

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1041318005145 дата присвоения 02.09.2004г.
Банковские реквизиты:	р/сч 40702810420230000182, в МРФ АО «Россельхозбанк» г. Саранск, к.с. 30101810900000000750, БИК 048952750.
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Ответственность Исполнителя застрахована организацией АО "АльфаСтрахование" (страховой полис № 9091R/776/50006/25 период страхования с 28.06.2025 по 27.06.2026). Страховая сумма 100000000 (сто миллионов) руб.

1.7 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

Оценка проведена Оценщиком ООО «Орион» лично, без привлечения сторонних специалистов.

Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим заявляет, что:

- утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки;
- оценщик не имеет в объекте оценки вещные или обязательственные права вне договора;
- заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета, в том числе от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с категорией аналогичного имущества;
- оценщик проводил осмотр имущества лично;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

1.8 Основные факты и выводы

Таблица 6. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	05-02/26(К)		
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	---		
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	05 февраля 2026 года		
Период проведения работ	04.02.2026г. – 05.02.2026г.		
Дата составления Отчета	05 февраля 2026 года		
Дата осмотра Объекта оценки	04 февраля 2026 года		
Балансовая стоимость Объектов оценки на последнюю отчетную дату	---		
Результаты оценки, руб.	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Здание	---	1049987,1	---

1.9 Основные этапы процесса оценки

Таблица 7. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки	
3. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
4. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено частично

5. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
6. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
7. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки	Проведено
8. Составление Отчета об оценке	Проведено

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

Таблица 8. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на оцениваемое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей имущества, права на которое оцениваются.	Проведено. Установлены конструктивные особенности и фактическое состояние объекта оценки, на основании осмотра объекта оценки Оценщиком и предоставленных Заказчиком документов.
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений на имущество, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, и любых других обременений (при их наличии)	Проведено. Данные не установлены
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

1.10 Ограничения и пределы применения полученного результата.

Результаты оценки могут использоваться только в соответствии с указанной целью и относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

Часть 2. «Описание Объекта оценки»

2.1 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Назначение: нежилое, наименование: кровник, общая площадь 1943,9 кв.м., адрес (местоположение): Республика Мордовия, Ардатовский район, с. Куракино. Кадастровый номер: 13:01:0411002:483.

Таблица 9. Краткое описание объекта:

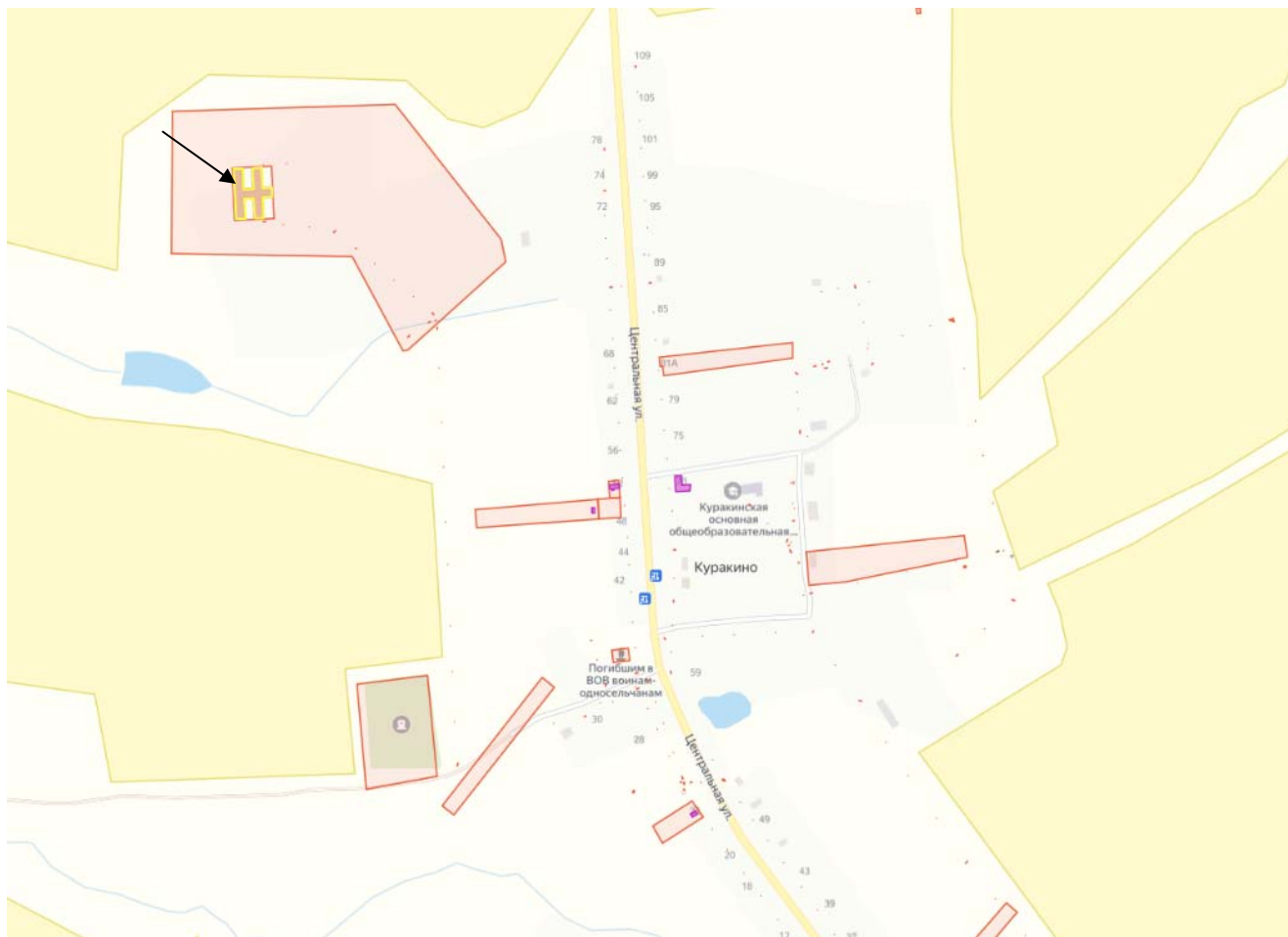
<i>Наименование</i>	<i>Характеристика</i>
Сегмент рынка	рынок нежилой недвижимости
Текущее использование	не используется
Состояние участка	разработан
Транспортная достижимость	средняя
Выход на магистрали	прямой
Вид права	собственность
Балансовая остаточная стоимость	Информация не предоставлена
Наличие обременений	Информация об обременениях Заказчиком не предоставлена, иным доступным способом получить данную информацию не представляется возможным, поэтому оценщик полагает, что обременений в отношении объекта не установлено.
Год постройки	1986

Число этажей	1
Фундамент	бетонный
Стены	Кирпичные, бетонные
Перегородки	кирпичные
Крыша	шиферная
Двери, окна	простые

На момент осмотра здание находится в удовлетворительном состоянии. Наблюдаются следы увлажнения стен, повреждения перекрытий и кровли, оконных и дверных коробок, трещины и разрушение кирпичной кладки.



АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



2.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение ОЦЕНЩИКА в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово

приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальных чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объектов, Оценщики решили рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объектов, следующие виды использования:

- * жилое;
- * офисное;
- * торговое;
- * производственное;
- * складское.

При анализе оптимального варианта использования Оценщики провели качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещений производственно-складского назначения.

2.3. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Выписка из ЕГРН.

2.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами в соответствующих областях. Среди них – периодические издания, источники в сети Интернет.

Информация об объектах-аналогах получена по данным сайта www.torgi.gov.ru.

Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным ниже. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Часть 3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1 О текущей ситуации в российской экономике на октябрь 2025 года

(источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/47c6d0ed731ca3939c8841f1a0dd8d78/2025_12_03.pdf)

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2025 года ВВП вырос на +1,6% г/г после роста на +0,9% г/г в сентябре, с исключением сезонного фактора – на +1,1% м/м SA после +0,5% м/м SA. По итогам 10 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г. В 3 квартале 2025 года, по предварительной оценке Росстата, ВВП вырос на +0,6% г/г.

2. Индекс промышленного производства в октябре 2025 года вырос на +3,1% г/г после +0,3% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +3,0% м/м SA. Темпы роста выпуска в промышленности выросли как за счёт улучшения динамики в добывающем секторе, так и в обрабатывающем. По итогам 10 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +1,0% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в октябре увеличился на +4,5% г/г после +0,4% г/г в сентябре. С исключением сезонного фактора +4,5% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,1% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Октябрь 2025 года».

4. Объёмы строительных работ в октябре увеличились на +2,3% г/г после +0,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года рост строительства составил +3,0% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в октябре ускорил рост до +7,0% г/г после +4,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +2,8% г/г. По предварительным данным Росстата, в октябре производство мяса: -0,6% г/г после +1,8% г/г в сентябре, рост производства молока составил +1,3% г/г после +0,5% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,4% г/г, яиц – на +4,5% г/г.

6. Рост грузооборота транспорта в октябре составил +2,7% г/г после -0,2% г/г в сентябре. Улучшение динамики, прежде всего, за счёт ускорения роста грузооборота на железнодорожном транспорте до +4,3% г/г после +0,2% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года динамика грузооборота составила -0,4% г/г.

7. Потребительская активность в октябре ускорилась, прежде всего, за счёт роста оборота розничной торговли. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению вырос на +4,8% г/г после +2,6% г/г в сентябре. В целом рост потребительской активности за 10 месяцев 2025 года составил +2,7% г/г. Оборот розничной торговли в октябре ускорился до +4,8% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в сентябре. По итогам 10 месяцев 2025 года оборот розницы увеличился на +2,4% г/г. Платные услуги населению¹ в октябре выросли на +3,4% г/г, как и месяцем ранее. За 10 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,6% г/г. Рост оборота общественного питания продолжает ускоряться последние три месяца – в октябре до +11,2% г/г после +10,3% г/г в сентябре. За 10 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,7% г/г.

8. Динамика инвестиционной активности в 3 квартале 2025 года в реальном выражении составила -3,1% г/г после +1,5% г/г во 2 квартале на фоне высокой накопленной базы прошлых лет (по полному кругу организаций). По итогам 9 месяцев 2025 года рост инвестиций сохраняется: +0,5% г/г, а их общий объём достиг 26,3 трлн руб. При этом динамику на ускорение в 3 квартале показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +24,1% г/г после +13,5% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций). В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основным источником роста инвестиций в 3 квартале являлась обрабатывающая промышленность, где их прирост оставался двузначным – +19,5% г/г после +21,7% г/г кварталом ранее (доля свыше 24% в общем объёме инвестиций). Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. Наиболее высокие темпы роста среди крупных отраслей в 3 квартале наблюдались: в транспортном машиностроении (рост в 3,3 раза после +41,4% г/г кварталом ранее), в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+42,6% г/г после +41,0% г/г), в химической промышленности (+28,8% г/г после +33,6% г/г), в пищевой промышленности (+24,1% г/г после +41,3% г/г), в фармацевтике (+22,8% г/г после +27,3% г/г) и др. Среди непромышленных секторов в 3 квартале рост инвестиций наблюдался в финансовой деятельности (+4,4% г/г после -10,9% г/г), деятельности по операциям с недвижимым имуществом (+4,5% г/г после +19,3% г/г), туризме (+3,3% г/г после -5,7% г/г), здравоохранении (+1,2% г/г после +12,5% г/г). В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных динамика оборота платных услуг населению за сентябрь 2025 года была скорректирована на +0,5 п.п. вверх.

9. На рынке труда в октябре уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (как и в сентябре 2025 года). В среднем за 10 месяцев 2025 года уровень безработицы также 2,2% рабочей силы. Темпы роста заработных плат ускорились в сентябре 2025 года (по последним оперативным данным):

номинальная заработная плата выросла на +13,1% г/г против +12,2% г/г в августе и составила 96 182 рубля, реальная – выросла на +4,7% г/г против +3,8% г/г. За 9 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +4,5% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП	1,0	1,6	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	2,8	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	3,0	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,0	-2,5	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,7	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,4	4,8	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,6	3,4	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,4	2,7	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,0	3,1	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	0,5 ¹	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	1,0	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	3,1	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,2	7,7/ 6,6 ²	8,3	8,0	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	2,7	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-8,1	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,6	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5 ¹	-	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	96 255 ¹	-	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ¹	-	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 ¹	-	8,1	-	-	-	8,5	6,6	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	10,8 ¹	-	11,0	-	-	-	12,4	8,9	8,2	10,4	8,6	7,0	5,8	6,1
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,6	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В октябре 2025 г./ по состоянию на 1 декабря 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,0	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,6	-1,3	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,1	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-12,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,3	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	3,1	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность	-0,8	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,7	-0,6	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	4,0	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-3,4	-2,7	-2,3	3,1	-6,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.														
текстильные изделия	0,8	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,7	-6,8	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-13,6	-5,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-4,2	-7,8	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-2,8	-3,6	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,1	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-11,9	-28,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,4	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-1,0	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,9	20,3	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,2	-8,9	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-8,6	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс	1,0	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.														
металлургия	-3,8	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	15,9	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	8,9	6,8	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	13,6	9,2	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,9	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-5,2	-6,8	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-22,2	-38,4	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	33,1	41,0	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства	-0,5	2,4	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
в т.ч.														
мебель	-7,9	-5,6	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,4	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,5	4,9	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,5	1,3	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,5	-3,3	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Информация о социально-экономическом развитии Республики Мордовия в январе-октябре 2025 года

Социально экономическое развитие Республики Мордовия в январе-октябре 2025 года: основные показатели.

В 2025 году ВРП ожидается на уровне 3,3%; объём — 504,9 млрд руб.

Индекс промышленного производства за январь-октябрь 2025 г. составил 102,8%, объём отгрузки — 409,2 млрд руб. (106,8% к январю – октябрю 2024 г.).

Инвестиции в основной капитал — 56,2 млрд руб. (104,5% к январю-сентябрю 2024 г.; 22-е место в РФ, 2-е в ПФО) Инвестиционный климат 2025 г.: 9-е место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата, 10-е место среди регионов с высоким качеством реализации Регионального инвестиционного стандарта.

ОЭЗ «Система»: 5 резидентов, проекты на 14,2 млрд руб., 433 рабочих места. ТОР «Рузаевка»: 16 проектов на ≈ 8 млрд руб., более 2 000 рабочих мест.

Строительство: объём работ в январе-октябре 2025 г. — 25 млрд руб.; введено 197,1 тыс. кв. м жилья.

Сельское хозяйство: объём продукции в январе-октябре 2025 г. — 124,8 млрд руб. (+7,4%); урожаем зерна — 1993,5 тыс. тонн (40,4 ц/га).

Розничная торговля: оборот в январе-октябре 2025 г. - 211 млрд руб. (+10,3%). Зарплата: номинальная — 65066,8 руб. (январь-сентябрь 2025 г.) (+17,9%); реальная - январь-сентябрь 2025 г. +8%.

Туризм в текущем году: рост потока на 29,6% (4-е место в РФ по темпам роста); в 2025–2027 гг. — финансирование 190 млн руб. на 5 проектов модульных средств размещения.

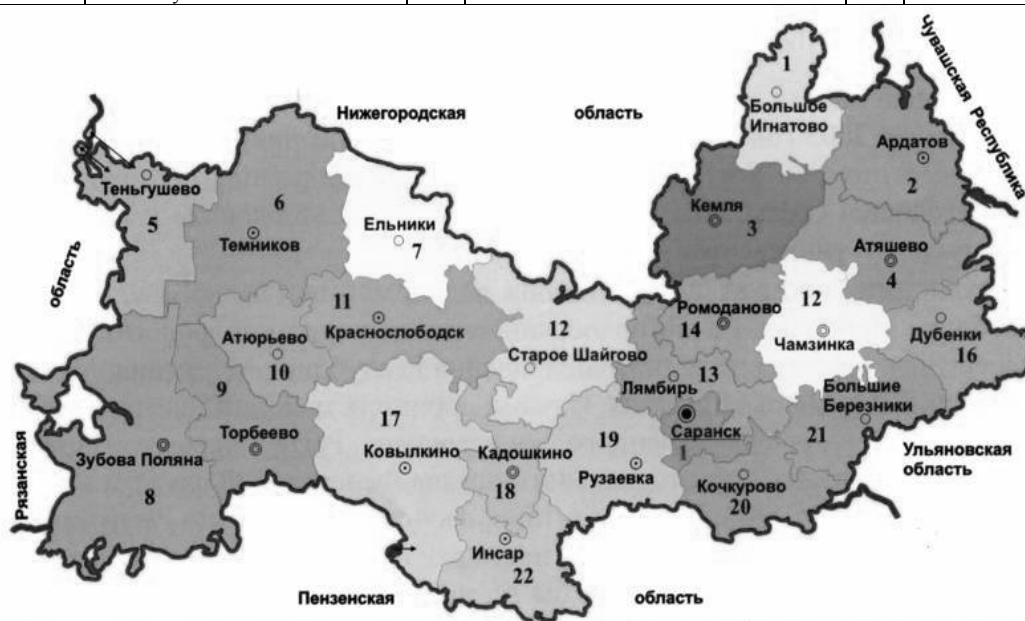
Вывод относительно влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимого имущества, тенденции рынка: учитывая экономическую ситуацию в стране, а также неоднозначность рыночной конъюнктуры, оценщику невозможно сделать какой-либо точный прогноз относительно перспектив сохранения ликвидности объекта оценки. По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объекту оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность объекта оценки может снизиться. Возможная реализация объекта оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта. Общеполитическая и социально-экономическая ситуация на дату определения рыночной стоимости объекта оценки не совсем стабильна.

3.2. РЕГИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ

Таблица 10.

№	Название муниципальных районов	№	Название муниципальных районов	№	Название муниципальных районов
2	Ардатовский	22	Инсарский	19	Рузаевский
10	Атюрьевский	3	Ичалковский	12	Старошайговский
4	Атяшевский	18	Кадошкинский	6	Темниковский
21	Большеберезниковский	17	Ковылкинский	5	Теньгушевский
1	Большеегнатовский	20	Кочуровский	9	Торбеевский
16	Дубенский	11	Краснослободский	12	Чамзинский
7	Ельниковский	13	Лямбирский	1	Городской округ Саранск
8	Зубово-Полянский	14	Атяшевский		



Республика Мордовия расположена в центре Европейской части Российской Федерации в междуречье Оки и Суры. Площадь РМ 26,1 тыс. км². Протяжённость с запада на восток - около 280 км, с севера на юг - от 55 до 140 км. Граничит с Рязанской, Нижегородской, Ульяновской, Пензенской областями, с Чувашской Республикой. Входит в Приволжский

федеральный округ. Население составило 809,174 тыс. человек (2017г.), в том числе городское – 62,53%, сельское – 37,47%. Столица республики – г. Саранск (307,698 тыс. чел. (2016)). Республика Мордовия включает 22 муниципальных района, 1 городской округ (Саранск) и 6 городов районного подчинения: Ковылкино, Рузаевка, Ардатов, Инсар, Краснослободск, Темников; 19 рабочих посёлков, 1 313 сельских населенных пунктов, объединенных в 421 сельскую администрацию. Мордовия входит в плотно заселенную и хорошо освоенную зону России с умеренным климатом средней полосы. По территории республики проходят важнейшие железнодорожные и автомобильные магистрали, связывающие европейскую часть России с Уралом, север с Поволжьем. В Саранске есть современный аэропорт. Республика Мордовия является самым близким к столице России национальным регионом. Расстояние от Москвы до Саранска – 642 км.

Привлекательность географического положения республики значительно повышает хорошо развитый инфраструктурный потенциал, особое значение в котором имеют транспортные коммуникации. Протяженность автомобильных дорог составляет 5,3 тыс. км. Основные автомагистрали: Саранск – Чебоксары, Саранск – Сурское – Ульяновск, Саранск – Рязань, Саранск – Нижний Новгород, Саранск – Пенза.

Эксплуатационная длина железнодорожных сетей – 0,5 тыс.км. По территории республики проходит железнодорожная магистраль Москва – Самара, восточную часть республики пересекает железнодорожная линия Нижний Новгород – Пенза. Республика имеет железнодорожное сообщение с западными, северо-западными, северо-восточными, восточными и южными регионами Российской Федерации. Город Рузаевка (25 км от г.Саранска) – крупная узловая железнодорожная станция Куйбышевской железной дороги.

По территории республики проходит ряд магистральных газопроводов (с месторождений в северной части Западной Сибири), а также газопровод Саратов – Нижний Новгород.

Мордовия обеспечена всем комплексом современных видов связи. Внедрены современные поколения телефонной сети, электронные АТС, цифровые системы передачи информации, увеличивается число пользователей сети Интернет. Действует мобильная связь.

Республика Мордовия располагает высоким производственным потенциалом. В экономике ведущая роль принадлежит промышленности, доля которой в валовом региональном продукте составляет около 30 процентов. Здесь сосредоточены наиболее прогрессивное технологическое оборудование и высококвалифицированный персонал.

3.3. Рынок земельных участков

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности,
- земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

При решении различных задач, возникающих в ходе анализа рынка земельных участков, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. Наиболее важные факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков – это их категория и разрешенное использование

Категория земель первым делом отражается на обороноспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли–продажи из земель сельскохозяйственного

назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальным инвесторами и девелоперами.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, выделяется 7 категорий земельных участков. В рамках каждой категории также можно выделить несколько групп разрешенного использования земельных участков.

Классификация земельных участков

Таблица 11.

Категория	Разрешенное использование		
Земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК)	сельскохозяйственные угодья		
	земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями		
	земли, занятые древесно - кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений		
	земли, занятые замкнутыми водоемами		
	земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции		
Земли населенных пунктов (ст. 85 ЗК)	жилая зона	индивидуальная жилая застройка	
		малозэтажная смешанная жилая застройка	
		среднеэтажная смешанная жилая застройка	
		многоэтажная жилая застройка	
		иные виды застройки	
	общественно-деловая зона	застройка административными зданиями	
		застройка объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения	
		застройка иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам	
	производственная зона	застройка промышленными объектами	
		застройка коммунально-складскими объектами	
		застройка иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам	
		застройка объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта	
	зона инженерных и транспортных инфраструктур	застройка объектами связи	
		застройка объектами инженерной инфраструктуры	
		застройка объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам	
		земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами	
	рекреационная зона		
		зона сельскохозяйственного использования	
		зона специального назначения	
		зона военных объектов	
	иные территориальные зоны		
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст. 87 ЗК)	земли промышленности		
	земли энергетики		
	земли транспорта		
	земли связи, радиовещания, телевидения, информатики		
	земли для обеспечения космической деятельности		
	земли обороны и безопасности		
Земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)	земли иного специального назначения		
	земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно - оздоровительных местностей и курортов		
	земли природоохранного назначения		
	земли рекреационного назначения		
	земли историко - культурного назначения		
Земли лесного фонда (ст. 101 ЗК)	иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами		
	лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие		

	предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие)
Земли водного фонда (ст. 102 ЗК)	земли, занятые водными объектами
	земли водоохраных зон водных объектов
	земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов
Земли запаса	-

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования¹

Таблица 12.

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
			Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов
			Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
			Земельные участки для размещения гостиниц
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, занятые многолетними насаждениями). Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов. Земельные участки общежитий
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;

¹ «Справочник Оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017. таб. 5, стр.45

		промышленности	размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей
--	--	----------------	---

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

В настоящее время существуют несколько видов стоимости земли, которые тем или иным образом влияют на рынок - рыночная, кадастровая и нормативная. Кроме того, в связи с развитием рыночных отношений и положениями Земельного кодекса на рынке имеет место такая экономическая категория как стоимость права аренды. Договор аренды входит в группу договоров, регулирующих отношения по передаче имущества во временное пользование. В отличие от передачи имущества в собственность договор аренды не влечет смены собственника, а, следовательно, в экономическом смысле он оформляет такие отношения, при которых товаром является не вещь, а право пользования ею. Имущество по данному договору может передаваться арендатору только в пользование или в пользование и во владение одновременно. В первом случае арендатор не приобретает титула владельца арендованного имущества, а во втором он становится его титульным (законным) владельцем со всеми вытекающими правовыми последствиями. Эти последствия предопределяются вещно-правовыми качествами категории владения, позволяющими распространить на обязательственные по своей юридической природе арендные отношения владельческую защиту в силу положений ст. 305 ГК.

В соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды является возмездным. Основной составляющей платы по договору аренды является арендная плата, то есть плата за пользование имуществом.

Кадастровая стоимость является на сегодняшний день основным показателем ценности земельного участка. Это стоимость, полученная в результате проведения государственной кадастровой оценки земли для целей налогообложения и иных государственных целей, установленных законодательством.

Закономерны и результаты кадастровой оценки земли - наиболее дороги земли в центре города Саранска под объектами торговли, административными зданиями, автостоянками, домами многоэтажной застройки.

Нормативная стоимость земли используется в настоящее время для покупки и выкупа земельных участков, в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Стоимость права аренды земельного участка по определению относится к рыночной стоимости, т.к. она определяется на основании рыночных арендных ставок предложений, представленных на условиях публичной оферты на открытом рынке.

Рыночная арендная плата за земельный участок, находящийся в государственной и муниципальной собственности, для целей продажи на торгах, устанавливается по результатам торгов по продаже права аренды этого земельного участка. Анализ состояния рынка земли невозможен без упоминания о первичном рынке.

Первичный рынок, по сути своей, не является составляющей рынка в общепринятом смысле. Здесь нет конкуренции, цена земли определяется на основании нормативных актов РФ. Для собственников зданий и сооружений Земельным кодексом был установлен срок выкупа земли или заключения договоров аренды по нормативным ценам. В тоже время цены на первичном рынке растут и очень значительно. Так или иначе, увеличение нормативной цены за землю влияет и на рыночную стоимость земельных участков.

Говоря о вторичном рынке земли, необходимо иметь ввиду, что его функционирование идет по двум направлениям:

1. Реализация земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности посредством торгов и аукционов.
2. Реализация земельных участков, находящихся в частной собственности, посредством публичного (или иного) предложения на свободном рынке.

На вторичном рынке стали реализовываться участки, принадлежащие частным лицам и компаниям. Для этого этапа рынка земли характерны следующие особенности:

- на рынке все больше предлагаются застроенные земельные участки, т.е. единые объекты недвижимости (последнее особенно характерно для производственных баз и складских комплексов);

- на рынке, чаще всего, предлагаются земельные участки под строительство жилья, с 2009 года стали появляться предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку.

Рынок земли, находящийся в частной собственности начал формироваться несколько позже, чем реализация земель, находящихся в государственной собственности и муниципальной собственности. В основном, предложения по продаже земельных участков (под ИЖС) начали публиковаться в средствах массовой информации с 2005 г. Далее, с развитием рынка на рынке недвижимости появились объявления о продаже имущественных комплексов, производственных баз. Стоимость земельных участков, как и в случае земель, реализованных на торгах и аукционах, во многом определяется разрешенным использованием и местоположением. Однако, у рынка земли, находящегося в частной собственности, имеются свои особенности.

Основной чертой рынка земли, находящейся в частной собственности, является закрытость информации, т.е. цены совершившихся сделок практически никогда не публикуются в средствах массовой информации. Состояние рынка таково, что цены предложений на сегодняшний день являются практически единственным источником информации о возможных рыночных ценах.

Вследствие неразвитости земельного рынка в России и наличия многочисленных ограничений на всех уровнях административной власти цены на земельные участки не всегда в полной мере отражают соотношение спроса и предложения.

Анализ цен предложения и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков земель населенных пунктов в районах Республики Мордовия выполнен на основе данных интернет сайтов, поскольку данные источники содержат наибольшее количество достоверной информации о рынке недвижимости в Республике Мордовия.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.). **Объект оценки относится к коммерческой недвижимости.**

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости (здания)

На стоимость здания оказывают влияние следующие факторы, которые необходимо учитывать:

1. Транспортная доступность. Сюда относят условия для подъезда грузовых машин, доступность ж/д путей, портов или автомагистралей.
2. Характеристики входа, высота потолков и состояние внутренней отделки.
3. Наличие всех необходимых для производства или хранения товаров коммуникаций.
4. Общее состояние здания.

Кроме перечисленных выше позиций на стоимость помещения могут оказывать влияние и другие факторы, такие как год постройки или последней реконструкции здания, в котором находится помещение. Немалую роль играют внешний вид и состояние соседних зданий и домов, отсутствие или, напротив, наличие проблем с транспортной доступностью в пиковые часы, связанных с пробками на дорогах и множество прочих условий.

Важно отметить, что каждый объект недвижимости уникален. Абсолютные аналоги на рынке отсутствуют.

Местоположение является определяющим фактором, влияющим на стоимость земельного участка. К потенциалу местоположения относятся: состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, степень деловой активности, окружение жилым массивом, престижность района, удаленность от центра города и т.п. Передаваемые имущественные права, Общая площадь (фактор масштаба), Наличие коммуникаций, Асфальтирование участка.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений аренды объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Саранск считается самым развитым городом республики, здесь постепенно формируется цивилизованный рынок коммерческой недвижимости Мордовии. За последние несколько лет популярность города значительно возросла, но явный дефицит качественных объектов недвижимости пока тормозит реализацию планов. Эксперты LCMC оценили ситуацию и отметили, что в ближайшие несколько лет рынок ждет качественный и количественный рост.

Что касается районов Республики Мордовия то диапазон цен на арендные ставки и стоимость продажи торгово-офисных помещений и помещений свободного назначения складывается в зависимости от местоположения, этажности, конструктивно-планировочных решений, качества отделки, технического состояния, наличия коммуникаций, парковки, других улучшений и имеет значительные колебания.

Для рынка земельных участков, предназначенных для строительства коммерческих и промышленных объектов, характерны следующие особенности:

ограниченность предложения (число участков, находящихся в свободной продаже, очень мало),

преимущественное расположение данных участков в спальных районах (предложение в центральных районах города практически отсутствует), большой разброс цен, невысокий спрос и длительные сроки экспозиции (в среднем от нескольких месяцев до года).

Аренда земельных участков. В настоящее время рынок аренды земельных участков для строительства коммерческой недвижимости находится на стадии развития. Преимущественно арендодателями выступают Администрация города и районов, которые осуществляют сдачу в аренду земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, а также под реализацию коммерческих проектов.

Часть 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

4.1. ПОДХОДЫ ОЦЕНКИ

В соответствии со стандартами оценки «Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства».

Базой оценки является рыночная стоимость.

При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Исходя из вышеописанных рассуждений, анализа структуры оцениваемого объекта, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщик считает обоснованным для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта использовать сравнительный подход, который в силу хорошо развитого информационного обеспечения позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к оцениваемому объекту.

4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Метод сопоставимых продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж и оферт (предложений) сопоставимых объектов недвижимости, схожих с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они приносят и их использованию.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После внесения корректировок их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик производит следующие действия:

1. Изучает рынок и выбирает предложения на продажу объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Производит сбор и проверку информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Осуществляет сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Вносит корректировки цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам

определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

5. Производит согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где k - количество аналогов,

C_o - оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i - вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки

$$\left(\sum_{i=1}^k W_i = 1 \right)$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta_{ij}$$

где Π_i - цена i -го аналога,

n - количество ценообразующих факторов,

Δ_{ij} - корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Анализ рынка недвижимости выявил сопоставимые объекты недвижимости, схожие с оцениваемым объектом.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Отличия сравниваемых объектов оценки, требующие введения корректировок:

- на торг;

- на передаваемые права;

- на вид разрешенного использования и др.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

По данным риэлторских фирм г. Саранска, в том числе «Новоселов», ул. Б.Хмельницкого, 33, тел.:24-02-94; «Гранд-риэлт», ул. Ст. Разина, 19, тел.: 37-16-19; «Градиент», ул. Большевикская, 60, тел.: 38-61-10; «Дом Плюс», ул. Коммунистическая, 35 тел.: 47-88-05, на дату оценки изменение цен на нежилую недвижимость не наблюдается. Внесение поправок в цены объектов-аналогов по данному параметру не осуществлялось.

Таблица 13. *Корректировка на торг*

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	10,2%	11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8%	13,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3%	16,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	10,8%	12,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. / Л.А. Лейфер, – Н. Новгород: 2020г.

Поправка по данному элементу сравнения не вносится для объектов-аналогов, поскольку информация об их стоимости получена по данным о проведении торгов.

Таблица 14. *Корректировка на наличие земельного участка*

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,73	0,69	0,76
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,77	0,73	0,80
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,74	0,71	0,78
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,71	0,67	0,74
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,72	0,68	0,76

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. / Л.А. Лейфер, – Н. Новгород: 2023.

Поскольку объект-аналог №2 предлагается к продаже без земельного участка, к его стоимости вносится повышающий коэффициент на уровне 1,37.

Таблица 15. *Корректировка на местоположение*

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53

Город расположения объекта оценки	Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
		15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
	15-25	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,50	0,47
	25-40	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,50
	40-60	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54
	60-90	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58
	90-135	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62
	135-200	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66
	200-280	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71
	280-420	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81	0,76
	420-630	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87	0,81
	630-950	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93	0,87
	950-1400	1,99	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00	0,93
	1400-2100	2,13	1,99	1,86	1,74	1,62	1,51	1,41	1,32	1,23	1,15	1,07	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л.А. Лейфер, – Н. Новгород: 2020г.

Поправка по данному элементу сравнения вносится для объектов-аналогов № 2 и № 3 с коэффициентом 1,22 (0,62/0,51).

Таблица 16. *Корректировка на состояние*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,77	0,73	0,81
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,38	0,35	0,40

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. / Л.А. Лейфер, – Н. Новгород: 2025г.

Поправка по данному элементу сравнения вносится для объекта-аналога №1 с коэффициентом 1,2.

Таблица 17. *Корректировка на материал стен*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же капитального объекта	0,76	0,73	0,78
Отношение удельной цены объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же капитального объекта	0,55	0,53	0,58

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. / Л.А. Лейфер, – Н. Новгород: 2025г.

Поправка по данному элементу сравнения не вносится для объектов-аналогов.

Таблица 18. *Корректировка на площадь объекта*

1. Универсальные производственно-складские объекты		аналог						
		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
Объект оценки	до 300	1,00	1,16	1,25	1,56	1,85		
	300-500	0,86	1,00	1,08	1,34	1,59	1,83	
	500-1000	0,80	0,93	1,00	1,25	1,48	1,70	1,86
	1000-5000	0,64	0,74	0,80	1,00	1,19	1,36	1,49
	5000-10000	0,54	0,63	0,68	0,84	1,00	1,15	1,26
	10000-20000		0,55	0,59	0,73	0,87	1,00	1,09
	>20000		0,50	0,54	0,67	0,80	0,91	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов. / Л.А. Лейфер, – Н. Новгород: 2025г.

Поправка по данному элементу сравнения вносится для объектов-аналогов №1 и №3 с коэффициентом 0,8.

Веса аналогов

Объектам-аналогам наиболее близким по своим характеристикам к оцениваемым объектам, присваивается наибольший удельный вес, и соответственно наоборот.

Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right) \times 100 \%$$

D – удельный вес, %

Q – всего корректировок

q – количество корректировок по данному аналогу n – количество аналогов

Расчет рыночной стоимости методом прямого сравнения продаж производился следующим образом:

Таблица № 19.

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Местоположение	Республика Мордовия, Ельниковский р-н, с. Ельники	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Новая Толковка	Республика Мордовия, Атяшевский р-н, с. Дюрки
Цена предложения, руб.	370 000	998 139,5	730 000
Источник информации	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000036120000000035_1/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000016200000000127_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000055280000000031_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Общая площадь (в кв. м.)	725,1	1166,4	756,4
Расположение	хорошее	хорошее	хорошее
Категория пожарной безопасности	Полная защита	Полная защита	Полная защита
Освещение	достаточное	достаточное	достаточное
Коммуникации	Частично	Частично	Частично
Функциональное устаревание	Незначительное	Незначительное	Незначительное
Экономическое устаревание	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена за руб./метр кв.	510,3	855,7	965,1
Поправка на время продажи	-	-	-
Скорректированная цена	510,3	855,7	965,1
Поправка на торг (коэф.)	-	-	-
Скорректированная цена	510,3	855,7	965,1
Корректировка на наличие ЗУ	-	1,37	-
Скорректированная цена	510,3	1172,3	965,1
Поправка на местоположение	-	1,22	1,22
Скорректированная цена	510,3	1430,2	1177,4
Поправка на состояние	1,2	-	-
Скорректированная цена	612,4	1430,2	1177,4

Поправка на материал стен	-	-	-
Скорректированная цена	612,4	1430,2	1177,4
Поправка на разницу в площади объектов	0,8	-	0,8
Скорректированная цена	489,9	1430,2	941,9
Количество корректировок	2	2	2
Весовой коэффициент аналога	0,3334	0,3334	0,3334
Взвешенная стоимость, руб.	163,3	476,8	314,0
Расчетная скорректированная цена кв. м., руб.	163,3+476,8+314 = 954,1		
Расчетная скорректированная цена объекта, руб.	1854675		

4.3. Определение рыночной стоимости без стоимости земельного участка

В настоящем отчете для определения права собственности на земельный участок применялся метод коэффициента от стоимости единого объекта недвижимости в соответствии с данными Справочника Оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А.:

Таблица 20.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,73	0,69	0,76
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,77	0,73	0,80
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,74	0,71	0,78
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,71	0,67	0,74
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,72	0,68	0,76

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. / Л.А. Лейфер, – Н. Новгород: 2023.

Рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект, составляет:

$$1854675 \times 0,73 = 1353912,8 \text{ рублей.}$$

Часть 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В связи с тем, что в рамках настоящего отчета Оценщиком применялся только Сравнительный подход, согласование результатов не производится. Результату, полученному Сравнительным подходом, присваивается коэффициент 100%.

Часть 6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании имеющейся (полученной) информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа, можно сделать следующее заключение:

По нашему мнению, рыночная стоимость оцениваемого объекта, по состоянию на дату определения стоимости, в округленной форме составляет – **1 350 000 (один миллион триста пятьдесят тысяч) рублей.**

Часть 7. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, подтверждаю, что:

Собственность была мною лично осмотрена и все факты, приведенные в отчете, верны.

Я не имею текущих или прошлых интересов в имуществе, которое является объектом

оценки в настоящем отчете, а также не имею предвзятого отношения к содержанию отчета в целом или его частей без исключения.

Я имею опыт и знания для оценки этого типа собственности.

Окончательное заключение об оценке объекта сделано с учетом допущений и ограничений, изложенных ниже по тексту.

Никто, кроме меня, без исключения, не подготовил основные анализы, окончательное заключение и мнения, касающиеся имущества, в этом оценочном отчете.

Этот отчет, я полагаю, соответствует требованиям стандартов и профессиональной этики.

Мое вознаграждение не зависело от влияния размера итоговой стоимости оценки. Сумма оценки стоимости является результатом, обусловленными объективными обстоятельствами.

Часть 8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.

ФСО №1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

ФСО №2 «Виды стоимости (ФСО II)»;

ФСО №3 «Процесс оценки (ФСО III)»;

ФСО №4 «Задание на оценку (ФСО IV)»;

ФСО №5 «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

ФСО №6 «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

ФСО №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496с.

Земельный кодекс Российской Федерации.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Оценка земельных ресурсов: Учебное пособие / Под общ. ред. В.П. Антонова и П.Ф. Лойко – М и др. – Издательство ООО «Институт оценки природных ресурсов» г. Владимир, 2001. – 361с.

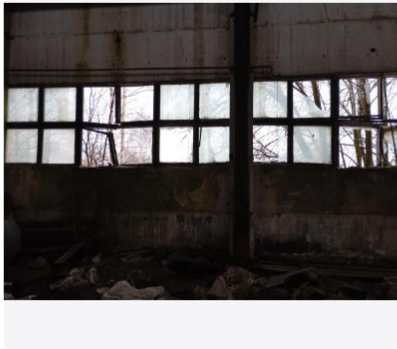
Оценка природных ресурсов: Учебное пособие / Под общей редакцией Антонова В.П., Лойко П.Ф. и др. – издательство Институт оценки природных ресурсов, 2002. – 476 с.

9. Подпись Оценщика

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт подписывается Оценщиком или Оценщиками и скрепляется печатью юридического лица.

Оценщик _____ Д.Н. Арташкин
М.П.

ГИС ТОРГИ Торги Реестры Законодательство Аналитика Служба поддержки Войти / Зарегистрироваться



Извещение, лот №22000036120000000035, лот №1

Начальная цена **370 000,00 Р** [С учетом НДС](#)


Итоговая цена **869 500,00 Р**

Шаг аукциона **18 500,00 Р (5,00 %)**

Вид торгов Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Продажа

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронная площадка  АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества Республика Мордовия

Дата и время начала подачи заявок 31.03.2025 08:30 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 25.04.2025 17:00 (МСК)

Дата проведения торгов 29.04.2025 10:00 (МСК)

[Просмотреть сведения из ЕГРН](#) →
Сведения доступны для просмотра
*сервис работает в пилотном режиме

Сведения о лоте

Документы и сведения


Сведения о лоте

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реализации решений)
Постановление администрации Ельниковского муниципального района №113 от 25.03.2025

Предмет торгов (наименование лота)
Нежилое здание Гаража общей площадью 725,1 кв.м.

Описание лота
Гараж, назначение нежилое, с кадастровым номером 13:07:0104010:550 общей площадью 725,1 кв.м., материал наружных стен - бетонные, год завершения строительства - 1984. Форма собственности имущества – муниципальная, запись регистрации права собственности 13:07:0104010:550-13/038/2024-3 от 03.05.2024. Земельный участок кадастровый номер 13:07:0104010:572 общей площадью 7653 кв.м., из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования - промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III и IV класса вредности с соблюдением установленной санитарно-защитной зоны, вспомогательный вид - офисы, конторы. Форма собственности имущества – муниципальная, запись регистрации права собственности 13:07:0104010:572-13/065/2024-1 от 24.12.2024

ГИС ТОРГИ Торги Реестры Законодательство Аналитика Служба поддержки Войти / Зарегистрироваться



Извещение, лот №21000016200000000127, лот №1

Начальная цена **1 996 279,00 Р** [Без учета НДС](#) [Цена отсечения 998 139,50 Р](#)


Итоговая цена **998 139,50 Р** [Шаг повышения 199 627,90 Р](#)

Шаг аукциона **99 813,95 Р (5,00 %)**

Вид торгов Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Продажа

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронная площадка  АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества Республика Мордовия

Дата и время начала подачи заявок 13.01.2025 08:30 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 07.02.2025 16:30 (МСК)

Дата проведения торгов 12.02.2025 10:00 (МСК)

[Просмотреть сведения из ЕГРН](#) →
Сведения доступны для просмотра
*сервис работает в пилотном режиме

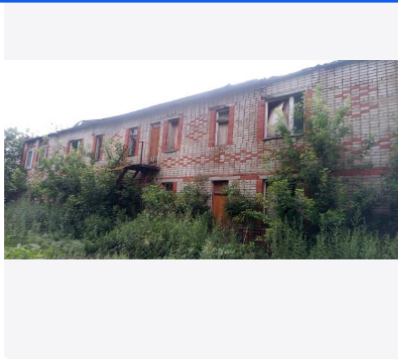
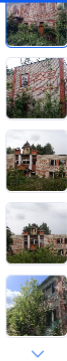
Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реализации решений)
Постановление администрации Ковылинского муниципального района от 25.10.2024 г. № 1223 «О проведении открытого аукциона в электронной форме по продаже муниципального имущества».

Предмет торгов (наименование лота)
Здание школы, назначение: нежилое, площадь 1166,4 кв.м., этажей – 2, кадастровый номер 13:12:0620001:220, год завершения строительства 1968



Извещение, лот №22000055280000000031_лот №1
Начальная цена **730 000,00 Р** [Без учета НДС](#)
Шаг аукциона **36 500,00 Р (5,00 %)**
Вид торгов Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества
Продажа

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронная площадка АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества Республика Мордовия

Дата и время начала подачи заявок 29.11.2024 08:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 23.12.2024 08:00 (МСК)

Дата проведения торгов 27.12.2024 10:00 (МСК)

[Просмотреть сведения из ЕГРН](#) →
Сведения доступны для просмотра
*сервис работает в пилотном режиме

Сведения о лоте
Документы и сведения

Сведения о лоте

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реквизиты решения)
Администрация Атяшевского муниципального района Республики Мордовия

Предмет торгов (наименование лота)
здание нежилое с кадастровым номером 13.03.0208005.551, общей площадью 756,4 кв.м., год постройки 1989, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Атяшевский муниципальный район, Атяшевское сельское поселение с. Дюрки, ул.М.Горького, д.1, находящееся на земельном участке с кадастровым номером 13.03.0208005.12, площадью 4832 кв.м, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Атяшевский район, с. Дюрки, ул.М.Горького, д.1



**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Арташкин Дмитрий Николаевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 132605356103

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

09 июля 2007 года, регистрационный № 000042

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

000022 *

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 040594-1

« 04 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Арташкину Дмитрию Николаевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » июля 20 24 г. № 358

Директор

А.С. Бункин
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июля 20 27 г.

ИЗ-ОЦЕНОЧН-Моща 2011 -Ф- 12.00-032



г. Саранск, Россия

«24» июня 2025 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 9091R/776/50008/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 9091R/776/50008/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, стандартов и правил оценочной деятельности, Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Арташкин Дмитрий Николаевич
ИНН: 132605356103
Паспорт: 8920 № 555204

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «26» июня 2025 г. по 24:00 часов «27» июня 2026 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

0,00 (Ноль и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

_____ М.П.

Руководитель направления

должность

Масленникова Ольга Ивановна

в.д.д.

Доверенность №0672/25N от 03.02.2025

Менеджер договора со стороны Страховщика: Масленникова Ольга Ивановна
Тел. _____ электронная почта: MaslennikovaOl@alfastrah.ru

*Копия Верина
директор ООО «Орион»*

Д.А. Бугаев



г. Саранск, Россия

«24» июня 2025 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 9091R/776/50006/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 9091R/776/50006/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОРИОН»
Россия, 430034, РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, Г. САРАНСК, УЛ. Н.ЭРКАЯ, Д.22, КВ.12
ИНН: 1327157851 КПП: 132701001
ОГРН: 1041318005145

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «28» июня 2025 г. по 24:00 часов «27» июня 2026 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является событие, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Руководитель направления

Потанова Кристина Сергеевна

Доверенность №066725N от 01.02.2025

Менеджер договора со стороны Страховщика: Потанова Кристина Сергеевна
Тел. _____ электронная почта: PotanovaKS@alfastrah.ru

Катя Верна
директор ООО «Орион»

Д.А. Бубнов



Коровник Куракино

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
01.11.2022г.			
Кадастровый номер:	13:01:0411002:483		
Номер кадастрового квартала:	13:01:0411002		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Республика Мордовия, Ардатский район, с. Куракино		
Площадь, м2:	1943,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Коровник		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1986		
Кадастровая стоимость, руб:	31102400		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	АДМИНИСТРАЦИЯ КУРАКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ АРДАТОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Администрация Куракинского сельского поселения Ардатского муниципального района Республики Мордовия, 1301401632		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 64575127400413833109200324139439026360
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
01.11.2022г.			
Кадастровый номер:	13:01:0411002:483		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Куракинского сельского поселения Ардатского муниципального района Республики Мордовия
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 13:01:0411002:483-13/066/2022-3 01.11.2022 09:53:03
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 64575127400413833109200324139439026360
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
01.11.2022г.			
Кадастровый номер:		13:01:0411002:483	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Сертификат: 6457512740033831159202028139410936160 Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 30.09.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН	
Здания	
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</i>	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:	созданием здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Мордовия, Ардатовский район, с. Куракино
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	Администрация Куракинского сельского поселения Ардатовского муниципального района, ОГРН: 1091322001165, ИНН: 1301401632
3. Сведения о кадастровом инженере:	<p>Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Шукшин Юрий Сергеевич</p> <p>Страховой номер индивидуального лицевого счета: 151-991-147 76</p> <p>Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 2025, «10» февраля 2020 г.</p> <p>Контактный телефон: +79375131158</p> <p>Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Псковская, д. 2А, офис 101 iurii.shukshin@gmail.com</p> <p>Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: Ассоциация "Гильдия кадастровых инженеров"</p> <p>Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью "Горизонт", -</p> <p>Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор на выполнение кадастровых работ, № 164/20, «09» сентября 2020 г.</p> <p>Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «18» сентября 2020 г.</p>

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	13:01:0411002
	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
6	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
	Адрес объекта недвижимости	-
7	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«_____» _____г.
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, 431871, Республика Мордовия, район Ардатовский, село Куракино
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Коровник
10	Количество этажей объекта недвижимости	1
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	Кирпичные, Железобетонные
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	1986
13	Площадь объекта недвижимости (P), м²	1943.9
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-