

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

|                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание для проведения оценки.                                                                | Муниципальный контракт №06-23/19 на оказание услуг в области оценочной деятельности от 16 марта 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Сведения о заказчике оценки.                                                                    | Управление земельных ресурсов и имущественных отношений администрации города Рязани.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Сведения об оценщиках и юридическом лице, выступающем исполнителем по оказанию услуг по оценке. | <p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр профессиональной оценки» г. Рязань, ул. Грибоедова, д. 22к. 1, оф. 41<br/>ИНН/КПП 6234022360/623401001,<br/>ОГРН № 1056204106837 дата присвоения 16.12.2005г.<br/>р/с 40702810058000000671 в Рязанском РФ АО «Россельхозбанк» гор. Рязань; БИК 046126793; к/с 30101810900000000793<br/>Сведения о специалистах, участвовавших в работе.<br/>Настоящий отчет выполнен:<br/>- Горшковой Ириной Олеговной.<br/>Информация о членстве в саморегулируемой организации: Свидетельство от 29 декабря 2013 года №3674, выданных НП «СМАОс»<br/>Профессиональные знания в области оценочной деятельности: диплом о профессиональной переподготовке ПП-II №053578 НОУ ВПО «Рязанский институт бизнеса и управления» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»<br/>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019963-1 от 31 мая 2021г. по направлению «Оценка недвижимого имущества» срок действия продлен до 31.05.2024г.<br/>Страхование ответственности оценщика: Договор (Полис) обязательного страхования оценщика ОСАО «ИНГОССТРАХ» № 433-566-120086/21 от 11 ноября 2021 г., срок страхования – с 28 ноября 2022 г. по 27 ноября 2023 г., страховая сумма по договору страхования в целом – 5 000 000 рублей.<br/>Стаж работы в оценочной деятельности: 12 лет.<br/>- Зиминой Натальей Владимировной<br/>Информация о членстве в саморегулируемой организации: Свидетельства от 08 ноября 2007 года №968, выданное НП «СМАОс»<br/>Профессиональные знания в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 926351 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Институт профессиональной оценки, 2005г.<br/>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019965-1 от 31 мая 2021г. по направлению «Оценка недвижимого имущества» срок действия продлен до 31.05.2024г.<br/>Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 0032/2322, выдано НОУ «Институт профессионального образования», 2012 г.<br/>Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 2981, выдано Частным образовательным учреждением высшего образования «Региональный институт бизнеса и управления», 2015 г.<br/>Страхование ответственности оценщика: СПАО "Ингосстрах", страховой полис № 433-566-120129/22, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 16.11.2022, срок действия полиса: с 17.12.2022 по 16.12.2023г.<br/>Стаж работы в оценочной деятельности: 14 лет.</p> |
| Дополнительное страхование организации                                                          | ООО «Центр профессиональной оценки» принимает на себя обязательство по дополнительному обеспечению ответственности оценщиков по возмещению убытков за счет суммы страхования ответственности ООО «Центр профессиональной оценки». Полис страхования ответственности ООО «Центр профессиональной оценки» при осуществлении оценочной деятельности АО «АльфаСтрахование», страховой полис №6491R/776/00021/23, страховая сумма 100 000 000 руб., срок действия полиса с 14 марта 2023 года по 13 марта 2024 года. Настоящий Страховой полис удостоверяет факт заключения Договора № 6491R/776/00021/23 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил договор 6491R/776/00021/23 от 09 марта 2023 г. Страховщик АО «АльфаСтрахование».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Цель оценки.                                                                                    | Определение рыночного размера ежегодной арендной платы земельного участка с кадастровым номером 62:29:0030031:2359, общей площадью 3330,0 кв.м., адрес: местоположение которого установлено относительно ориентира: 25Б, пр-д Шабулина, г. Рязань                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Предполагаемое использование результатов оценки.                                                | Результат оценки будет использоваться для определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Сведения о потенциальных пользователях отчета.                                                  | Управление земельных ресурсов и имущественных отношений администрации города Рязани.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Описание объекта оценки.                                                                        | Подробное описание объекта оценки указано в п. 7 Настоящего Отчета.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Оцениваемые права.                                                                              | Право собственности.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Вид права.                                                                                      | Собственность.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Обременения и ограничения использования объекта.                                                | Не зарегистрировано.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Определение оцениваемой стоимости.                                                              | Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Стандарты и правила оценки, в соответствии с                                                    | Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



которыми подготовлен отчет.

оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

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

- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

| Краткое наименование стандарта | Полное наименование стандарта                                                                                                                  | Сведения о принятии стандарта        |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| ФСО I                          | Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) | Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. |
| ФСО II                         | Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II)                                                                                          |                                      |
| ФСО III                        | Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III)                                                                                         |                                      |
| ФСО IV                         | Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV)                                                                                       |                                      |
| ФСО V                          | Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V)                                                                                  |                                      |
| ФСО VI                         | Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI)                                                                                         |                                      |
| ФСО-7                          | Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»                                                                                          | Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г. |

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Дата проведения оценки.                                         | 27 марта 2023 года.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Порядковый номер отчета об оценке.                              | 03-23/291з                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Период проведения оценочных работ.                              | с 16 марта 2023 года по 27 марта 2023 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Дата составления отчета.                                        | 27 марта 2023 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ФИО оценщиков, выполнявших оценку.                              | Горшкова И.О.<br>Зими́на Н.В.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Признанный оценщиками вариант наилучшего использования объекта. | Использование земельного участка под магазины.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки.                     | Рыночный размер ежегодной арендной платы земельного участка с кадастровым номером 62:29:0030031:2359, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общей площадью 3330,0 кв.м., адрес: местоположение которого установлено относительно ориентира: 25Б, пр-д Шабулина, г. Рязань, по состоянию на 16 марта 2023 года составляет 624 000 (Шестьсот двадцать четыре тысячи) рублей в год. |