

ОТЧЕТ №48/03/2024

об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком, с кадастровым номером: 13:10:0319004:181, общей площадью 200000+/-3913, расположенным по адресу: Республика Мордовия, Ичалковский район, Смольненское сельское поселение.

Дата оценки: 21 марта 2024 года

Дата составления отчета: 22 марта 2024 года

Заказчик: Администрация Ичалковского муниципального района Республики Мордовия
431640, Республика Мордовия, Ичалковский район,
с. Кемля, ул. Советская, д. 62

Оценщик: Бельдяев Михаил Анатольевич
Член Ассоциации «РОО», регистрационный номер
010350.

Саранск, 2024 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2 Задание на оценку.....	4
1.3 Сведения о заказчике оценки	6
1.4 Сведения об Оценщике	6
1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценок	7
1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.7 Основные термины и определения	8
1.8 Определение вида оцениваемой стоимости.....	10
1.9 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
1.10 Основные этапы процесса оценки	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.1 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки	11
2.2 Особенности земельных участков как объекта оценки	12
2.3 Анализ наиболее эффективного использования	13
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.1 Анализ внешней среды функционирования объекта оценки.....	13
3.1.1 Обзор общеэкономической ситуации в РФ	13
3.1.2 Общие сведения о Республике Мордовия.....	17
3.1.3 Информация о социально-экономическом положении Республики Мордовия.....	19
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	24
3.3 Обзор рынка, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке недвижимости	26
3.4 Анализ основных ценообразующих факторов на рынке недвижимости	27
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	30
5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	31
5.1 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом.....	31
5.2. Определение коэффициента капитализации	38
5.3. Определение рыночной величины арендной платы за пользование земельным участком.....	38
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	39
ПРИЛОЖЕНИЯ	44

Уважаемая Валентина Григорьевна!

Согласно договору №38/2024 на оказание услуг по оценке от 21 марта 2024 года, ООО «Республиканское агентство независимой экспертизы и оценки» выполнило работу по оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком, с кадастровым номером: 13:10:0319004:181, общей площадью 200000+/-3913, расположенным по адресу: Республика Мордовия, Ичалковский район, Смольненское сельское поселение.

Полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых ограничений и допущений.

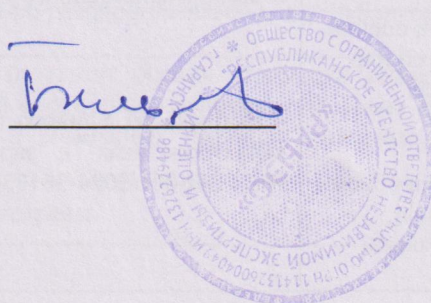
Приведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование земельным участком, с кадастровым номером: 13:10:0319004:181, общей площадью 200000+/-3913, расположенным по адресу: Республика Мордовия, Ичалковский район, Смольненское сельское поселение, по состоянию на 21 марта 2024 года с учетом округлений составляет:

61 812,00 (шестьдесят одна тысяча восемьсот двенадцать) рублей

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (с изменениями); с Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральным стандартом оценки «Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 мая 2022 года №200, с Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022).

Отчет выполнен в повествовательной форме. Основная информация по оценке стоимости отражена в соответствующих разделах Отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные пояснения и комментарии. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, использованной в настоящем Отчете, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор
ООО «РАНЭО»



М.А. Бельдяев

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки: договор №38/2024 на оказание услуг по оценке от 21 марта 2024 года.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- Земельный участок с кадастровым номером рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером: 13:10:0319004:181, общей площадью 200000+/-3913, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ичалковский район, Смольненское сельское поселение Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Т.к. в рамках данного отчета об оценке расчет рыночной стоимости объекта оценки производился в рамках одного подхода - сравнительного, проведение согласования результатов не потребовалось.

Итоговая величина стоимости объектов оценки:

Произведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование земельным участком, с кадастровым номером: 13:10:0319004:181, общей площадью 200000+/-3913, расположенным по адресу Республика Мордовия, Ичалковский район, Смольненское сельское поселение, по состоянию на 21 марта 2024 года с учетом округлений составляет:

61 812,00 (шестьдесят одна тысяча восемьсот двенадцать) рублей

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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.

1.2 Задание на оценку

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	- Земельный участок с кадастровым номером рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером: 13:10:0319004:181, общей площадью 200000+/-3913, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ичалковский район, Смольненское сельское поселение. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	- Земельный участок с кадастровым номером рыночная стоимость земельного участка, с кадастровым номером: 13:10:0319004:181, общей площадью 200000+/-3913, расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ичалковский район, Смольненское сельское поселение. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки)	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2024-36173685 от 05 февраля 2024 года.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для принятия управленческих решений.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Оценщику не известны.

(помимо заказчика оценки):	
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Предпосылки о вынужденной продаже и вынужденная продажа соответствует цели оценки	Предпосылки о вынужденной продаже отсутствуют
Основание для проведения оценки	Договор №38/2024 на оказание услуг по оценке от 21 марта 2024 года
Существующие имущественные права на объект оценки:	Собственность - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2023-36173685 от 05 февраля 2024 года.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Собственность. Ограничения (обременения) этих прав: информация не предоставлена.
Правообладатель	Информация не предоставлена
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Информация не предоставлена
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки	Иностранные валюты в настоящем отчете не использовались
Дата оценки	21 марта 2024 года
Дата осмотра	Осмотр не проводился, оценка проводится по документам, предоставленным Заказчиком, в соответствии с условиями договора №38/2024 на оказание услуг по оценке от 21 марта 2024 года.
Срок проведения оценки	21-22 марта 2024 года
Дата составления отчета	22 марта 2024 года
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Оценщику на дату заключения договора на оценку предоставлена вся имеющаяся в распоряжении заказчика оценки информация и материалы
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.3 Сведения о заказчике оценки

Таблица 2. Сведения о заказчике

Наименование Заказчика	Администрация Ичалковского муниципального района Республики Мордовия
Адрес	431640, Республика Мордовия, Ичалковский район, с. Кемля, ул. Советская, д. 62
Реквизиты заказчика	ИНН 1310084281, КПП 131001001, БИК 018952501, ОКТМО 89626431, р/с 03100643000000010900, ЕКС 40102810345370000076, Отделение - НБ РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ БАНКА РОССИИ/УФК по Республике Мордовия г. Саранск, ОГРН 1021300711695, зарегистрирована в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 4 по Республике Мордовия 24.12.2002 г..

1.4 Сведения об Оценщике

Таблица 3. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Бельдяев Михаил Анатольевич
Местонахождение	Республика Мордовия, г. Саранск, пр. Ленина, д. 23А, пом. 8 ком. 3
Контактная информация	тел. 89375136967, e-mail: misha7misha@mail.ru
Информация о членстве в СРОО	Член Ассоциации «Русское Общество Оценщиков». Включен в реестр РОО 08.10.2018 г., регистрационный номер: 010350
Местонахождение СРОО	105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ГОУ ВПО «Нижегородский архитектурно-строительный университет» ПП – №791392, выдан 05 апреля 2010 г. Свидетельство о повышении квалификации №03459 от 23.05.2013г., выданное ФГБОУ ВПО «Нижегородский архитектурно-строительный университет» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №021907-2 выдан 18 июня 2021 года, на основании решения №204; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №026177-1 выдан 22 июля 2021 года, на основании решения №209.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 года
Сведения о страховании ответственности оценщика	Полис № 9091R/776/50001/24 на страховую сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, выдан АО «АльфаСтрахование» Срок страхования: с 25.01.2024 г. по 24.01.2025 г.
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Республиканское агентство независимой экспертизы и оценки»
ОГРН	1141326004049
Дата присвоения ОГРН	06 ноября 2014 года
Юридический адрес	430023, Республика Мордовия, г. Саранск, пр-кт 60 лет Октября, д. 113А, кв. 69
Фактический адрес	430003, Республика Мордовия, г. Саранск, пр-кт Ленина, д. 23А, пом. 8, ком. 3
Контактная информация юридического лица	e-mail: ooo.raneo@mail.ru, телефон: (8342) 31-28-48
Сведения о страховании ответственности юридического лица	ОАО «АльфаСтрахование», полис № 9091R/776/50026/23 на страховую сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Срок страхования: с 24.11.2023 г. по 23.11.2024 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено

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

Оценка проведена Оценщиком ООО «Республиканское агентство независимой экспертизы и оценки» лично, без привлечения сторонних специалистов.