

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Основание для проведения оценки.	Муниципальный контракт №06-23/50 на оказание услуг в области оценочной деятельности от 11 августа 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 ИПН/КПП 6234022360/623401001. ОГРН № 1056204106837 дата присвоения 16.12.2005г. р/с 40702810058000000671 в Рязанском РФ АО «Россельхозбанк» гор. Рязань; БИК 046126793; к/с 30101810900000000793 Сведения о специалистах, участвовавших в работе. Настоящий отчет выполнен:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Горшковой Ириной Олеговной. <p>Информация о членстве в саморегулируемой организации: Свидетельство от 29 декабря 2013 года №3674, выданное ИП «СМАОС».</p> <p>Профессиональные знания в области оценочной деятельности: диплом о профессиональной переподготовке ИП-П №053578 ПОУ ВПО «Рязанский институт бизнеса и управления» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019963-1 от 31 мая 2021г. по направлению «Оценка недвижимого имущества» срок действия продлен до 31.05.2024г.</p> <p>Страхование ответственности оценщика: Договор (Полис) обязательного страхования оценщика ОСАО «ИН ОССТРАХ» № 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.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: 12 лет.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Зиминной Натальей Владимировной <p>Информация о членстве в саморегулируемой организации: Свидетельства от 08 ноября 2007 года №968, выданное ИП «СМАОС».</p> <p>Профессиональные знания в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ИП № 926351 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Институтом профессиональной оценки, 2005г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019965-1 от 31 мая 2021г. по направлению «Оценка недвижимого имущества» срок действия продлен до 31.05.2024г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 0032-2322, выдано ПОУ «Институт профессионального образования», 2012 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 2981, выдано Частным образовательным учреждением высшего образования «Региональный институт бизнеса и управления», 2015 г.</p> <p>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.</p> <p>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 62:29:0040007:18, общей площадью 427,65 кв.м., адрес: г. Рязань, 11-й район (Советский район)
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.	По троекратному описанию 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

Стандарты и правила оценки, в соответствии с которыми подготовлен отчет.

не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует 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 №№ 1-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)	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

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.	21 августа 2023 года.
Порядковый номер отчета об оценке.	08-23/961з
Период проведения оценочных работ.	с 11 августа 2023 года по 21 августа 2023 года
Дата составления отчета.	21 августа 2023 года
ФИО оценщиков, выполнявших оценку.	Горшкова И.О. Зимина Н.В.
Признанный оценщиками вариант наилучшего использования объекта.	Использование земельного участка под отдельно стоящие индивидуальные 1-3 этажные жилые дома с придомовыми участками.
Итоговая величина стоимости объекта оценки.	Рыночный размер ежегодной арендной платы земельного участка с кадастровым номером 62:29:0040007:18, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: отдельно стоящие индивидуальные 1-3 этажные жилые дома с придомовыми участками, общей площадью 427,65 кв.м., адрес: г. Рязань, 11-й район (Советский район), по состоянию на 11 августа 2023 года составляет 180 110 (Сто восемьдесят тысяч сто десять) рублей в год.