



Общество с ограниченной ответственностью
«Эксперт»

Limited liability company «Expert»

302002, Орловская область, город Орёл, улица Революции, дом 3, помещение 199

ИНН/КПП 5751062874/575101001

тел: +7(4862) 25-45-07



Утверждаю:

Управляющий ООО «Эксперт»

Банин С.Н.

ОТЧЕТ

об оценке объектов оценки.

Объекты оценки:	Коровник на 400 голов, назначение: нежилое, количество этажей:1, в том числе подземных 0, площадью 3959 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0060501:68
Место нахождения:	РФ, Брянская область, р-н Брянский, д Бобылево
Заказчик:	Конкурсный управляющий ООО «Новосёлки» - Толстых Юлия Анатольевна
Место нахождения:	302028, г.Орел, ул. Сурена Шаумяна, д.35
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»
Место нахождения:	302002, Орловская область, город Орёл, улица Революции, дом 3, помещение 199

дата составления отчета:	03.03.2026 г.
место составления отчета	город Орел
порядковый номер отчета:	№ 28.2/26
дата проведения оценки:	18.02.2026г.



Уважаемая Юлия Анатольевна!

В соответствии с заключенным, между нами, договором № 28/26 от 10.02.2026г. ООО «Эксперт» произведена оценка рыночной стоимости земельных участков:

Наименование объектов оценки:	Коровник на 400 голов, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, площадью 3959 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0060501:68
Место нахождения:	РФ, Брянская область, р-н Брянский, д Бобылево
Дата оценки:	18.02.2026 г.

Специалист, участвовавший в подготовке отчета, имеют документы о профессиональном образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности. Оценка выполнена в соответствии с требованиями с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральных стандартов оценки (ФСО) № I-VI, № 7. При составлении данного отчета использована Система стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков».

Специалисты, участвовавшие в подготовке Отчета, имеют документы о профессиональном образовании в области оценочной деятельности и имеет право на проведение оценки объектов оценки.

Характеристика имущества, анализ рынка имущества, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Таким образом, основываясь на доступной нам информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов мы пришли к следующему заключению, что итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки составляет:

№ п/п	Объекты оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб.
1	2	3
1	Коровник на 400 голов, назначение: нежилое, количество этажей:1, в том числе подземных 0, площадью 3959 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0060501:68	1 052 200,00

Управляющий ООО «Эксперт»



Банин С.Н.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	7
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	9
5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	11
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	53
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	62
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	82
12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКА ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	84
<i>Приложение 4. Документы, представленные Заказчиком</i>	
<i>Приложение 2. Копия информации, полученные Оценщиком</i>	
<i>Приложение 3. Документы Оценщика</i>	



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Оценка объекта оценки выполняется оценщиком на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку), или представлено в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Таблица 1.1 – Задание на оценку.

Объекты оценки:	Объект капитального строительства, указанные в Таблица 1.2 (приложение к Заданию на оценку).
Основание для проведения оценки:	Договор по оказанию услуг по проведению оценки №28/26 от 10.02.2026г.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Объект капитального строительства, частей не имеет.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	указаны в Таблица 1.2 Приложение к Заданию на оценку.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:	право собственности; (ограничения/обременения) запрещение регистрации (в целях оценки в расчетах не учитывается)
Правообладатель:	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Новоселки», ООО «Новоселки», юридический адрес: 241519, Брянская область, Брянский район, поселок Путевка, Центральная ул., д. 1д, помещ. 302, ИНН 3245017832, ОГРН 1203200002917, дата регистрации: 14.05.2020г.
Цель оценки:	оценка рыночной стоимости объекта оценки для целей определения стартовой цены для проведения торгов в рамках процедуры банкротства Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 21.11.2022) "О несостоятельности (банкротстве)"
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Арбитражный суд Брянской области, кредиторы
Соблюдение требований законодательства России:	оценка проводится в соответствии с ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости:	рыночная стоимость объектов оценки
Дата оценки:	18.02.2026
Дата проведения осмотра:	02.03.2026
Период (срок) проведения работ по оценке:	18.02.2026 – 03.03.2026
Специальные допущения, иные существенные допущения:	неизвестные на момент составления задания на оценку
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 составления отчета об оценке:	отчет об оценке составлен в форме бумажного документа.



Предпосылки стоимости:	<p>Рыночная стоимость¹ в предпосылке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 18.02.2026 г.; • предполагаемое использование объекта является наиболее эффективным; • характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.
Предполагаемое использование результатов оценки:	в целях обоснования рыночной стоимости объекта оценки перед любыми лицами, в том числе для реализации на торгах, как доказательство рыночной стоимости объекта оценки в суде.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	не привлекаются.
Форма представления итоговой стоимости:	результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) выражается в рублях и представлен 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 ФСО Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" п.19 предусматривает в случае, когда в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок.



Таблица 1.2 – Приложение к заданию на оценку.

№ п/ п	Объекты оценки	Документы, содержащие характеристики объектов оценки	Обременения и ограничения оцениваемых прав
1	2	3	4
1	Коровник на 400 голов, назначение: нежилое, количество этажей:1, в том числе подземных 0, площадью 3959 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0060501:68	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельных лиц на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2025-149072373 от 07.08.2025г.; технический паспорт здания (строения) от 16.07.2010г. выдан ГУП «Брянскоблтехинвентаризация»	запрет регистрации ²

² в расчетах не учитывается, так как запрет введен в рамках процедуры банкротства



2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

3. Наименование:	Конкурсный управляющий ООО «Новосёлки» - Толстых Юлия Анатольевна
ИНН:	463208041667
Ассоциация конкурсных управляющих:	НП СОПАУ «Альянс управляющих»
Место нахождения:	302028, РФ, Орловская область, г.Орел, ул.С.Шаумяна, д.35, офис 44

Таблица 2.1 – Сведения о оценщике, проводившем оценку

ФИО:	Киселева Юлия Васильевна
Номер контактного телефона:	+7 (4862) 25-45-07
Адрес электронной почты:	zaoexpert@mail.ru
Почтовый адрес:	РФ, 302030, город Орел, улица Революции, дом 3, помещение № 199
Местонахождение оценщика:	РФ, 302030, город Орел, улица Революции, дом 3, помещение № 199
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Ассоциация «Русское общество оценщиков», включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков 22.08.2007г. за регистрационным №000722, адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	ГОУ ВПО «Орловский Государственный Технический Университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом ПШ № 878547 от 30.05.2007 г. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» №1841 от 24.05.2010г., выданное ГОУВПО «Орловский государственный технический университет». Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» №2429 от 28.02.2013г., выданное ГОУВПО «Орловский государственный технический университет». Удостоверение о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» №2008 от 09.02.2016г., выданное ФГБОУ ВО «Приокский государственный университет»
Квалификационный аттестат:	№044026-1 от 11.09.2024г. по направлению «Оценка недвижимого имущества»
Страхование гражданской ответственности:	СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» страховой полис №433-154476/24/0325R/776/000003/24-000722 от 02.12.2024, срок действия с 01.01.2025 г. по 30.06.2026г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 1999г.

Таблица 2.2 – Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью " Эксперт "
Сокращенное наименование юридического лица:	ООО "Эксперт"
ОГРН:	1185749009313
Дата регистрации:	28.12.2018 г.
Место нахождения:	302002, Орловская область, город Орёл, улица Революции, дом 3, помещение 199
Почтовый адрес:	302002, Орловская область, город Орёл, улица Революции, дом 3, помещение 199
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица:	Страховой полис № 25350B4000598 от 12.10.2025 Срок действия договора страхования с 13.10.2025 до 12.10.2026 Страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
Членство юридического лица в саморегулируемой организации:	нет



Таблица 2.3 – Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Привлекаемые специалисты:	оценка проведена указанным в отчете специалистом-оценщиком лично без привлечения сторонних организаций и специалистов.
----------------------------------	--

Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Оценка объектов оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объектов оценки не допускается, если: в отношении объектов оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объектов оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объектов оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объектов оценки.

Оценщик не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объектах оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством РФ.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объектов оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объектов оценки.

Раздел «Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» подразумевают, что оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, 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.



4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов РФ, 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 РФ, Земельный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ.

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

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

Таблица 4.1 – Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией



оценщиков, членом которой он является.

При составлении данного отчета использована Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «РОО» (СПОД РОО), являющиеся обязательными к применению членами СРО. Системой стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «РОО» (СПОД РОО) можно ознакомиться на официальном сайте: http://srороо.ru/upload/iblock/3f5/14_SPOD-ROO-02_010_2020.pdf



5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Оцениваемое имущество осматривалось Киселевой Ю.В. На осмотре присутствовал так же представитель собственника (правообладателя) объектов оценки. Осмотр производился в дневное время, с применением средств фото фиксации.

В ходе осмотра было установлено, что фактически коровник не используется и находится в непригодном для использования состоянии.

Фото объектов оценки.



Исходные данные об объектах оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в Таблица 5.1 – Перечень используемых при проведении оценки объектов оценки документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, а копии представленной документации, согласно требованию ФСО VI, приведены в Приложении № 4 к Отчету.

Таблица 5.1 – Перечень используемых при проведении оценки объектов оценки документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

№ п/п	Документы
1	3
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельных лиц на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2025-149072373 от 07.08.2025г.
2	Технический паспорт здания (строения) от 16.07.2010г. выдан ГУП «Брянскоблтехинвентаризация»

Прочие источники информации, используемые в настоящем отчете, указаны по тексту Отчета.

Анализ достаточности и достоверности информации.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество.

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки. Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром оценщика.

Таблица 5.2 – Характеристика местоположение объектов оценки

Наименование показателя	Характеристика
Местоположение:	РФ, Брянская область, Брянский район, д Бобылево
Характеристика местоположения относительно областного центра:	прочие населенные пункты (расстояние до областного центра 44 км)
Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры:	не развита
Развитость инженерной инфраструктуры:	электроснабжение
Рельеф:	ровный
Внешнее благоустройство:	неблагоустроено, имеются подъездные пути в виде асфальтовой и грунтовой дороги
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	окружающая застройка низкая, рядом расположены сельскохозяйственные угодья



Наименование показателя	Характеристика
Экологическая обстановка:	Основным источником поступления загрязняющих веществ в атмосферный воздух является автотранспорт. По сравнению с другими субъектами Центрального федерального округа Российской Федерации, ситуация в Брянской области благополучная. На территории области 96 предприятий осуществляют сброс в водные объекты хозяйственно-бытовых и промышленных стоков, предварительно прошедших очистные установки различных способов очистки (механическая, биологическая). Предприятиями в реки и водоемы сброшено 70,93 млн. м3 хозяйственно-бытовых и промышленных стоков, из них 61,56 млн м3 – загрязненных, 9,37 млн. м3 – нормативно чистых. Объем поступивших сточных вод в накопители составил 1,95 тыс. м3/сут.
Климатические условия:	Климат умеренно-континентальный. Средняя температура января — минус 8-10 градусов. Ноябрь, декабрь и январь являются самыми пасмурными месяцами. Среднее число дней со снежным покровом — 126. Средняя температура самого теплого месяца — июля — плюс 18-19 градусов. За год выпадает умеренное количество осадков — в среднем от 490 до 590 мм, причем летом в два раза больше, чем зимой, осенью больше, чем весной.

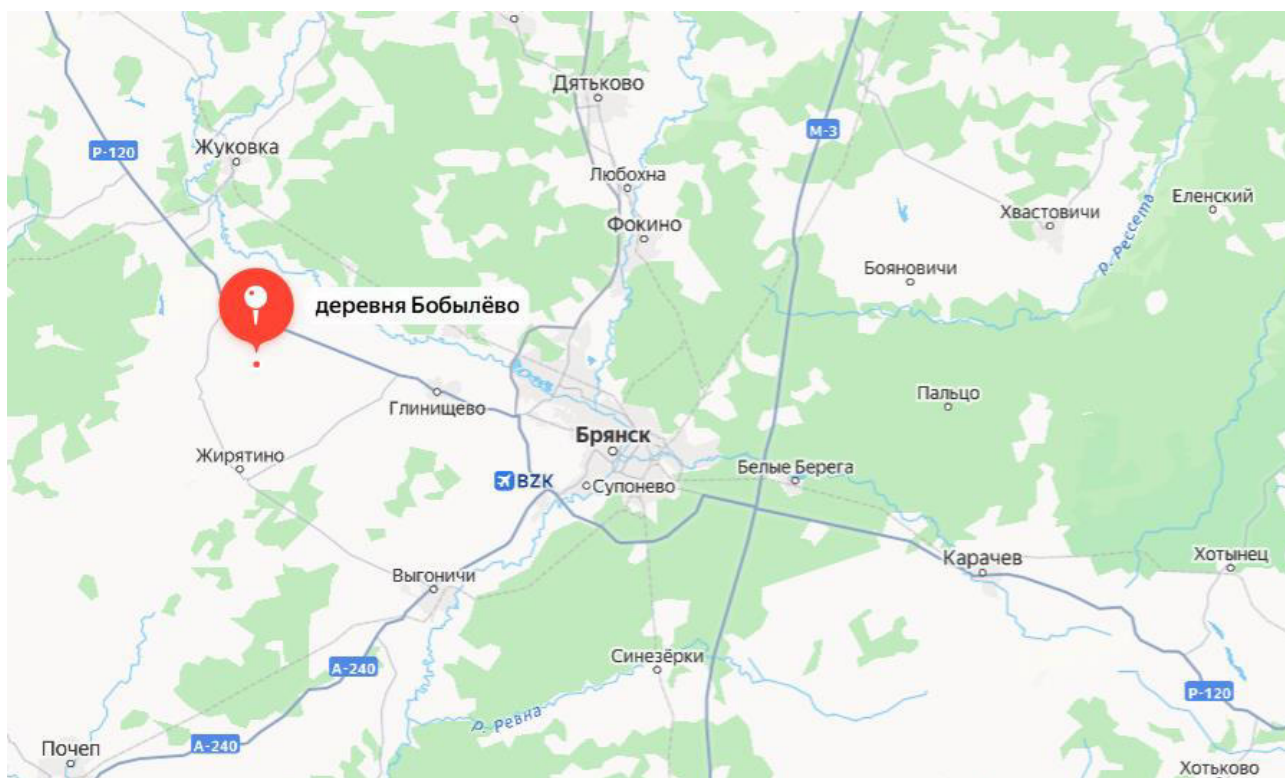




Рисунок 5.1 – Местоположение объекта оценки, согласно данным, Яндекс. Карты ³

² https://yandex.ru/maps/geo/derevnya_bobylyovo/53054901/?ll=33.765143%2C53.329655&z=15



Описание объекта оценки.

Таблица 5.3 – Описание объекта оценки

Наименование показателя	Характеристика	
Наименование объекта оценки:	Коровник на 400 голов, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, площадью 3959 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0060501:68	
Сегмент рынка:	объект относится к сегменту объектов производственного сельскохозяйственного назначения	
Вид объекта оценки:	недвижимое имущество	
Адрес объекта оценки:	РФ, Брянская область, р-н Брянский, д Бобылево	
Собственник объекта оценки:	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Новоселки», ООО «Новоселки», юридический адрес: 241519, Брянская область, Брянский район, поселок Путевка, Центральная ул., д. 1д, помещ. 302, ИНН 3245017832, ОГРН 1203200002917, дата регистрации: 14.05.2020г.	
Право подтверждающие документы на объект оценки:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельных лиц на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2025-149072373 от 07.08.2025г.	
Правоустанавливающие документы на объект оценки:	-	
Иные документы, содержащие характеристики объекта оценки:	технический паспорт здания (строения) от 16.07.2010г. выдан ГУП «Брянскоблтехинвентаризация»	
Права на объект оценки:	право собственности	
Кадастровый (или условный) номер:	32:02:0060501:68	
Литер:	А	
Год постройки:	1996	
КС:	1	
Строительный объем, м3:	22033	
Этажность объекта оценки:	этажность 1, подземных этажей 0	
Обременения на объект оценки:	запрет регистрации	
Назначение объекта оценки:	нежилое	
Тип объекта оценки:	отдельностоящее здание	
Состояние:	неудовлетворительное	
Внутренняя отделка:	без отделки	
Текущее использование объекта:	не используется	
Общая площадь объекта оценки согласно выписке из ЕГРН, м2:	3959	
Площадь подвала, м2:	нет	
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	сведения у заказчика отсутствуют	
Земельный участок, в границах которого расположен ОКС:	земельный участок не выделен	
КОНСТРУКТИВНЫЙ ЭЛЕМЕНТ	МАТЕРИАЛ⁴	ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ⁵
Фундамент:	бетонный ленточный	состояние неудовлетворительное
Стены:	кирпич, панель	состояние неудовлетворительное
Перегородки:	-	-
Перекрытия:	ж/б плиты	состояние неудовлетворительное
Крыша	шиферная по тесовой обрешетке	состояние неудовлетворительное
Полы:	бетонная стяжка	разрушены
Оконные проемы	глухие, одинарные	отсутствуют
Дверные проемы:	простые плотницкой работы	отсутствуют

⁴ согласно данным технического паспорта

⁵ согласно данным визуального осмотра



Внутренняя отделка:	оштукатурено, побелено	отсутствует
Сан-тех. И электротехнические устройства:	отсутствуют	

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно предоставленным документам на объекты зарегистрировано право собственности. Установленные обременения и ограничения права – запрет регистрации.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, оценщиком выявлены не были.



6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо дополнительных обременений со стороны третьих лиц.

- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;

- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;

- оценщик провел анализ рынка в регионе расположения объекта недвижимого имущества. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, наличие коммуникаций) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах и в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов на предмет уточнения характеристик подобранных объектов-аналогов. При определении стоимости оцениваемых объектов Исполнитель использовал уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров

- в отчете использованы достоверные источники информации;

- в рамках данного отчета расчеты проводятся с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах;

- более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;

- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;

- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;



- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.



7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с разделом VI ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- ✓ преобладающий тип застройки в ближайшей окрестности оцениваемого объекта;
- ✓ перспективы развития района, в котором расположен объект;
- ✓ ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- ✓ текущее использование объекта оценки.

В тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу, без проведения для этого вычислений, ФСО № 7 пункт 16 допускает отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о наилучшем и наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Таблица 7.1 – Анализ НЭИ

Описание фактора	Выводы
Ограничения по использованию	здание расположено на Брянская область, р-н Брянский, д Бобылево, ограничения не установлены
Физически возможное использование	здание оформлено, поставлено на государственный учет, состояние объекта неудовлетворительное (требует значительных вложений на проведение капитального ремонта и реконструкцию, превосходящих стоимость имущества)
Фактическое использование	длительное время не используется

Физические параметры объекта требуют капитальных затрат и не позволяют использовать, без проведения капитальных работ в качестве: коровника или иного объекта сельскохозяйственного назначения. Использование в текущем состоянии объекта невозможно, наиболее вероятное использование таких объектов, разор на стройматериалы, так как доведение объекта до технически пригодного состояния, требует значительных вложений на проведение капитального ремонта и реконструкцию, превосходящих стоимость имущества.

На основании проведенного анализа, осмотра с учетом состояния объекта капитального строительства, его местоположение, фактическое использование, оценщик сделал вывод о том, что наиболее эффективное использование объекта капитального строительства достигается при использовании на разбор для извлечения стройматериалов.



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ

О текущей ситуации в российской экономике Ноябрь 2025 года

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

2. Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре.

4. Объёмы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объёмы строительства показали околонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре.

По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

6. По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года.

За 11 месяцев 2025 года оборот розничной торговли увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре.

Платные услуги населению за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

7. Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции,



поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

8. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за \$ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96).

9. На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года).

В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г.

В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.



Таблица 8.1.1 – Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.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	0,1	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	5,4	20,1	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	2,7	0,1	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	-3,2	-5,6	-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	2,8	3,5	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	2,5	3,3	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	2,7	3,3	3,5	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	8,2	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	-0,7	-3,0	2,8	-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)	-1,2	-2,8	3,2	-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	8,4*	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,8	-0,7	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	-1,5	0,7	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	2,6	-1,0	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	9,0	6,6/ 6,0 ²	7,7	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	2,4	-1,1	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	-8,7	-14,7	-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	4,3	0,9	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



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.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
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ³	-	6,1	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	96 627 ³	-	99 707	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	14,4 ³	-	14,3	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	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	76,3	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)	76,1	76,0	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	-0,2	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	74,7	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)	74,4	74,4	74,5	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	-12,5	-8,9	-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	1,6	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	1,6	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	61,2	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	2,1	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	2,1	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 ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.

³ В январе-октябре 2025 г.

* Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФПСР, квартальные данные будут уточнены в марте 2026 г.



Таблица 8.1.2 – Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.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	0,8	-0,7	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	-1,5	0,7	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	-1,5	-0,3	-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	1,9	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	-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	-0,5	-1,9	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	2,6	-1,0	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	-0,9	-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	-0,7	-1,6	-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	-3,6	-2,6	-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	5,3	21,1	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	-3,3	-1,8	-2,7	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.															
текстильные изделия	0,7	0,0	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	-2,4	0,4	-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	-13,4	-11,8	-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	-4,7	-9,1	-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	-3,1	-6,1	-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	-3,5	-7,3	-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	-13,0	-23,2	-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	0,4	-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	0,2	-1,7	-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	-1,1	-2,7	-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	15,6	13,0	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	-7,4	-9,8	-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	-8,4	-6,0	-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	0,5	-3,4	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	-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	13,9	-1,3	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.– ноя.25	ноя.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	7,1	-5,4	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
<i>в т.ч.</i>															
<i>компьютеры, электроника, оптика</i>	13,0	9,0	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
<i>электрооборудование</i>	-4,8	-12,3	-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
<i>машины и оборудование, не вкл. в другие группировки</i>	-6,2	-14,6	-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
<i>автотранспортные, прицепы и полуприцепы</i>	-23,6	-35,3	-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
<i>прочие транспортные средства и оборудование</i>	29,5	6,4	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	-1,0	-5,0	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
<i>в т.ч.</i>															
<i>мебель</i>	-7,5	-3,9	-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
<i>прочие готовые изделия</i>	-2,0	2,1	-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
<i>ремонт и монтаж машин и оборудования</i>	0,6	-6,4	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	-1,7	-3,4	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	-3,4	-2,3	-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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/download/782ffbc087762fa7e946c9e45337eb6a/2025_12_26.pdf



О динамике промышленного производства Ноябрь 2025 года

1. По итогам 11 месяцев 2025 года индекс промышленного производства в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре. Частично такая динамика в промышленности обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

2. Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре.

2.1. Драйвером роста за прошедшие 11 месяцев 2025 года оставался машиностроительный комплекс, производство отраслей которого увеличилось на +7,1% г/г. В ноябре календарный фактор оказал существенное влияние на динамику комплекса в целом, выпуск которого составил -5,4% г/г после роста на +6,8% г/г в октябре.

При этом положительные темпы внутри комплекса в ноябре отмечались в отрасли транспортного машиностроения (+6,4% г/г после +41,0% г/г в октябре) и в производстве компьютерной и электронной техники, где темпы практически не изменились по сравнению с предыдущим месяцем (+9,0% г/г после +9,2% г/г).

2.2. Выпуск нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 11 месяцев 2025 года составил -0,4% г/г. При этом в ноябре он внёс положительный вклад в динамику обрабатывающих производств – темпы роста его выпуска составили +0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре.

2.3. Рост выпуска химического комплекса по итогам 11 месяцев 2025 года составил +0,2% г/г. В ноябре динамика составила -1,7% г/г после -0,5% г/г в октябре.

Одновременно с этим внутри комплекса отрасль по производству лекарственных средств сохраняет двузначные темпы – в ноябре +13,0% г/г после +20,3% г/г в октябре.

2.4. Metallургический комплекс по итогам 11 месяцев 2025 года нарастил свой выпуск на +0,5% г/г. Динамика производства в ноябре составила -3,4% г/г после роста на +1,6% г/г месяцем ранее. 2.5. Производство товаров в пищевой промышленности по итогам 11 месяцев 2025 года показало темпы в -0,9% г/г. В ноябре выпуск комплекса составил -0,8% г/г после -0,2% г/г в октябре.

3. За 11 месяцев 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе в целом составила -1,5% г/г. При этом в ноябре рост производства добывающей промышленности составил +0,7% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее.

В ноябре сохранялся рост в добыче металлических руд – на +1,9% г/г после +1,5% г/г месяцем ранее, а также улучшилась динамика в добыче угля (-0,3% г/г после -1,3% г/г).

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/735d8f8d222f9a7da247b0ea897cbe69/2025_12_24.pdf

О текущей ценовой ситуации 24 декабря 2025 года

На неделе с 16 по 22 декабря 2025 года инфляция составила 0,20% н/н. На продовольственные товары цены изменились на 0,27% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию на 2,28% н/н, на остальные продукты питания – на 0,09% н/н. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен составили 0,16% н/н, в секторе наблюдаемых услуг – 0,34% н/н. Потребительская инфляция с 16 по 22 декабря

1. На неделе с 16 по 22 декабря 2025 года темпы роста потребительских цен составили 0,20% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,27% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию – 2,3% н/н. На картофель цены изменились на 1,7% н/н, на помидоры – на 1,6% н/н. Ускорилось снижение цен на бананы (до -0,4% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции цены изменились на 0,1% н/н. Продолжилось снижение цен



на свинину и масло сливочное (по -0,1% н/н), сахар (-0,4% н/н), крупы (рис – на -0,3% н/н, крупа гречневая – на -0,5% н/н). Темпы роста цен на яйца составили 0,3% н/н, на муку – снизились до 0,2% н/н.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены изменились на 0,16% н/н. Продолжилось снижение цен на одежду (-0,04% н/н), строительные материалы (-0,1% н/н). Цены на электро- и бытовые приборы изменились на 0,3% н/н. На легковые автомобили темпы роста цен составили 0,6% н/н. Цены на бензин продолжили снижаться (-0,1% н/н), на дизельное топливо темпы роста цен снизились до 0,1% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг на неделе с 16 по 22 декабря темпы роста цен составили 0,34% н/н. Цены на услуги гостиниц изменились на 0,8% н/н, на услуги санаториев – на 0,3% н/н, на услуги по восстановлению зуба пломбой на – 0,1% н/н. Мировые рынки

5. В период с 16 по 22 декабря на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 0,8% (-0,3% неделей ранее). В годовом выражении в декабре средняя стоимость продовольственных товаров выросла на 0,3% г/г. На отчетной неделе выросли цены на пшеницу в США (+1,2%) и во Франции (+1,5%), кукурузу (+2,4%) и соевое масло (+0,3%). Вторую неделю подряд наблюдается рост цен на белый сахар (+0,8%), сахар-сырец (+1,1%), говядину (+0,9%) и свинину (+0,7%). Продолжила снижаться стоимость соевых бобов (-0,9%), а пальмового масла – сохранилась на уровне прошлой недели.

6. На мировом рынке удобрений цены увеличились на 2,8% (+1,5% на прошлой неделе) ввиду увеличения стоимости как смешанных (+0,8%), так и азотных (+4,7%) удобрений. В годовом выражении в декабре удобрения подорожали на 11,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов динамика изменения цен варьировалась от -0,7% до +0,7% (от -0,9% до +1,0% неделей ранее). Выросла стоимость железной руды (+0,5%) и металлолома (+0,7%), металлопрокат, напротив, подешевел (-0,7%). Мировые цены на арматуру не изменились относительно прошлой недели. В годовом выражении в декабре цены на черные металлы увеличились на 0,5% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов рост средней стоимости составил 3,9% (стабилизация неделей ранее) на фоне удорожания алюминия (+2,1%), меди (+2,5%) и никеля (+7,1%). В годовом выражении в декабре стоимость цветных металлов увеличилась на 11,2% г/г.

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/acaebb831e8ffc2f98d833fa84c5b7a8/o_tekushchey_senovoy_situacii_24_dekabrya_2025_goda.pdf



8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика (изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 полугод. 2025 г – 97 263,6 млрд.руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,2
2.	Инвестиции в основной капитал (16,0 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+4,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	(янв-сент) +9,2

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-сент 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,7
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+2,0
7.	Строительство (объём СМР 12 352,7 млрд.руб.)	+9,0	+2,1	+3,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (116,8 млн. кв.м.)			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 91,0 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-5,6
	Ввод в действие производственных мощностей:			
	- помещений для крупного рогатого скота, тыс. мест			+11,8
	для свиней, тыс. мест			+180,1
	- газовых скважин, ед.			-49,0
	- СТО легковых автомобилей, ед.			+21,5
	- автодорог с твердым покрытием, км.			+66,8
	- мостов, ед.			+83,7
9.	Грузооборот транспорта (4 102,6 млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,8
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования (401,7 млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,9
11.	Оборот розничной торговли – 44,6 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,1
12.	Оборот общественного питания – 3,1 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,4
13.	Объём платных услуг населению – 14,7 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,4
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,9
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+9,5	+9,4



(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	ноябрь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.25 (35 110,1 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-3,7
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (19 702,4 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+2,1
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.09.25 (138 332,8 млрд.руб.)	+23,9	+17,6	+12,0
	- из них просроченная задолженность (370,3 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+32,0
17.	Международные резервы (ЗВР), на 31.10.25г : 725,8 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+14,7
18.	Сальдо финансового счета платежного баланса , млрд. долл. США	41,5 за 23г	53,2 за 24г	10,9 за 1 полул 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-авг года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-3,7 трлн.руб.
20.	Государственный внешний долг , на 01.10.25г : 55,88 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+4,8

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	11.11.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 27.10.25г. , %	6,25	21,0	16,5
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	81,3
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	63,76

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений.

Поэтому экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов.

В результате, типичные для экономик Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику.

Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к падению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Для решения этих проблем государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий.

Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в



условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

Тенденции на рынке недвижимости.

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- ✓ новых квартир - на 4,0%,
- ✓ квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- ✓ индивидуальных домов – на 3,0%,
- ✓ земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- ✓ земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- ✓ земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%, | земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- ✓ земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- ✓ торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- ✓ административных помещений и зданий – на 6,0%,
- ✓ складских помещений и зданий – на 12,0%,
- ✓ производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2025 года в России заключено 315 206 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 28 % меньше, чем за январь-июнь 2024 года (439 587)

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-17%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП.

Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Рост себестоимости строительства и снижение продаж влечет за собой банкротство застройщиков и строительных компаний. Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек.

По мере роста цен спрос также снизился. Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения.

Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.



Перспективы рынка недвижимости.

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости. Окончание сезона отпусков сотрудников организаций возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Учитывая незначительные успехи экономики, ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен всех объектов на уровне инфляции (обесценивания рубля).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 01.12.2025года. Тенденции и динамика рынка недвижимости РФ характерны и для регионального рынка недвижимости объекта оценки.

Источник информации: <https://statielt.ru/downloads/2025-11.pdf>



8.1.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Брянской области

Общая характеристика Брянской области.

Брянская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа, расположенный к юго-западу от Москвы, на границе с Украиной и Белоруссией. Областной центр — город Брянск.

Область граничит на севере со Смоленской областью, на северо-востоке — с Калужской областью, на востоке — с Орловской областью, на юго-востоке — с Курской областью, на юге — с Сумской и Черниговской областями Украины, на западе — с Гомельской и Могилёвской областями Республики Беларусь.



Численность населения области по данным Росстата составляет 1 132 795 чел. (2025). Городское население — 70,87 % (2025).

Согласно Уставу Брянской области и Закону «Об административно-территориальном устройстве Брянской области», субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы:

- 4 города областного значения (Брянск, Клинцы, Новозыбков, Сельцо),
- 27 районов.

Промышленность

Основные отрасли промышленности: машиностроение, металлообработка, радиоэлектроника, пищевая промышленность, лесопереработка.

Наиболее крупные/известные предприятия:

ЗАО «Мальцовский портландцемент» (Фокино). Крупнейший производитель цемента не только в России, но и в Европе;

Брянский машиностроительный завод (БМЗ).

Предприятие, основанное в 1873 году, выпускает железнодорожные локомотивы, судовые дизеля, грузовые вагоны и другое;



Брянский автомобильный завод (БАЗ) и Брянский завод колёсных тягачей (БЗКТ);
ОАО «Брянсксельмаш». Производство зерно- и кормоуборочных комбайнов;
ЗАО «Группа Кремний-Эл». Производство полупроводниковых приборов;
Жуковский мотовелозавод, ОАО ГПП. Производит дорожные, горные, скоростные и грузовые велосипеды; квадроциклы, мотоциклы;

Жуковский завод технологического оборудования, (ОАО ЖЗТО). Производство мини-котельных, производственных линий;

Бежицкий сталелитейный завод. Производит стальное литьё, в основном для железнодорожной отрасли;

АО «Дятьково-ДЗО». Производство ДСП, мебели;

ЗАО «Брянский арсенал». Производство дорожных машин: грейдеров, асфальтоукладчиков;

ЗАО «Ирмаш» (завод ирригационных машин). Производство дорожно-строительной техники: асфальтоукладчики, лёгкие грейдеры, комплексные дорожные машины. В настоящее время банкрот;

Клинцовский автокрановый завод. Автокраны грузоподъёмностью от 15 до 40 тонн;

ОАО НИИ «Изотерм» — разработка, изготовление специального технологического оборудования для микроэлектроники, выращивания кристаллов, оборудования для атомных станций, медицины, железнодорожных депо;

ТНВ «Сыр Стародубский» — производство сыров, молочных продуктов;

ОАО «Погарская сигаретно-сигарная фабрика» — единственный производитель российских сигар;

ОАО «Пролетарий» (Сураж). Производство картона и упаковки;

ЗАО «Метаклэй» — компания, созданная для реализации проекта по производству модифицированных полимеров. Акционерами компании являются Роснано — 49 %, ОАО «Металлист» — 51 %.

Энергетика

По состоянию на конец 2020 года, на территории Брянской области эксплуатировалась одна электростанция — Клинцовская ТЭЦ мощностью 10 МВт. В 2020 году она произвела 44 млн кВт·ч электроэнергии.

Сельское хозяйство

Выращивают кормовые, зерновые, технические культуры, картофель и овощи. На юго-востоке области выращивают сахарную свёклу. Имеется молочно-мясное скотоводство, свиноводство и птицеводство; коневодство и пчеловодство.

Транспорт

В связи с приграничным положением, в Брянске и области расположены несколько таможенных терминалов.

Железнодорожный

В Брянской области высоко развит железнодорожный транспорт. Протяжённость магистральных железнодорожных путей составляет 1132 км (густота сети — 32,5 км / 1000 км² — один из крупнейших показателей в России), большинство из них электрифицировано (используется сеть переменного тока).

Крупные железнодорожные узлы — Брянск, Унеча, Навля.

Большая часть поездов дальнего следования проходит через Брянск и Навлю по линии Москва — Киев. Развито пригородное сообщение. Большинство малых веток для пассажирского сообщения закрыты, действуют только Дятьково — Фаянсовая.

Автомобильный

Через область проходят трассы федерального значения:

М3/Е 101 «Украина» Москва — Калуга — граница с Украиной.

Р120 Орёл — Брянск — Смоленск — Рудня — граница с Республикой Беларусь.

А240 Брянск — Новозыбков — граница с Республикой Беларусь.



Основные экономические и социальные показатели брянской области за январь - декабрь 2025 года

Индекс промышленного производства в декабре 2025 года по сравнению с декабрём 2024 года составил 109,7 процента, в январе - декабре 2025 года по сравнению с соответствующим периодом 2024 года - 98,1 процента.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в январе - декабре 2025 года составил 48351,5 млн рублей или 97,3 процента к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе - декабре 2025 года всеми организациями, исключая субъекты малого предпринимательства, выполнены работы по виду деятельности «Строительство» на 13814,7 млн рублей или 99,4 процента к уровню января - декабря 2024 года.

Жилищное строительство. В январе - декабре 2025 года организациями всех форм собственности построено 5869 квартир.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в январе - декабре 2025 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 185275,1 миллиона рублей или 101,5 процента к предшествующему году.

В январе - декабре в структуре сельскохозяйственного производства на долю сельскохозяйственных организаций приходилось 76 процентов.

В 2025 году по предварительным данным в хозяйствах всех категорий валовой сбор зерна (в весе после доработки) составил 1536,7 тысячи тонн, что на 12 процентов меньше, чем в 2024 году, валовой сбор картофеля увеличился на 29 процентов, овощей открытого и защищенного грунта - на 7 процентов.

На конец декабря 2025 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 415,7 тысячи голов (на 10% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 158,0 тысячи голов (на 1% больше), свиней – 1077,8 тысячи голов (на 12% больше), овец и коз – 18,2 тысячи голов (на 9% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 3 процента всего поголовья крупного рогатого скота, 2 процента свиней, 91 процент овец и коз (на конец декабря 2024 года, соответственно, 3%, 3% и 91%).

В сельскохозяйственных организациях по отношению к соответствующей дате 2024 года поголовье крупного рогатого скота сократилось на 10 процентов, овец и коз – на 11 процентов, поголовье коров выросло на 2 процента, свиней – на 12 процентов. В январе - декабре 2025 года в хозяйствах всех категорий по сравнению с аналогичным периодом прошлого года возросло производство мяса и молока, производство яиц снизилось.

На долю хозяйств населения приходилось 3 процента всего производства скота и птицы на убой (в живом весе), 14 процентов молока, 52 процента яиц. В сельскохозяйственных организациях в январе - декабре 2025 года по сравнению с прошлым годом производство скота и птицы на убой (в живом весе) составляло 101 процент (соответствующий период 2024 г. к 2023 г. – 99,6%), молока – 103 процента (95%), яиц – 99,9 процента (101%). За январь - декабрь 2025 года в сельскохозяйственных организациях на одну корову надоено в среднем 7949 килограммов молока, что на 679 килограммов или на 9 процентов ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ Социально-экономическое положение Брянской области 17 больше, чем год назад. В расчете на одну курицу - несушку получено по 235 яиц (98% к прошлому году). В январе - декабре 2025 года в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота и птицы на убой по сравнению с



аналогичным периодом предыдущего года.

К концу декабря 2025 года обеспеченность кормами в расчете на 1 условную голову крупного скота в сельскохозяйственных организациях была на 2,1 центнера кормовых единиц ниже, чем на соответствующую дату 2024 года.

Реализация продукции. В январе - декабре 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла продажа основных видов продукции сельского хозяйства по всем каналам сбыта, кроме зерна и картофеля.

В структуре реализации овощей 65,8 процента приходится на парниково - тепличную продукцию. С начала года сельскохозяйственными организациями овощей закрытого грунта продано на 45,4 процента больше, чем год назад.

Оборот розничной торговли за январь - декабрь 2025 года составил 421006,9 млн рублей, что в товарной массе на 3,1 процента больше, чем в январе - декабре 2024 года.

За январь - декабрь 2025 года оборот розничной торговли на 95,3 процента формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля розничных рынков и ярмарок составила 4,7 процента (за январь - декабрь 2024 года, соответственно, 94,9% и 5,1%).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий за январь - декабрь 2025 года составил 48,8 процента, непродовольственных товаров – 51,2 процента.

В январе - декабре 2025 года, по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 90131,3 млн рублей или 101,0 процента (в сопоставимых ценах) к январю - декабрю предыдущего года.

Оборот оптовой торговли в январе - декабре 2025 года на 82,6 процента формировался организациями оптовой торговли, оборот которых составил 291021,5 миллиона рублей (на 14,7% меньше, чем в январе - декабре 2024 года).

Индекс потребительских цен в декабре 2025 года по отношению к ноябрю 2025 года составил 100,5 процента, в том числе на продовольственные товары – 100,7 процента, непродовольственные товары – 100,1 процента, услуги – 100,6 процента.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в декабре 2025 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,6 процента, с начала года – 106,2 процента (в декабре 2024 года – 101,1%, с начала года – 108,1%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в среднем по Брянской области в декабре 2025 года составила 23924,09 рубля в расчете на одного человека, и за месяц изменение стоимости набора составило 100,5 процента, с начала года – 107,4 процента (в декабре 2024 года - 101,0%, с начала года – 108,5%). В декабре 2025 года индекс цен на продовольственные товары к предыдущему месяцу составил 100,7 процента, с начала года – 105,0 процента (в декабре 2024 года – 102,9%, с начала года – 110,9%).

В декабре 2025 года индекс цен на непродовольственные товары к предыдущему месяцу составил 100,1 процента, с начала года – 103,9 процента (в декабре 2024 года - 100,7%, с начала года – 106,2%).

Индекс цен на платные услуги населению в декабре 2025 года составил 100,6 процента, с начала года – 110,7 процента (в декабре 2024 года – 99,6%, с начала года – 111,1%).

Индекс цен производителей промышленных товаров¹) в декабре 2025 года относительно предыдущего месяца составил 99,4 процента, в обрабатывающих производствах – 99,3 процента, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 100,7 процента, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0 процента.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в декабре 2025 года по сравнению с ноябрем 2025 года составил 100,0 процента

По оперативным данным за январь - ноябрь 2025 года организациями Брянской области получен



положительный сальдированный финансовый результат в размере 90583,3 млн рублей (за соответствующий период прошлого года положительный сальдированный финансовый результат составил 75527,4 млн рублей). При этом сальдированный результат сформировался следующим образом: 71,1 процента обследуемых предприятий получили прибыль; 28,9 – убыток.

На конец ноября 2025 года суммарная задолженность по обязательствам организаций (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам) составила 546663,2 млн рублей, из неё просроченная – 8125,1 млн рублей или 1,5 процента от общей суммы задолженности (на конец ноября 2024 года – 1,8%; на конец октября 2025 года – 1,4%).

Кредиторская задолженность на конец ноября 2025 года составила 284591,1 млн рублей, из неё просроченная – 5127,7 млн рублей или 1,8 процента (на конец ноября 2024 года – 2,6%; на конец октября 2025 года – 1,7%). Задолженность по полученным кредитам банков и займам организаций на конец ноября 2025 года составила 262072,1 млн рублей, в том числе просроченная задолженность – 2997,4 млн рублей или 1,1 процента от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец ноября 2024 года – 1,0%; на конец октября 2025 года – 1,1%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2025 года составила 66930,4 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 14,1 процента.

Численность рабочей силы по итогам выборочного обследования рабочей силы в среднем за сентябрь - ноябрь 2025 года составила 569,5 тысячи человек.

В ноябре 2025 года численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 226,3 тысячи человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско - правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 7,9 тысячи человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско - правового характера, в организациях в ноябре 2025 года составило 234,2 тысячи.

В ноябре 2025 года в общем количестве замещенных рабочих мест в организациях удельный вес рабочих мест внешних совместителей составлял 1,4 процента, лиц, выполнявших работы по гражданско - правовым договорам, - 2,0 процента.

По данным Департамента социальной политики и занятости населения Брянской области численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, к концу декабря 2025 года составила 1817 человек, из них 1665 человек имели статус безработного.

Численность безработных на конец декабря 2025 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года увеличилась на 70 человек. Пособие по безработице получают 89,1 процента безработных. Всего при содействии службы занятости в декабре 2025 года трудоустроено 282 человека, из них безработные составили 66,3 процента. Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец декабря 2025 года составил 0,3 процента. К концу декабря 2025 года нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в органах государственной службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,2 человека.



Таблица 8.1.3.1 – Основные экономические и социальные показатели Брянской области

	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г. в % к декабрю 2024 г.	Январь - декабрь 2025 г.	Январь - декабрь 2025 г. в % к январю - декабрю 2024 г.	Справочно: январь - декабрь 2024 г. в % к январю - декабрю 2023 г.
Индекс промышленного производства	x	109,7	x	98,1	109,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, миллионов рублей (в фактически действовавших ценах)					
добыча полезных ископаемых	31,6	180,8	234,2	116,3	116,8
обрабатывающие производства	55503,0	103,1	522736,0	102,7	114,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3056,8	108,6	26473,7	111,9	108,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	807,8	89,0	9787,6	80,5	104,4
Объем выпущенной продукции сельского хозяйства, миллионов рублей	x	x	185275,1	101,5	91,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	8471,8	118,8	48351,5	97,3	92,5
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тысяч квадратных метров общей площади	51,3	в 2,0 р.	467,9	76,8	107,2
Грузооборот автомобильного транспорта (без субъектов малого предпринимательства, выполненный на коммерческой основе), миллионов тонно - километров	132,6	105,1	1208,0	96,6	в 2,3 р.
Пассажиروоборот автобусов общего пользования, миллионов пассажиро - километров	59,2	96,8	726,4	97,6	99,3
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей	40040,3	107,2	421006,9	103,1	102,7
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей	31653,5	80,5	352474,8	80,8	105,4
Оборот общественного питания, миллионов рублей	1646,3	99,1	18487,6	97,5	100,1
Объем платных услуг населению, миллионов рублей	8317,0	99,8	90131,3	101,0	100,2
Индекс потребительских цен	x	106,1	x	109,4	109,4 ¹⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾	x	106,6	x	108,2	103,5 ¹⁾

Окончание

	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г. в % к декабрю 2024 г.	Январь - декабрь 2025 г.	Январь - декабрь 2025 г. в % к январю - декабрю 2024 г.	Справочно: январь - декабрь 2024 г. в % к январю - декабрю 2023 г.
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (кроме субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в фактических ценах, миллионов рублей	x	x	90583,3 ³⁾	119,9 ⁴⁾	117,9 ⁵⁾
Задолженность организаций (кроме субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) на конец ноября 2025 года, миллионов рублей:					
Дебиторская	237819,6	103,0 ⁶⁾	x	x	111,3 ⁷⁾
Кредиторская	284591,1	104,7 ⁶⁾	x	x	107,8 ⁷⁾
из неё:					
задолженность по платежам в бюджет	12702,3	82,8 ⁶⁾	x	x	136,3 ⁷⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, человек на конец декабря 2025 года	x	x	1665	104,4	68,3
Начисленная средняя заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	66930,4 ⁸⁾	114,1 ⁹⁾	64286,3 ³⁾	113,5 ⁴⁾	121,5 ⁵⁾
реальная	x	106,6 ⁹⁾	x	103,4 ⁴⁾	112,3 ⁵⁾

¹⁾ Декабрь 2024 года к декабрю 2023 года.

²⁾ Включая организации, реализующие товары на экспорт.

³⁾ Январь - ноябрь 2025 года.

⁴⁾ Январь - ноябрь 2025 года к январю - ноябрю 2024 года.

⁵⁾ Январь - ноябрь 2024 года к январю - ноябрю 2023 года.

⁶⁾ В процентах к соответствующей дате прошлого года.

⁷⁾ Задолженность на конец ноября 2024 года в процентах к соответствующей дате прошлого года.

⁸⁾ Ноябрь 2025 года.

⁹⁾ Ноябрь 2025 года к ноябрю 2024 года.

Источник информации: <https://32.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/DOKL%201225.pdf>



8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

Рынок недвижимости – это система организационных мер, при помощи которых покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен таким специфическим товаром, как недвижимость.

Существующие классификации рынка недвижимости представлены ниже:

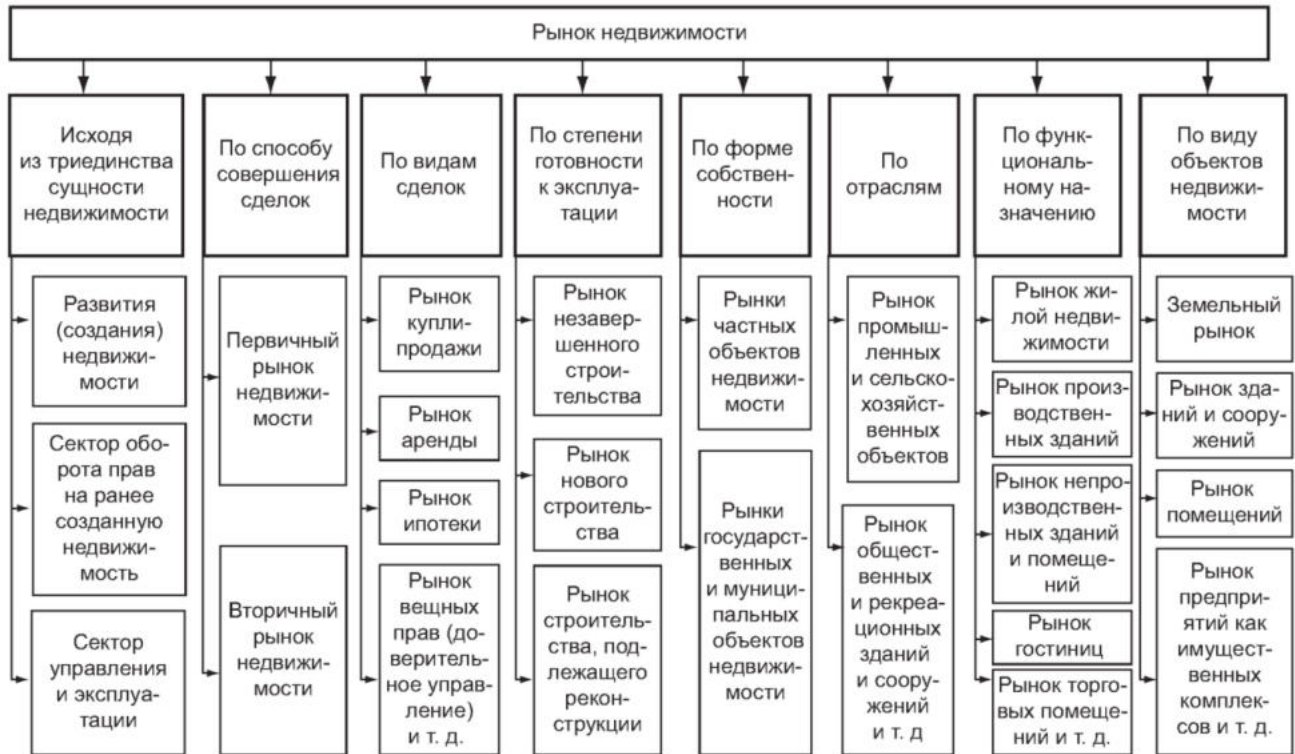


Рисунок 8.2.1 – Классификационная схема видов рынка недвижимости

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Сегментация рынка обычно заключается в выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

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

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты)
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны)
- Индустриальная недвижимость (промышленные предприятия, производственно-складские объекты, здания НИИ)
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых)
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)

В зависимости от характера полезности (ее способности приносить доход) выделяют:

- Доходную недвижимость
- Условно доходную недвижимость
- Бездоходную недвижимость



В зависимости от экономической активности регионов выделяют:

- Активные рынки недвижимости
- Неактивный рынки недвижимости

В зависимости от степени готовности выделяют:

- Незастроенные земельные участки
- Готовые объекты
- Не завершенные строительством объекты
- Объекты, нуждающиеся в реконструкции, требующее проведения капитального ремонта.

В соответствии с принятыми классификационными признаками объекта оценки соответствует следующему сегменту:

по назначению:	производственно-складское (для сельскохозяйственного производства)
по степени готовности:	объекты под снос или требующие капитального ремонта
по характеру полезности:	бездоходная недвижимость
по экономической активности регионов:	неактивный рынок для продажи

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже сельскохозяйственной недвижимости из сегментов рынка коммерческой недвижимости, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при альтернативных вариантах его использования, не производится.



8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Сегмент рынка⁶: сельскохозяйственных производственно-складские объекты недвижимости в ЦФО и прилегающих регионах ПФО (кроме Москвы и Московской области).

вид сделки: продажа.

Временной диапазон: с 01.09.2025 г. по 18.02.2026 г.

Таблица 8.3.1 – Предложения по продаже.

№ п/п	Источник информации	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./1 кв.м	Местоположение	Вид предложения	Дата	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000031040000000059_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	2 165,2	421 200	194,53	обл Брянская, м.о. Жуковский, д Коробовка	сделка	19.01.2026	Здание, нежилое здание картофелехранилище (под демонтаж), земельный участок не выделен
2	https://www.avito.ru/kondol/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniya_pod_razbor_penzenskiy_rayon_4208698601?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjIwdVJwZjd0Y2xtUjdLaFBEljt9OpAV6T8AAAA	690,1	195 000	282,57	Пензенская обл., Пензенский р-н, Кондольский сельсовет, с. Кондоль, Лесной пер., 1	предложение	19.01.2026	Коровник на 200 голов 675 кв.м, весовая 15,1 кв. м. без земельного участка, на стройматериалы.
3	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000031040000000052_3/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs	776,6	270 000	347,67	обл Брянская, м.о. Жуковский, с Крыжино, ул 9 Пятилетки, дом 76	сделка	10.09.2025	Здание, нежилое, здание СК (под демонтаж), земельный участок не выделен
4	https://www.avito.ru/polotnyanyy_zavod/kommercheskaya_nedvizhimost/ferma_11000_m_4485448483?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjIjRE92Ym9Wek5KY290YXRZJjti9Q_Uehz8AAAA	11 000,0	3 500 000	318,18	Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Старки, д. Старки, 72Б	предложение	01.02.2026	Продаётся бывший молочно- товарный комплекс состоящий из помещения для содержания скота (коровники 2 здания), телятник ,ветпункт, котельная, весовая, кормозаготовительный цех, зал дойки и переработки молока, весовая, помещение для проживания персонала (восьми фотографиях). Все здания требуют ремонта .Комплекс не функционирует с 2014 года.

⁶ если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;



№ п/п	Источник информации	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./1 кв.м	Местоположение	Вид предложения	Дата	Примечание
5	https://www.avito.ru/rameshki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_korovnik_1960_m_3903771437?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJBODI3ZnEzbXM2dIFD_SHBHJt9T11huz8AAAA	1 960,0	780 000	397,96	Тверская обл., Рамешковский муниципальный округ	предложение	01.02.2026	Нежилое коммерческое здание (коровник) 1960 м2. Адрес: Тверская обл. р-н Рамешковский, с/п Заклинье, д. Коростелево В продаже здание без земельного участка.
6	https://orel.cian.ru/sale/commercial/321293829/	2 863,0	2 500 000	873,21	Орловская область, с. Черемошны, Мценского района	предложение	30.09.2025	Продам земельный участок 12914 кв.м. (2863кв.м.) и наземные постройки (бывшая молочная ферма), под снос. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием: для размещения зданий, строений, сооружений. Участок расположен в с. Черемошны, Мценского района, в часе езды от г. Орла
7	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000031040000000059_2/(lotInfo:info)?fromRec=false	1 726,5	417 600	241,88	обл Брянская, м.о. Жуковский, д Никольская Слобода, ул Никольская	предложение	19.01.2026	Здание, нежилое здание картофелехранилище (под демонтаж)
8	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000306900000000749_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	504,2	90 400	179,29	Брянская область, р-н Клетнянский, пгт. Клетня, ул. Заозерная, 35	сделка	01.02.2026	Продажа земельного участка площадью 3896 кв.м, с кадастровым номером 32:11:0270408:5, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества - административное здание с кадастровым номером 32:11:0270408:22, здание в неудовлетворительном состоянии (под снос)
9	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220000698700000000036_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	620,1	492 000	793,42	Российская Федерация, Брянская область, Гордеевский муниципальный район, Уношевское сельское поселение.	сделка	16.12.2025	Нежилое здание (хранилище) площадью 620.1 кв. м с кадастровым номером 32:04:0010101:426 и земельный участок под ним площадью 2190 кв. м с кадастровым номером 32:04:0010101:430, здание в неудовлетворительно состоянии
10	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000141400000000203_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	2 296,8	563 400	245,30	обл Смоленская Смоленский район, с. Каспля-2, ул. Студенческая, д. 1	сделка	19.11.2025	корпус учебно-производственных мастерских, назначение: нежилое, количество этажей – 1, в том числе подземных этажей – 0, площадь 2 296,8 кв. м, кадастровый номер 67:18:0380101:461, расположенный по



№ п/п	Источник информации	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./1 кв.м	Местоположение	Вид предложения	Дата	Примечание
								адресу: Смоленская область, Смоленский район, с. Каспля-2, ул. Студенческая, д. 1
11	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/25000002970000000004_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	1 084,2	360 000	332,04	Смоленская область, Монастырщинский муниципальный район, поселок Монастырщина	сделка	02.12.2025	Российская Федерация, Смоленская область, Монастырщинский муниципальный район, поселок Монастырщина, территория Сельхозтехника, назначение: нежилое здание, общая площадь 1084.2 кв. м., кадастровый номер 67:12:0010401:130, с земельным участком площадью 2687 кв. м. с кадастровым номером 67:12:0010401:129, здание в неудовлетворительном состоянии
12	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000171850000000013_1/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info	731,8	12 735	17,40	Российская Федерация, Орловская область, Мценский район, с/п Воинское, на юг от д.Азарово	предложение	13.10.2025	здание коровника, общей площадью 731,8 кв.м., кадастровый номер 57:11:0030101:434 с земельным участком, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: животноводство, общей площадью 1306 +/-316 кв.м., кадастровый номер 57:11:0030101:454, здание под разбор
13	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000119200000000185_4/(lotInfo:info)?fromRec=false	502,5	62 068	123,52	Тамбовская обл., Сампурский район, п. Громок, ул. Кооперативная	предложение	15.01.2026	Здание коровника-телятника. Площадь: 502.5 кв.м. Кадастровый номер: 68:17:0702001:134 с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, площадь: 1961 кв.м, кадастровый номер: 68:17:1802010:121, здание в неудовлетворительном состоянии (под разбор)
14	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000119200000000179_2/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs	870,5	247 911,0	284,79	Тамбовская область, р-н Тамбовский, в р-не с. Селезни	сделка	06.10.2025	Зерносклад. Площадь: 870.5 кв.м. Кадастровый номер: 68:20:2401007:320. Адрес: Тамбовская область, р-н Тамбовский, в р-не с. Селезни с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, площадь: 7956 кв.м, кадастровый номер: 68:20:3904001:120, здание в



№ п/п	Источник информации	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./1 кв.м	Местоположение	Вид предложения	Дата	Примечание
								неудовлетворительном техническом состоянии
15	https://www.avito.ru/tovarkovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/korovnik_1355_m_7879313069?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5JltiOjA7czoXOjI4JltzOjE2OjJaRE92Ym9Wek5KY290YXRZljt9Q_Uehz8AAAA	1 355,0	150 000	110,70	Тульская обл., Кимовский р-н, сельское поселение Елифанское, д. Чебыши, 1	предложение	13.02.2026	Продается коровник площадью 1355 кв.м., в неудовлетворительном состоянии
16	https://www.avito.ru/hotynets/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_3349829730?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5JltiOjA7czoXOjI4JltzOjE2OjIjMHJkNTBjemZDUdH5UWo5Jt9EskypD8AAAA	5 000,0	500 000	100,00	Орловская обл., Хотынецкий р-н, Краснорябинское сельское поселение	предложение	20.02.2026	Продаю участок с аварийными зданиями (11 шт).Кадастровый № участка: 57:03:0050101:1510,площадь: 3,2 га. Разрешенное использование: Для эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости.10 км до Хотынца - дорога хорошая.Коммуникации: электричество (требует восстановления).Аварийные ОКСы так же в собственности, рассмотрим вариант продажи под разбор, либо пойдут плюсом к участку.
17	https://www.avito.ru/hotynets/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_snt_dnp_780830415?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5JltiOjA7czoXOjI4JltzOjE2OjIjJld3ZrbzI4SFRXVVh0NTlxJt9MzGKsD8AAAA	1 405,0	700 000	498,22	Орловская обл., Знаменский р-н, Готовское сельское поселение, с. Гнездилово, Заречная ул.	предложение	01.02.2026	Два коровника площадью 640 и 755 кв. м., один коровник после пожара, другой разбираем на кирпич, на участке вода, дом для проживания персонала, асфальтовый подъезд, 4400 кв. м. земельный участок с/х назначения
18	https://www.avito.ru/kurkino/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1716.9_m_7879823129	1 716,9	300 000	174,73	Тульская обл., Куркинский р-н, сельское поселение Самарское, д. Птань-Жилинских, 6	предложение	11.02.2026	Продается склад в д. Птань-Жилинских общей площадью 1716.9 кв.м., в неудовлетворительном состоянии
19	https://www.avito.ru/kimovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svinarnik_936.5_m_7879088657	936,5	150 000	160,17	Тульская обл., Кимовский р-н, сельское поселение Елифанское, с. Молодёнки, 1	предложение	13.02.2026	Свинарник, 936.5 м² в неудовлетворительном состоянии
	Среднее значение:			298,72				



8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Для выявления списка ценообразующих факторов для объекта, Оценщик проанализировал следующие источники информации:

- <https://www.avito.ru/>
- <https://torgi.gov.ru/>
- <https://архивоценщика.рф/>

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие на цены аналогичных объектов:

- 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;**
- 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);**
- 3. Условия сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);**
- 4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):**
 - изменения цен за период между датами сделки и оценки;
 - скидки к ценам предложений.
- 5. Местоположение;**
- 6. Вид использования и (или) зонирование:**
 - вид использования (функциональное назначение);
- 7. Физические характеристики объектов и иные характеристики:**
 - площадь;
 - физическое состояние;
 - материал стен;
 - наличие ж/д ветки;
 - площадь земельного участка.
- 8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;**
- 9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.**

Ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения.



1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Аналоги реализуемые на рынке продаются собственниками, цена предложения/сделки ограничения и обременения прав не включает.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут различаться из-за разных условий финансирования. Так, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Различаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплата наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Корректировка на условия финансирования используется в том случае, когда объект-аналог был продан с использованием кредита. При этом учитывается процентная ставка, срок кредита, соотношение собственных и заемных средств.

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня.

В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объектов оценки. При этом возможны варианты: льготное кредитование продавцом покупателя; платеж эквивалентом денежных средств. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости), считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

В данном случае выборка не содержит объектов с нетипичным финансированием сделки, в связи с чем, диапазон данного фактора не определен.

3. Условия сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Корректировка на условия сделки выражает мотивацию участников сделки. В нормальной рыночной ситуации она должна быть типичная: отсутствие заинтересованности, соединения, ликвидации и т.п.

Группа факторов, именуемая условиями продажи/аренды, включает субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.



Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо; уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно, и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить исходя из условия, что продавец кредитует покупателя. К этим элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночной обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объектов оценки и объектов-аналогов.

В данном случае выборка не содержит объектов с нетипичными условиями продажи/аренды, в связи с чем, диапазон данного фактора не определен.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. В случае, если объект-аналог выставлен на продажу или сделка совершена в пределах стандартного (среднего) срока экспозиции, корректировка обычно не вносится.

Часть аналогов представляет собой предложения продавца, которое предполагает возможность торга. Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Размер уступки в процессе торга – индивидуальный, и может составлять от 7% до 32%. (В соответствии с изданием Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» «Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости 01.10.2025 года»).

Таблица 8.4.1 – Значение фактора торг.

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
				А группа	Б группа	В группа
Сельскохозяйственные здания и строений	0,68	0,93	0,83	0,84	0,83	0,79

– А-группа: г.Москва, в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы, г.Санкт-Петербург в пределах КАД; г.Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г.Севастополь; г.Ялта, г.Алушта, г.Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;

– Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города РФ с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные их прилегающих территорий;

– В-группа: остальные города и населенные пункты РФ, не вошедшие в А-группу и Б-группу.



5. Местоположение. Основополагающим фактором формирования цены на рынке коммерческой и производственно-складской недвижимости является расположение объекта оценки в определенной территориально-экономической зоне области и регионе.

В части расположения относительно региона РФ в значительной степени влияет стоимость строительных материалов и работ в конкретном регионе.

В части расположения относительно **областного центра** можно выделить следующие зоны

- 1 зона – областной центр;
- 2 зона – населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- 3 зона – райцентры с развитой промышленностью;
- 4 зона – райцентры сельскохозяйственных районов;
- 5 зона – прочие населенные пункты.

Так, согласно исследованиям, проведенным Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, «Справочник оценщика недвижимости 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительного подхода. Н. Новгород, Лейфер Л.А», страница 110) цена недвижимости в зависимости от расположения относительно областного центра может снижаться от 6% до 61%.

Таблица 8.4.2 – Значение фактора местоположение по районам области по отношению к областному центру менее 500 тыс.чел.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Расширенный интервал	
		Удельная цена	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,78	0,94
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,54	0,73
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,61

6. Вид использования.

Вид использования (функциональное назначение). В качестве аналогов в выборке используются объекты соответствующего назначения, сегмент: объекты сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овощи*, фрукто- и картофелехранилища, склады, КПП, ремонтные мастерские, расположенные на земельных участках предназначенных для сельскохозяйственной деятельности).

Физические характеристики объектов и иные характеристики.

К физическим характеристикам земельного участка относят:

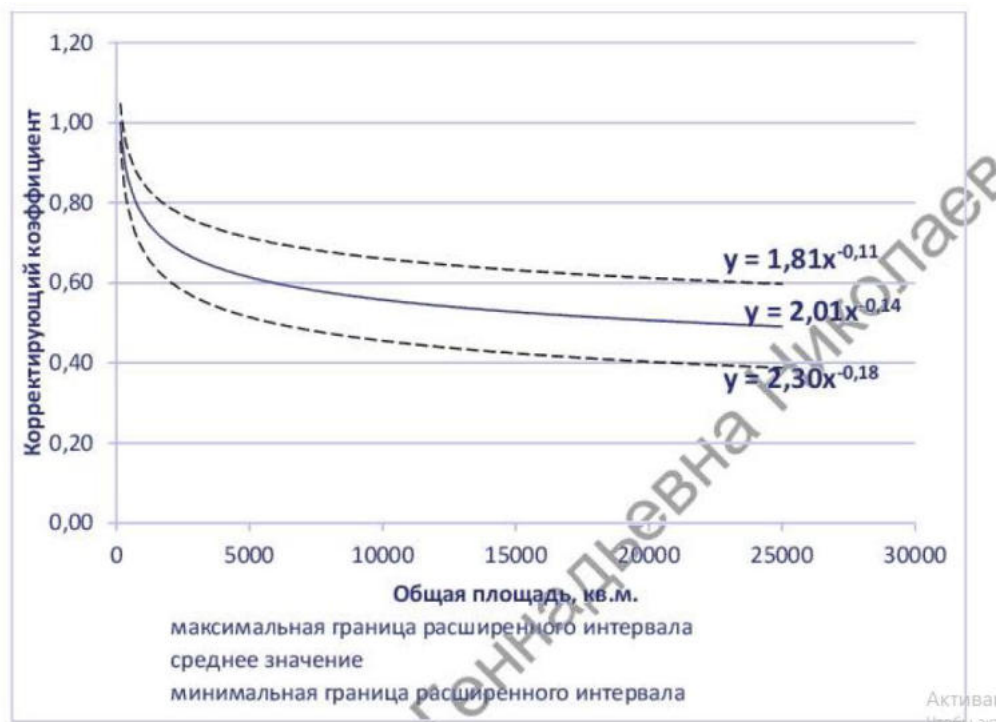
- площадь;
- физическое состояние;
- материал стен;
- наличие ж/д ветки.

Площадь. Как показывает практика объекты недвижимости большей площади при прочих равных факторах, как правило, стоят дешевле в пересчете на единицу площади.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». Н. Новгород, 2024 г., Лейфер Л.А, страница 328, площадь объектов в зависимости от площади



может повышаться на 5-56% и описывается зависимостью:



Физическое состояние недвижимости. Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств.

В зависимости от физического состояние объекта оцени и аналогово стоимость может понижаться от 7% до 52%, согласно «Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, 2024 г., Лейфер Л.А, страница 363.

Таблица 8.4.3– Корректировка на физическое состояние, населенные пункты с население менее 500 тыс.чел.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,83	0,73	0,93
Отношение удельной цены объекта в неудовлетворительном состоянии (требующий капитального ремонта) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,54	0,48	0,64

Материал стен. К различию в цене приводит и разнообразие материала стен. Фактически на рынке представлены помещения: с капитальными стенами (железобетон/кирпич), со стенами, выполненными из композитных материалов (сэндвич панель) и со стенами из металла (профлиста).

Согласно исследованиям, проведенным Приволжским центром финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода». Н. Новгород, 2024 г., Лейфер Л.А, страница 290, цена недвижимости в зависимости от материала стен, может понижаться на 12% - 41%.



Таблица 8.4.4– Значения фактора материал стен, населенные пункты с население менее 500 тыс.чел.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же капитального объекта	0,81	0,74	0,88
Отношение удельной цены объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же капитального объекта	0,68	0,59	0,77

Транспортная доступность (наличие доступа к железнодорожной ветке). Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением для объектов недвижимости, повышающим стоимость объекта недвижимости. Значение диапазона фактора определено на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости 2025. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходные типы объектов». Н. Новгород, Лейфер Л.А, страница 56 и составил для продажи от 5% до 19%.

Таблица 8.4.5 —Значения фактора наличие ж/д ветки, населенные пункты с население менее 500 тыс.чел.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой.	0,88	0,81	0,95

Площадь земельного участка. Отдельно стоит обратить внимание на такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка, продаваемого совместно с ОКСом. Влияние данного фактора зависит прежде всего от площади земельного участка и местонахождения объекта, и может быть существенной.

8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. В составе объектов аналогов и объекта оценки не выявлено движимое имущество, входящее в состав объекта. Диапазон данного фактора не определяется.

9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Диапазон по данному фактору для объектов-аналогов не определялся, так как объекты оценки и аналоги не имеют в своем составе прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (права, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.



8.5. Основные выводы в сегментах, необходимых для оценки объектов.

Объекты оценки соответствует следующим сегментам рынка:

- по назначению – **сельскохозяйственные объекты производственного назначения.**
- по степени готовности – **объекты под снос или требующие капитального ремонта.**
- по характеру полезности – **бездоходная недвижимость.**
- по экономической активности регионов – **неактивный рынок для продажи.**

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение, показал, что на стоимость прежде всего, оказывает влияние три ключевых фактора: **местоположение, площадь здания и площадь земельного участка (в случае если реализуемого совместно здание с земельным участком).**

Ликвидность объекта оценки, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. Согласно изданию СтатРиелт «Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2025г.» сроки экспозиции (ликвидности) имеют следующее значение:

Таблица 8.5.1 – Сроки ликвидности объектов складского и производственного назначения на 01.10.2025г.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	8	26	14	11	14	21
2	Складские здания и помещения отапливаемые	6	15	9	7	9	13
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	7	17	11	9	11	16
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	6	16	10	8	10	15
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	14	8	6	8	12
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	12	7	6	7	10
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	32	15	12	15	22
8	Нефтебазы	15	46	25	20	25	37
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяй. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	28	14	11	14	21



Как видно из таблицы, срок экспозиции объектов сельскохозяйственного назначения составляет от 4 до 28 месяцев, что свидетельствует о низкой ликвидности таких объектов.



9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Основные положения и термины.

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

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.

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

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.

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.

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

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

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.

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.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные



лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках 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. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший



типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – 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).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – 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.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Собственность — юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения, пользования и распоряжения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово "собственность", употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и к недвижимому имуществу.

Право аренды – право владения или пользования земельным участком.

Категория земель – подразделение земель в РФ по целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.



Ограничения по использованию – Сервитуты и обременения. Права собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков могут быть ограничены в связи с обременениями, а также может предусматривать предоставление права ограниченного пользования этим земельным участком или его частью для определенных разрешенных целей другим гражданам и юридическим лицам в порядке установления сервитута.

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации.

Ограничения прав могут быть установлены на основании землеустроительной и другой проектной документации по планированию использования земель или строительства режимобразующих объектов, согласованной и утвержденной в установленном порядке.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.



Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

9.2. Основные этапы процесса оценки.

Согласно п.1 ФСО III, процесс оценки включает следующие действия:

1) 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 (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую



информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

9.3. Характеристика подходов к оценке.

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. (п.4 ФСО V)

Согласно п. 5 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка;
2. доступность информации о сделках;
3. актуальность рыночной ценовой информации;
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки.

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).

Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» основные этапы сравнительного подхода включают:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки земельных участков могут использоваться следующие методы⁷:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

В соответствии с п. 22 ФСО № 7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество - аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве аналогов используются недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех

⁷Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.



объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

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. (п.11 ФСО V)

Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

В соответствии с п. 12 ФСО № V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1. способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
2. степень неопределенности будущих доходов значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта). способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка).

Согласно п. 16 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» основные этапы доходного подхода включают:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока.
 - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
 - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Согласно п. 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)

Согласно п. 236 ФСО 7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием метода прямой капитализации



выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

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. (п.24 ФСО V)

Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями.

Согласно п. 25 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. ненадежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В соответствии с п. 24 ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) 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 капитального строительства;

в) 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, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Согласно п. 26 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» в рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;



- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

9.4. Обоснование выбора подходов и методов в оценке.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для оценки объекта.

Таблица 9.4.1 – Выбор используемых подходов и методов к оценке.

Метод	Обоснование выбора подхода и метода к оценке
Сравнительный подход	
Метод сравнения продаж	+используется для определения стоимости в рамках метода сравнения продаж
Затратный подход	
Не используется	– затратный подход согласно ФСО №7 используется при оценке недвижимости специального назначения, в случае недостаточного числа аналогов на рынке; в связи с тем, что оценщику удалось подобрать на рынке аналогичные объекты, требующие минимального числа, корректировка, объект не является недвижимостью специального назначения, затратный подход не используется.
Доходный подход	
Не используется	– объект находится в неудовлетворительном техническом состоянии, размер затрат на восстановление объекта, превышает выгоды от его дальнейшего использования в период прогнозирования; – спрос и предложение по аренде аналогичного имущества существенно ограничены физическим состоянием объекта (требует существенных затрат на проведение капитального ремонта).

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что для определения стоимости объекта оценки применяется метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.



10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

10.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁸:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

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).

Наиболее часто используемым методом, при наличии достаточного числа аналогов на рынке, является метод прямого сравнительного анализа продаж. Использование двух других методов практикуется не часто в связи со сложностью подбора аналогов, в части которых с высокой достоверностью можно установить не только цену предложения, но и данные о чистом операционном доходе или коэффициенте капитализации.

В результате анализа использования подходов и методов Оценщик пришел к выводу об использовании метода прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода для оценки объекта капитального строительства.

10.2. Описание последовательности определения стоимости недвижимости, в рамках выбранного метода.

Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» основные этапы сравнительного подхода включают:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения объектов недвижимости: цена за 1 м²; цена за 1 м³; цена за 1 место.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

В ходе анализа рынка были выделены следующие элементы сравнения по которым проводится расчет. Выделяются необходимые элементы сравнения.

⁸Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.



- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$P\%$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.



Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст.}}$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{\text{ст.}}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

10.3. Выбор единицы сравнения.

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за гектар, цена за квадратный метр и т.д. Выбор единицы сравнения производится с учетом сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Критерием выбора единицы сравнения является адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемому объекту.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Обоснование выбора единицы сравнения и отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.



Таблица 10.3.1– Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения, принятые при проведении оценки и связанные с факторами спроса и предложения:	цена 1 м ³	Цена 1 м ²	цена за 1 фронтальный метр	цена за лот	цена за место
Критерии выбора:					
использование покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.	редко	наиболее часто	нет	нет	нет
является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»)	нет	всегда	нет	нет	нет
является удельной характеристикой (удельной ценой) для данного сегмента	очень редко	наиболее часто	нет	нет	нет

В качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м площади объекта.

10.4. Выбор наиболее сопоставимых аналогов.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.⁹

Объем доступных данных, представлен в Таблице 8.3.1. Для поиска объектов-аналогов для расчетов были использованы следующие источники информации:

- <https://www.avito.ru>
- <https://torgi.gov.ru/>

Оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу объектам.

Согласно п. 22 ФСО №7:

«б) в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

В качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.¹⁰

Правила отбора объектов-аналогов¹¹: в результате анализа выборки представленной в таблице 8.3.1, оценщик использует в дальнейших расчетах аналоги максимально схожие по физическим параметрам с объектом оценки: здания сельскохозяйственного назначения, в неудовлетворительном техническом состоянии, реализуемые в том числе под снос (демонтаж), без земельных участков, площадью свыше 650 кв.м., срок экспозиции, которых, не превышает типичные для рынка срок экспозиции при продаже (до 14 месяцев), в части которых установлена вся информация необходимая для проведения расчетов.

⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" пункт 22 б)

¹⁰ п. 22 ФСО № 7.

¹¹ согласно требованиям ФСО №7 (Приказ от 25.09.2014 №611) оценщиком был проведен отбор из имеющихся аналогов, используемые в расчетах аналоги обоснованы



Информация об аналогах, отобранных оценщиками из перечня выставленных на продажу объектов, представлена в таблице ниже.



Таблица 10.4.1-Характеристика объектов-аналогов для объектов оценки торгового назначения

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Назначение	здание сельхозназначения	здание сельхозназначения	здание сельхозназначения	здание сельхозназначения	здание сельхозназначения
Цена объекта с НДС, руб.	421 200	195 000	270 000	3 500 000	780 000
Цена за 1кв.м. с НДС, руб.	194,53	282,57	347,67	318,18	397,96
Дата предложения (звонка)	Январь 2026	Январь 2026	Сентябрь 2025	Февраль 2026	Февраль 2026
Адрес	обл Брянская, м.о. Жуковский, д Коробовка	Пензенская обл., Пензенский р-н, Кондольский сельсовет, с. Кондоль, Лесной пер., 1	обл Брянская, м.о. Жуковский, с Крыжино, ул 9 Пятилетки, дом 76	Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Старки, д. Старки, 72Б	Тверская обл., Рамешковский муниципальный округ
	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Площадь земельного участка, м2:	без земельного участка	без земельного участка	без земельного участка	без земельного участка ¹²	без земельного участка
Общая площадь, м2	2 165,20	690,10	776,60	11 000,00	1 960,00
Техническое состояние	неудовлетворительное (под демонтаж)	неудовлетворительное (под демонтаж)	неудовлетворительное (на разбор на стройматериалы)	неудовлетворительное	неудовлетворительное (на разбор на стройматериалы)
Материал стен	капитальные (ж/б панели, кирпич)	капитальные (кирпич, ж/б панели и фермы)	капитальные (кирпич, ж/б перекрытия)	капитальные (кирпич, ж/б панели)	капитальные (ж/б панели, кирпич)
Транспортная доступность	легковой, грузовой автотранспорт	легковой, грузовой автотранспорт	легковой, грузовой автотранспорт	легковой, грузовой автотранспорт	легковой, грузовой автотранспорт
Этаж	1	1	1	1	1
Общие примечания	сделка	без торга	сделка	предложение	предложение
Источник информации	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000031040000000059_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://www.avito.ru/kondol/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniya_pod_razbor_penzenskiy_rayon_420_8698601?	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000031040000000052_3/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs	https://www.avito.ru/polotnyanyy_zavod/kommercheskaya_nedvizhimost/ferma_11000_m_4485448_483?	https://www.avito.ru/rameshki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_korovnik_1960_m_39037714_37?

¹² право собственности на земельный участок не оформлялось



объект сравнения № 1.

The screenshot displays the website torgi.gov.ru with the following details:

- Page Title:** Здание, нежилое здание картофелехранилище (под демонтаж)
- Navigation:** ГИС ТОРГИ, Торги, Реестры, Законодательство, Аналитика, Служба поддержки, Войти / Зарегистрироваться
- Section:** Здание, нежилое здание картофелехранилище (под демонтаж)
- Image:** A photograph of a dilapidated wooden building in a rural setting.
- Электронный аукцион:**
 - Идентификатор лота: №21000031040000000059, лот №1
 - Начальная цена: 421 200,00 Р (с учетом НДС)
 - Итоговая цена: 421 200,00 Р
 - Шаг аукциона: 21 060,00 Р (5,00 %)
 - Вид торгов: Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества
 - Предлага: Продажа
- Сведения о лоте:**
 - Основание: Постановление государственного органа, органа местного самоуправления, принявшие решение о приватизации и реализации имущества.
 - Решение Совета от 28.10.2025 № 931/2-2, Постановление администрации от 12.12.2025 № 1556
 - Продает торги: Администрация Искля
 - Описание лота: Здание, нежилое здание картофелехранилище (под демонтаж)
 - Идентификатор на электронной площадке: Искля/Искля
 - Субъект местонахождения имущества: Брянская область
 - Муниципальное образование: обл. Брянская, м.о. Жуковский, д. Коробовка
 - Категория объекта: Здания
 - Форма собственности: Муниципальная собственность
 - Период, законченный с имуществом: иной информацией у организатора торгов
 - Обременения, ограничения: нет
 - Срок заключения договора: Договор купли-продажи имущества с победителем аукциона заключается в течение пяти рабочих дней с даты подведения итогов аукциона
 - Вид договора: Договор купли-продажи
 - Начальная цена: 421 200,00 Р
 - НДС: С учетом НДС
 - Шаг аукциона: 21 060,00 Р (5,00 %)
 - Лимит задатка: 42 120,00 Р (10,00 %)
- Реквизиты счета для перечисления задатка:**
 - Получатель: ООО "РТС-тендер"
 - ИНН: 770357167
 - КПП: 770001001
 - Наименование банка-получателя: Филиал "Корпоративный" ПАО "Сбербанк"
- Список участников:** Нет индивидуальных претензий
- Сведения о победителе/единственном участнике:** 755362: ФРОЛОВ АНДРЕЙ ВIKТОРОВИЧ, Предложено о цене: 421 200,00 Р

объект сравнения № 2.



18 | www.avito.ru | Здания под разбор (Пензенский район) в Кондоле | Прода... | 67% | Спросить Алису AI | Промокоды

Для бизнеса - Карьера в Avito - Помощь - Каталоги - Игнорировать

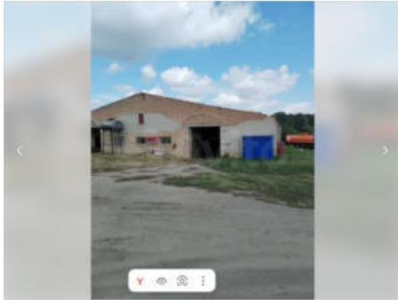
Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | Найдти | Орловская область

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Здания под разбор (Пензенский район)

195 000 ₽ за всё
85 ₽ за м²
История цены

В избранное | Сравнить | Заметка | Скачать презентацию



Показать телефон
в 965 000-00-00

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

ООО "Управляющая компания "Русский""
1,7 | 15 отзывов
Компания
На Avito с 2021 года
Рейквизиты проверены

195 000 ₽ за всё
85 ₽ за м²
История цены

Показать телефон
в 965 000-00-00

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

ООО "Управляющая компания "Русский""
1,7 | 15 отзывов
Компания
На Avito с 2021 года
Рейквизиты проверены

24 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Дарья

Уважаемые покупатели, представляем вашему вниманию комплекс зданий, расположенных в с. Кондоля Пензенского района Пензенской области, под разбор. Коровник на 200 голов 675 кв.м.:
- панели цокольные р-р- 6000 на 1500 мм - 24 шт.
- стеновые панели с оконными проемами р-р 6000 на 1800 мм - 24 шт.
- полурами длиной 6000мм - 48 шт.
- прогон 200 на 200 мм - 240 шт.
- металлические ворота и конструкции из металла - около 0,5 т.
Весовая на 30 т 15,1 кв. м.:
- ребристые плиты 1,5*6 - 8 шт.
- кирпичная кладка стен ориентировочно составляет - 51 м3 (на отсыжку или продажа как битый кирпич).
- перемычки - 2 шт.
Оформление - договор купли продажи строительных материалов, образованных после демонтажа
Оплата - вы оплачиваете строительный материал, разбираете самостоятельно. Срок демонтажа - от 6 до 12 месяцев (в зависимости от времени года).
В объявлении указана цена за строительный материал.
ОЖИДАЕМ КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ С ВАШЕЙ ДОПЛАТОЙ ЗА СТРОИТЕЛЬНЫЙ МАТЕРИАЛ.
Просим обращаться за подробной информацией в рабочее время пн-чт с 9:00 до 18:00, пт с 9:00 до 17:00 (перерыв с 13:00 до 14:00).

О здании
Готовность: в эксплуатации | Парковка: нет
Тип здания: другой

№ 420898601: 6 февраля в 14:13 - 2541 просмотр (+12 сегодня) | Пожаловаться




объект сравнения № 3.

ГИС ТОРГИ
Торги | Реестры | Законодательство | Аналитика | Служба поддержки | Войти / Зарегистрироваться

Реестр лотов / Здания / Просмотр лота

Здание, нежилое, здание СК (под демонтаж)

Системка
63
Добавить в избранное
Показать на карте



Электронный аукцион

Идентификатор лота: №21000031040000000052, лот №3

Начальная цена: **270 000,00 Р** с учетом НДС

Итоговая цена: **270 000,00 Р**

Шаг аукциона: **13 500,00 Р (5,00 %)**

Вид торгов: Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Продажа

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Описание недвижимого государственного объекта, органа местного самоуправления, принимающего решение о приватизации и реализации имущества:

Аукцион проводится в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ, Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении торгов по продаже имущества государственных и муниципальных учреждений в электронной форме», Решением Совета от 16.12.2024 № 794/66-1 «О плане приватизации муниципальных учреждений Жуковского МО на 2025 год» с учетом изменений, внесенных Решением Совета от 28.01.2025 № 809/67-1, Решением Совета от 29.07.2025 № 886/73-1, Постановлением Жуковского МО от 06.08.2025 № 1062 «О проведении аукциона по продаже имущества в форме электронного аукциона».

Предмет торгов (наименование лота):
Здание, нежилое, здание СК (под демонтаж)

Описание лота:
СК площадь 776,6 кв. м., кадастровый номер 32:08:0270101691

Идентификатор на электронной площадке (БС/ИЛ):
Субъект межмуниципального управления:
Брянская область:
Муниципальное учреждение:
обл Брянская, м.о. Жуковский, с. Крыжино, ул. 9 Пятилетки, дом 76

Категория объекта:
Здания

Форма собственности:
Муниципальная собственность

Продажа осуществляется с имуществом, иной информацией у организатора торгов

Обременения, ограничения:
нет

Срок заключения договора:
Договор купли-продажи имущества с победителем аукциона заключается в течение пяти рабочих дней

Вид договора:
Договор купли-продажи

Начальная цена:
270 000,00 Р

НДС:
с учетом НДС

Шаг аукциона:
13 500,00 Р (5,00 %)

Размер задатка:
27 000,00 Р (10,00 %)

Реквизиты счета для перечисления задатка

Получатель:
ООО «РТС-тендер»

ИНН:	770357167	ОГРН:	773001001
------	-----------	-------	-----------

Протоколы

Тип	Дата и время	Статус протокола	Дата отмены
Результаты рассмотрения заявок претендентов (подписанные претенденты) по электронному аукциону для размещения в ГИС Торги	09.09.2025 14:27 (МСК)	Размещен	
Информация о подведении итогов электронного аукциона	10.09.2025 12:24 (МСК)	Размещен	

Список участников

Нет квалифицированных претендентов

Сведения о победителе/единственном участнике

656523 Фролов Андрей Викторович
Предложено в цене 270 000,00 Р

объект сравнения № 4.



17 | www.avito.ru | Ферма 11000 м² в Полотняном Заводе | Продажа коммерч... | 90% | Спросить Алису AI | Промокоды

Администрация | Украшаем сад хв | GOST-R-51773_2 | ЕМИСС | Направление "Б" | Мессенджер | Ничего лишнего. | Стандарты и пра | Выращивание яб


Для бизнеса ▾ | Карьера в Авито | Помощь | Кataloги ▾ | #яПомогаю | Вход и регистрация | + Разместить объявление

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | Найти | Брянская область

Главная > ... > Продам > Производственное помещение

Ферма 11000 м²

В избранное | Сравнить | Заметка | Скачать презентацию



Онлайн-показ | Посмотрите по видеосвязи

3 500 000 ₽ за всё
318 ₽ за м²
История цены

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?

3 500 000 ₽ за всё
318 ₽ за м²
История цены

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

3 500 000 ₽ за всё
318 ₽ за м²
История цены

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

№ 4485448483 · 13 февраля в 13:48 · 4664 просмотра (+3 сегодня) | Пожаловаться

объект сравнения № 5.



10.5. Определение вносимых корректировок.

Далее после корректировки стоимости цены предложения объектов аналогов на стоимость земельного участка внесены соответствующие корректировки.

В связи с тем, что часть корректировок в справочники приведена в долях единицы, данные корректировки пересчитаны оценщиком в %, $K\% = (K - 1) \times 100\%$

Обратное значение рассчитывается на основе следующей формулы:

$$K_{об} = \left(\frac{1}{K} - 1\right) \times 100\%$$

где

$K_{об}$ – размер корректировки (обратное значение) в %;

K – значение показателя.

I. Корректировки по первой группе элементов сравнения. В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: передаваемые имущественные права, условия финансирования сделки, условия рынка (наличие торга и дата сделки), условия продажи.

1. Поправка на права на объект. Все объекты принадлежат продавцам на праве собственности, корректировка не требуется.

2. Поправка на условия финансирования и условия продажи. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на рыночные условия продажи.

В качестве объектов аналогов используются объекты, выставлены с уровнем платежа – денежные средства, а продажа не носит вынужденного характера, то корректировка по данным параметрам не вносилась.

3. Поправка на торг. В качестве цен аналогов взяты цены сделок и цены предложений. В случае если цена предложений по продаже, необходимо применить корректировку на торг. Исходя из местоположения объекта недвижимости, корректировка на торг определена сельскохозяйственных зданий и строений в них в соответствии с изданием НО «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» «Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости 01.10.2025 года» для группы В в размере 0,79 или - 21%.

Таблица 10.5.1– Корректировка на торг.

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
				А группа	Б группа	В группа
Сельскохозяйственных зданий и строений	0,68	0,93	0,83	0,84	0,83	0,79

– А-группа: г.Москва, в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы, г.Санкт-Петербург в пределах КАД; г.Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г.Севастополь; г.Ялта, г.Алушта, г.Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;

– Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города РФ с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные их прилегающих территорий;

– В-группа: остальные города и населенные пункты РФ, не вошедшие в А-группу и Б-группу.

4. Поправка на дату сделки. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. В данном случае в качестве аналогов выбраны объекты, выставленные на продажу в период с сентября 2025 по февраль 2026. В связи с тем, что срок экспозиции аналогов, не превышает стандартный срока экспозиции (14 месяца) для сельскохозяйственных зданий и помещений, корректировка не требуется.

II. Корректировки по второй группе элементов сравнения. Во вторую группу элементов сравнения



входят следующие элементы: местоположение, площадь, физическое состояние, материал стен, функциональное назначение.

1. Корректировка на местоположение. Основным и наиболее очевидным ценнообразующим фактором, влияющим на стоимость продажи недвижимости, является местоположение.

В связи с тем, что рынок подобных объектов можно отнести к неактивному (имеется дефицит предложений в Брянской области) в качестве аналогов использовались идентичные объекты, расположенные в ЦФО и примыкающих к нему областей ПФО. Таким образом корректировка на местоположение включает в себя корректировку на регион расположения и расположение относительно областного центра.

Корректировка на регион расположения.

В связи с тем, что стоимость стройматериалов и работ по строительству напрямую коррелируется с регионом расположения объекта оценки и аналогов, размер корректировки на регион расположения определены согласно данным по региональным индексам изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат по объектам строительства на I квартал 2026 года:

$$K_{МП} = \frac{K_{МПО}}{K_{МПА}} - 1$$

где $K_{МП_R}$ – корректировка на местоположение относительно региона расположения;

$K_{МПО}$ – общий индекс изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат по объектам строительства на I квартал 2026 года объекта оценки;

$K_{МПА}$ –общий индекс изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат по объектам строительства на I квартал 2026 года объекта аналога.

Общий индекс изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат по объектам строительства на I квартал 2026 года для каждого региона определен с учетом структуры сметной стоимости строительно-монтажных работ.

$$K_{МПО/МПА} = \left((I_{от} - 1) \times \frac{k_{от}}{(k_{от} + k_{м} + k_{эм})} \right) + \left((I_{м} - 1) \times \frac{k_{м}}{(k_{от} + k_{м} + k_{эм})} \right) + \left((I_{эм} - 1) \times \frac{k_{эм}}{(k_{от} + k_{м} + k_{эм})} \right) + 1$$

$k_{от}$ – доля оплаты труда в сметной стоимости СМР;

$I_{от}$ – индекс изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат (оплата труда);

$k_{м}$ – доля материалов в сметной стоимости СМР;

$I_{м}$ – индекс изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат (материалы);

$k_{эм}$ – доля эксплуатации машин в сметной стоимости СМР;

$I_{эм}$ – индекс изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат (эксплуатация машин);

Таблица 10.5.2 – Структура сметной стоимости СМР¹³ для объектов производственного назначения.

Вид затрат	Структура сметной стоимости СМР	
	в %	в долях
1	2	3
Материалы	63,0	0,63
Оплата труда	11,0	0,11
Эксплуатация машин	4,5	0,045
Накладные расходы	13,5	0,135
Сметная прибыль	8,00	0,08

¹³ <https://kasheloff.ru/photos/ot-obshix-rasxodov-na-oplatu/64>



Таблица 10.5.3 – Индекс изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат

Регион	Источник информации	Индекс изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат (оплата труда)	Индекс изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат (материалы, изделия и конструкции)	Индекс изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат (эксплуатация машин и оборудования)	Общий индекс изменения сметной стоимости на I квартал 2026 года
1	2	3	4	5	6
Брянская область	В письме Минстроя от 10.02.2026г. №6521-ИФ/09 опубликованы индексы изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат по объектам строительства	39,33	10,08	14,4	14,43
Пензенская область	В письме Минстроя от 26.01.2026г. №3017-ИФ/09 представлены индексы изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат по объектам строительства	38,03	9,61	12,73	13,77
Калужская область	В письме Минстроя от 30.12.2025г. №81879-ИФ/09 опубликованы индексы изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат по объектам строительства	42,27	10,06	14,79	14,84
Тверская область	В письме Минстроя от 10.02.2026г. №6521-ИФ/09 опубликованы индексы изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат по объектам строительства	44,92	9,31	13,11	14,52

Таблица 10.5. – Расчет корректировки на расположение региона.

Корректировка на местоположение						
Местоположение	Брянская область	Брянская область	Пензенская обл.	Брянская область	Калужская область	Тверская область
Региональный коэффициент (индекс изменения сметной стоимости на I квартал 2026 года)	14,426	14,426	13,77	14,426	14,845	14,518
Корректировка на регион расположения		0,00%	4,76%	0,00%	-2,82%	-0,63%

Корректировка на расположение относительно областного центра.

В части расположения относительно областного центра корректировка не применяется, так как в качестве аналогов используются объекты, расположенные в прочих населенных пунктах.

2. Корректировка на площадь. Корректировка учитывает различие в удельной цене зданий, имеющих значительную разницу в площади. При больших площадях удельная цена 1 м² падает, при малых площадях растет. Корректировка на масштаб проводилась согласно данным сборника «Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, 2024 г., Лейфер Л.А, страница 328.



Размер корректировки для объектов определен по формуле.

$$K = \left(\frac{S_{oo}}{S_{oa}} \right)^t - 1$$

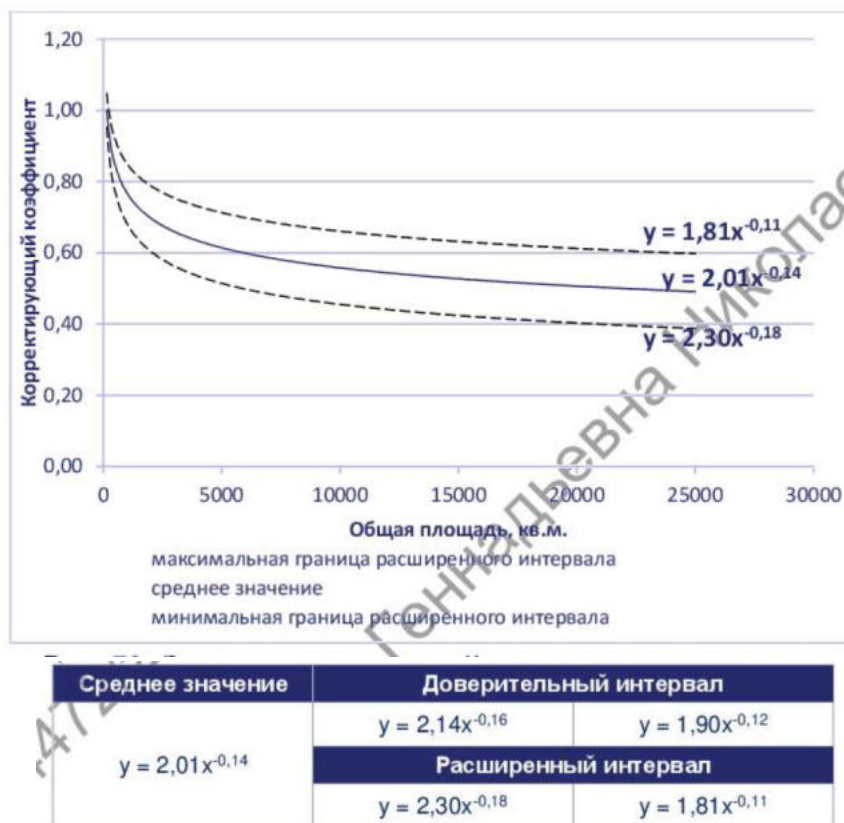
где

S_{oo} – площадь объекта оценки;

S_{oa} – площадь объекта-аналога;

t – коэффициент торможения (среднее значение).

Таблица 10.5.4– Зависимость удельной цены производственно-складского объекта о площади



Расчет корректировки представлен в таблице «Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом».

3. Корректировка физическое состояние объекта. В зависимости от физического состояние объекта оцени и аналогово может вноситься корректировка, размер которой определен согласно «Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, 2024 г., Лейфер Л.А., страница 363.

Таблица 10.5.5– Корректировка на физическое состояние, населенные пункты с население менее 500 тыс.чел.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,83	0,73	0,93
Отношение удельной цены объекта в неудовлетворительном состоянии (требующий капитального ремонта) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,54	0,48	0,64

В данном случае физическое состояние объекта оценки и аналогов соответствуют



неудовлетворительному, данные объекты реализуются в том числе с возможностью разбора на стройматериалы (демонтаж), корректировка не требуется.

4. Корректировка на вид использования (функциональное назначение). В данном случае объект оценки и аналоги здания, относятся к объектам сельскохозяйственного назначения, административные площади не входят в состав объектов, данный тип объектов не имеет выраженных отличий в конструктивных системах (соответствуют классу капитальности), в связи с чем корректировка не вносится.

5. Корректировка на материал стен. В данном случае объект оценки и аналоги капитальные здания, выполненные из железобетонных конструкций и кирпича, в связи с чем корректировка не требуется.

6. Корректировка на транспортную доступность. Объект оценки и аналоги имеют идентичную транспортную доступность: грузовой и легковой автотранспорт, доступ к железнодорожной ветке отсутствует, в связи с чем корректировка не требуется.

7. Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, так как Объекты оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

8. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. В данном случае объекты-аналоги другие элементы, влияющие на стоимость не установлены, поэтому корректировка не требуется.

9. Корректировка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). Корректировка не производилась.

Согласование. Последним этапом является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых объектов. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж. Итоговая величина оцениваемого объекта оценки рассчитывается как средневзвешенная величина от скорректированных цен сопоставимых объектов. Весовые коэффициенты определены в зависимости от суммарного значения вносимых корректировок для характеристики объекта и определяются по формуле:¹⁴

$$R = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где

R – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S₁ - сумма корректировок 1-го аналога, взятых по модулю;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога, взятых по модулю;

S_n - сумма корректировок n-го аналога, взятых по модулю;

S_{1...n} - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет/

Итоговая стоимость кв. м ставки аренды в рамках сравнительного подхода определена по следующей формуле:

$$C_{1\text{ кв. м}} = \frac{R_1 \times C_1 + R_2 \times C_2 + \dots + R_n \times C_n}{\sum_{i=1}^n R_i}$$

где

C_{1 кв. м} – стоимость 1 кв. м общей площади объекта оценки;

n – номер аналога

R₁ - весовой коэффициент 1-го аналога;

¹⁴ <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>



R_2 - весовой коэффициент 2-го аналога;

R_n - весовой коэффициент n-го аналога;

R_i - весовой коэффициент i-го аналога;

C_1 –итоговая скорректированная стоимость 1 кв. м общей площади 1-го аналога;

C_2 –итоговая скорректированная стоимость 1 кв. м общей площади 2-го аналога;

C_n –итоговая скорректированная стоимость 1 кв. м общей площади n-го аналога.

Итоговая стоимость в рамках сравнительного подхода определена по следующей формуле:

$$PC_3 = C_{1\text{кв.м}} \times S$$

где

$C_{1\text{ кв. м}}$ –стоимость 1 кв. м общей площади объекта оценки ОКС;

S – площадь объекта оценки.

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу представлен в таблице ниже.



Таблица 10.5.6 – Расчета рыночной стоимости объекта сравнительным подходом:

Коровник на 400 голов, назначение: нежилое, количество этажей:1, в том числе подземных 0, площадью 3959 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0060501:68

№ п/п	Наименование показателя	Объект Оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Цена предложения, руб.		421 200,00р.	195 000,00р.	270 000,00р.	3 500 000,00р.	780 000,00р.
2	Площадь, кв.м.	3 959,00	2 165,20	690,10	776,60	11 000,00	1 960,00
3	Стоимость 1 кв.м., руб.	?	194,53р.	282,57р.	347,67р.	318,18р.	397,96р.
4	Источник информации:		https://torgi.gov.ru/new/public/lot/s/lot/21000031040000000059_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://www.avito.ru/kondol/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniya_pod_razbor_penzenskiy_rayon_4208698601?	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000031040000000052_3/(lotInfo:docs)?fromRec=false#lotInfoSection-docs	https://www.avito.ru/polotnyanyy_zavod/kommercheskaya_nedvizhimost/ferma_11000_m_4_485448483?	https://www.avito.ru/rameshki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_korovnik_1960_m_39_03771437?
Корректировка на права							
5	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Взвешенная корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		194,53р.	282,57р.	347,67р.	318,18р.	397,96р.
Корректировка на условия финансирования							
6	Условия финансирования:	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка
	Взвешенная корректировка:		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.:		194,53р.	282,57р.	347,67р.	318,18р.	397,96р.
Корректировка на условия продажи							
7	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Взвешенная корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		194,53р.	282,57р.	347,67р.	318,18р.	397,96р.
Корректировка на предложение							
8	Фактор продажи/предложения		сделка	без торга	сделка	предложение	предложение
	Взвешенная корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	-21,00%	-21,00%
	Скорректированная цена, руб.		194,53р.	282,57р.	347,67р.	251,36р.	314,39р.
Корректировка на момент действия цены							
9	Момент действия цены	18.02.2026	Январь 2026	Январь 2026	Сентябрь 2025	Февраль 2026	Февраль 2026
	Взвешенная корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		194,53р.	288,89р.	347,67р.	251,36р.	314,39р.
Корректировка на местоположение							



10	Местоположение	Брянская область, р-н Брянский, д Бобылево	обл Брянская, м.о. Жуковский, д Корововка	Пензенская обл., Пензенский р-н, Кондольский сельсовет, с. Кондоль, Лесной пер., 1	обл Брянская, м.о. Жуковский, с Крыжино, ул 9 Пятилетки, дом 76	Калужская обл., Дзержинский р-н, сельское поселение Старки, д. Старки, 72Б	Тверская обл., Рамешковский муниципальный округ
	Региональный коэффициент (индекс изменения сметной стоимости I квартал 2026 года)	14,426	14,426	13,77	14,426	14,845	14,518
	Корректировка на регион расположения		0,00%	4,76%	0,00%	-2,82%	-0,63%
	Характеристика местоположения относительно областного центра	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
	Коэффициент	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
	Корректировка на местоположение относительно областного центра		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Взвешенная корректировка		0,00%	4,76%	0,00%	-2,82%	-0,63%
	Скорректированная цена, руб.		194,53р.	296,01р.	347,67р.	244,28р.	312,41р.
Корректировка на площадь							
11	Площадь:	3959,00	2165,20	690,10	776,60	11000,00	1960,00
	Корректировка на площадь, %		-8,10%	-21,70%	-20,39%	15,38%	-9,37%
	Скорректированная цена, руб.		178,77	231,79	276,78	281,85	283,12
Корректировка на физическое состояние							
12	Физическое состояние	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное
	Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		178,77р.	231,79	276,78р.	281,85р.	283,12р.
Корректировка на функциональное назначение							
13	Функциональное назначение	сельскохозяйственное	сельскохозяйственное	сельскохозяйственное	сельскохозяйственное	сельскохозяйственное	сельскохозяйственное
	Взвешенная корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		178,77р.	231,79	276,78р.	281,85р.	283,12р.
Корректировка на материал стен							
14	Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
	Коэффициент материала стен	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000



	Размер корректировки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		178,77	231,79	276,78	281,85	283,12
Корректировка на транспортную доступность							
15	Наличие доступа к ж/д ветке	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	Суммарная корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.:		178,77р.	236,24р.	276,78р.	281,85р.	283,12р.
Согласование результатов							
16	Ранг:		не используется при взвешивании	21,70	20,39	36,38	30,37
	Весовой коэффициент:			0,29485	0,31382	0,17958	0,21396
	Вклад:			68,34р.	86,86р.	50,61р.	60,58р.
	Приведенная стоимость 1 кв.м., руб.:		265,77р.				
	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб. с НДС:		1 052 203,01р.				

В связи с тем, что скорректированная стоимость аналога №1 более чем на 25% отличается от скорректированной стоимости аналога №2-5, оценщик принял решение отказаться от данного аналога в процедуре взвешивания.



11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 3 ФСО V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.»

Таблица 11.1–Анализ результатов оценки, полученные различными подходами, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Результаты, полученные затратным подходом, руб.	Результаты, полученные сравнительным подходом, руб.	Результаты, полученные доходным подходом, руб.
1	Коровник на 400 голов, назначение: нежилое, количество этажей:1, в том числе подземных 0, площадью 3959 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0060501:68	Не используется	1 052 203,01	Не используется

Общеизвестно, что применение трех подходов дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций:

- продавца/производителя (затратный подход);
- покупателя (сравнительный подход);
- инвестора (доходный подход).

В условиях совершенной конкуренции (открытого рынка) мнения всех участников рынка сходятся в одной точке, поэтому процедура согласования отпадает сама собой. В реальности (в условиях несовершенной конкуренции) каждый участник рынка диктует свои условия, имеет собственное представление о сценарии развития событий, имеет часто нерациональные мотивы поведения, и полная сходимость результатов трех подходов, мнений трех сторон, как правило, отсутствует.

Таким образом, получая стоимость в рамках различных подходов, Исполнитель получает не равновесную цену на идеальном рынке, а возможные цены предложения продавца, покупателя, инвестора в ситуации, когда:

- возможный торг еще не состоялся;
- есть время для установления равновесной цены;
- есть выбор для каждого участника рынка и каждый старается найти для себя максимальную выгоду или построить оптимальную экономическую стратегию для дальнейшего существования.

В данном случае в расчетах использовался только сравнительный подход, вес данного подхода составил 100%.

Обоснованная рыночная стоимость (РС) оценки рассчитывается по формуле:

$$РС = З_{п} \times \rho_1 / 100\% + С_{п} \times \rho_2 / 100\% + Д_{п} \times \rho_3 / 100\%,$$

где:

- З_п - рыночная стоимость объекта, рассчитанная затратным подходом, руб.;
- С_п - рыночная стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб.;
- Д_п - рыночная стоимость объекта, рассчитанная доходным подходом, руб.;
- ρ₁ - ρ₃ - весовой коэффициент соответственно для каждого из подходов.

Результаты расчета рыночной стоимости на дату оценки сведены в нижерасположенную таблицу.

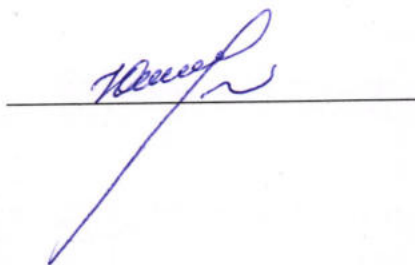


Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов оценщик пришел к следующему заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества по состоянию на 18.02.2026 г. составляет:

Таблица 11.2–Согласование итоговой рыночной стоимости объекта оценки.

Наименование объекта	Удельные веса в итоговой стоимости			Итоговая стоимость с учетом НДС, руб.	Итоговая стоимость с учетом НДС, руб.
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход		
Коровник на 400 голов, назначение: нежилое, количество этажей:1, в том числе подземных 0, площадью 3959 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0060501:68	0,00%	100,0%	0,00%	1 052 203,01	1 052 200,00

Оценщик



Киселева Ю.В.



12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКА ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 12.1 – Перечень используемых при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения.

1	Данные, предоставленные заказчиком:	✓ Перечень данных указан в таблице 4.1
2	Данные, полученные в результате осмотра объекта оценки Оценщиком:	✓ Фотоматериалы
3	Законы и нормативные акты:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2. ✓ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., ✓ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденные Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.; ✓ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденные Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.; ✓ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденные Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.; ✓ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденные Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.; ✓ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденные Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.; ✓ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденные Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.; ✓ Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611
4	Анализ отраслевых и локальных рынков	<ul style="list-style-type: none"> ✓ https://avito.ru ✓ https://torgi.gov.ru/n ✓ https://архивоценщика.рф
5	Подходы к оценке:	
5.1	Затратный подход	✓ Не используется
5.2	Доходный подход	✓ Не используется
5.3	Сравнительный подход	<ul style="list-style-type: none"> ✓ https://avito.ru; ✓ https://torgi.gov.ru/n ✓ «Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, 2024 г., Лейфер Л.А. ✓ «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.); Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.) ✓ Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе URL: https://www.topocenka.com/ocenka-blog24.html
6	Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Оценка стоимости имущества: учеб. Пособие / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева[и др.]; под ред. И. В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 736 с.



Приложение



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Орловской области
полное наименование органа регистрации прав

№ КУВИ-001/2025-149072373


07.08.2025г.

На основании запроса от 01.08.2025, поступившего на рассмотрение 01.08.2025, сообщаем, что правообладателю ООО "Новоселки"; ИНН: 3245017832; ОГРН: 1203200002917., в период с 30.01.1998 по 01.08.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	32:02:0000000:1630	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Брянская область, р-н Брянский, с Новоселки	
		Площадь:	2000	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.06.2022	
		номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2022-11	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 04.04.2022 Акт приема-передачи, выдан 30.04.2022 Дополнительное соглашение к договору купли-продажи от 04.04.2022, выдан 08.04.2022	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2025-40
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2025-39
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2025-38
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2025-37
		1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2024-36			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		<p><i>Копия выдана на основании заявления Специалист/Молочникова С.А.</i></p>	

1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2024-35
1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/103/2024-34
1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2024-33
1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2024-32
1.3.1 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/103/2024-31
1.3.1 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2024-30
1.3.1 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2024-29
1.3.1 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2024-28
1.3.1 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2024-27
1.3.1 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2024-26
1.3.1 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2024-25
1.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/103/2024-24
1.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/103/2024-23
1.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2024-22
1.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2024-21


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

*Копия верно
 подготовлена
 уполномоченным*

Тимофеев / Тимофеев 10.04

	1.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2024-18
	1.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2023-17
	1.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/084/2023-16
	1.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/103/2023-13
	1.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0000000:1630-32/103/2023-12
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	32:02:0060501:68
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Брянская область, р-н Брянский, д Бобылево
		Площадь:	3959
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.06.2022
		номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2022-11
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 04.04.2022 Акт приема-передачи, выдан 30.04.2022 Дополнительное соглашение к договору купли-продажи от 04.04.2022, выдан 08.04.2022
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2025-40
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2025-39
	2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2025-38


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

*Константин Владимирович
 Кошкин
 Руководитель
 отдела*


Константин Кошкин

2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2025-37
2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2024-36
2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2024-35
2.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/103/2024-34
2.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2024-33
2.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2024-32
2.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/103/2024-31
2.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2024-30
2.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2024-29
2.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2024-28
2.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2024-27
2.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2024-26
2.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2024-25
2.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/103/2024-24
2.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/103/2024-23


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

*Коллер Верна
Коллеровский управленец
Звезд / Мокетин 1041*

	2.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2024-22
	2.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2024-21
	2.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2024-18
	2.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2023-17
	2.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/084/2023-16
	2.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/103/2023-13
	2.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0060501:68-32/103/2023-12
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	32:02:0350204:99
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Брянская область, р-н Брянский, с Новоселки
		Площадь:	1517.5
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.06.2022
		номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2022-11
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 04.04.2022 Акт приема-передачи, выдан 30.04.2022 Дополнительное соглашение к договору купли-продажи от 04.04.2022, выдан 08.04.2022
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2025-44


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		<i>Кокорь Вероника Александровна</i> <i>Управляющий</i> <i>Служба / Москва 10/11</i>	

3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2025-43
3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2025-42
3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2025-41
3.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2024-40
3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2024-39
3.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/103/2024-38
3.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2024-37
3.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2024-36
3.3.1 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/103/2024-35
3.3.1 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2024-34
3.3.1 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2024-33
3.3.1 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2024-31
3.3.1 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2024-30
3.3.1 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2024-29
3.3.1 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/103/2024-28


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Константин Верещагин
Коммерческий директор
ООО "Торетех Софт"

	3.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/103/2024-27
	3.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2024-26
	3.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2024-25
	3.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2024-22
	3.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2023-20
	3.3.2 2	вид:	Залог в качестве меры пресечения
		номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2023-18
	3.3.2 3	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/084/2023-16
3.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	32:02:0350204:99-32/103/2023-13	
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	32:02:0350302:142
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного использования
		Местоположение:	Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи
		Площадь:	93000 +/- 106.74
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2021
		номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2021-11
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка (со множественностью лиц на стороне продавца), выдан 28.05.2021
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		<i>Копия верна Копия верна Удостоверен</i> <i>Генеральный директор ООО</i>	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			


4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2025-40
4.3.2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2025-39
4.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2025-38
4.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2025-37
4.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2024-36
4.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2024-35
4.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/103/2024-34
4.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2024-33
4.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2024-32
4.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/103/2024-31
4.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2024-30
4.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2024-29
4.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2024-28
4.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2024-27
4.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2024-26

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

*Коллер Вадим
 Коллеровская
 Ураблессова
 Желез / Мохомытсн*


	4.3.1 6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2024-25
	4.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/103/2024-24
	4.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/103/2024-23
	4.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2024-22
	4.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2024-21
	4.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2024-18
	4.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2023-17
	4.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:		32:02:0350302:142-32/084/2023-16	
4.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/103/2023-13	
4.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/103/2023-12	
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	32:02:0350302:143
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного использования
		Местоположение:	Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи
		Площадь:	93000 +/- 106.74
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2021
		номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2021-13
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 28.05.2021

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

*Копия Вереса
Камаровской
Удобрившейся
Земли / Моейших со мной*

	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
5.3.1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2025-42
5.3.2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2025-41
5.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2025-40
5.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2025-39
5.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2024-38
5.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2024-37
5.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/103/2024-36
5.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2024-35
5.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2024-34
5.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/103/2024-33
5.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2024-32
5.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2024-31
5.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2024-30
5.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2024-29

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	


Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

*копия верна
коллежский
указатель*
Зубов / Мокетьюсов

5.3.1 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2024-28
5.3.1 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2024-27
5.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/103/2024-26
5.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/103/2024-25
5.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2024-24
5.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2024-23
5.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2024-20
5.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2023-19
5.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/084/2023-18
5.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/103/2023-15
5.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:143-32/103/2023-14
6	Получатель выписки	Толстых Юлия Анатольевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

Юлия Анатольевна Толстых
руководитель управления
Толстых Ю.А.

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Государственное унитарное предприятие
«Брянскоблтехинвентаризация»

Брянский филиал

Область Брянская
Город
Район Брянский
Населенный пункт д.Бобылево

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Коровник на 400 голов (лит. А)

(местоположение объектов учета)

Инвентарный номер	19668					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на « 16 » июля 2010 года
(указывается дата обследования объекта учета)

*Копия в архив, координаты
указаны в
Техинвентаризация / Москва 2010*

VI. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Наименование Коровник на 400 голов
 Год постройки 1996

Литера А
 Группа капитальности II

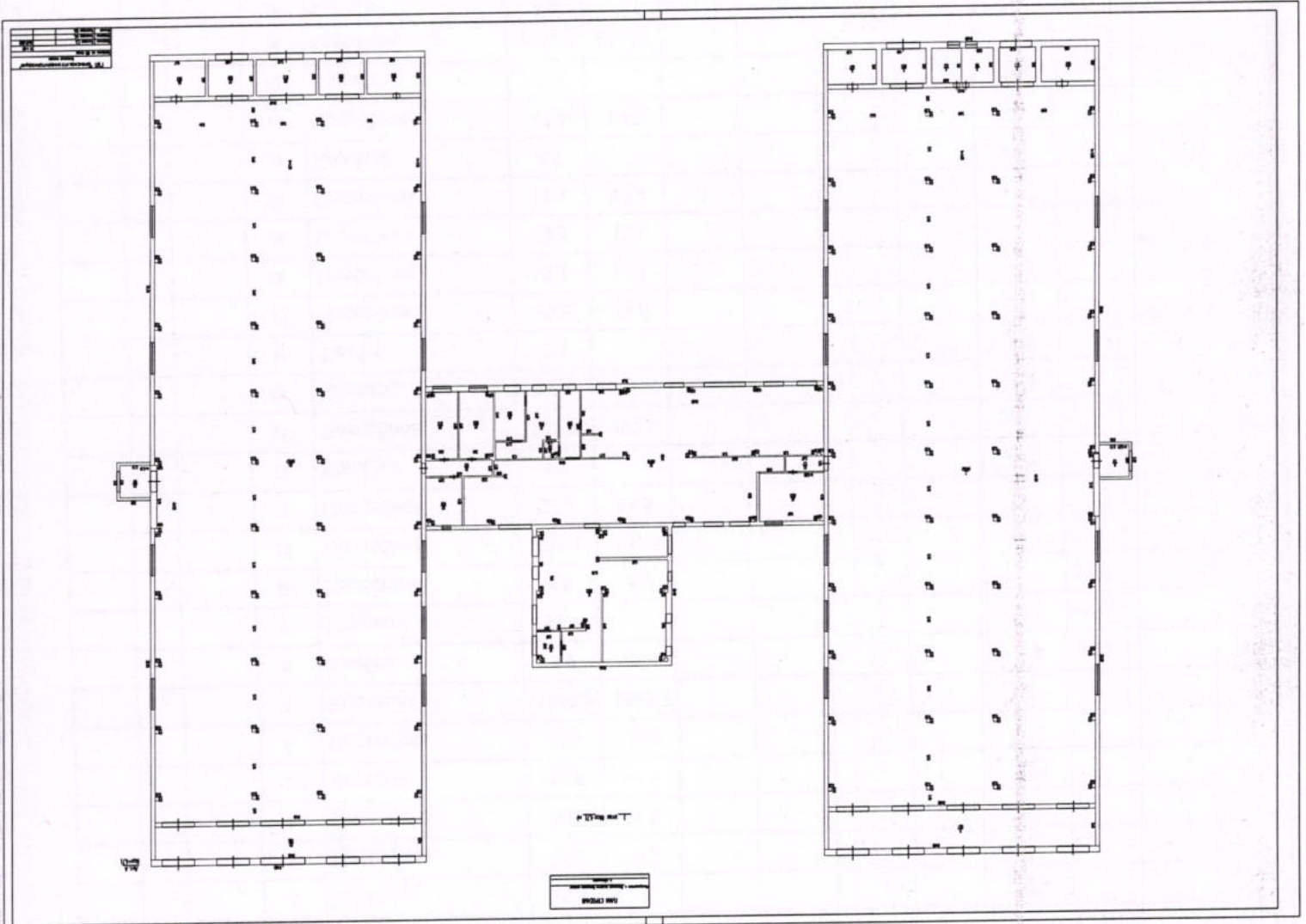
Число этажей 1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Признаки износа конструктивных элементов	Уд. вес по табл.	Попр. к уд. весу в %	Уд. вес с погр.	% или осн	% к стр. гр. 7 x гр. 8 - 100	Текущие изменения		
									% износа	инос к стр.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.	Фундамент	Бетонный ленточный	Мелкие трещины	8	1	8	20	1.6			
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Панельные t=30, кирпичные t=25, 38, 51	Мелкие трещины	20	1	20	20	4.0			
3	Перегородки										
4	Перекрытия	чердачное	ж/бетонные ребристые плиты	Мелкие трещины	36	1	36	20	7.2		
		междуэтажное									
		подвальное									
5	Крыша	Шифер по тесовой обрешетке	Расстройство креплений отдельных листов								
6	Полы	Бетонная стяжка	Мелкие выбоины	9	1	9	20	1.8			
7	Проемы	оконные	Глухие одинарные, окрашены	Переилеты разохлись	6	1	6	20	1.2		
		дверные	Простые плотницкой работы, шпиковые	Полотна осели							
8	Наружная отделка										
	Внутренняя отделка		Побелка, штукатурка, окраска	загрязнения	2	1	2	20	0.4		
9	Сан- и электротехнические устройства	печи									
		калориферные									
		АГВ									
		другое									
		центральное отопление									
		электроосвещение	Проводка открытая	Потеря эластичности	13	1	13	30	3.9		
		водопровод	От центральной сети								
		канализация									
		горячая вода									
		ванны									
		газоснабжение									
		радио									
		лифт									
	телефон										
	грозозащита										
10	Лестницы, входы										
11	Прочие работы		отмостка	трещины	6	1	6	30	1.8		
Итого :				100		100	X	21.9	X		

% износа, приведенный к 100 по формуле : $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{21.9 \times 100}{100} = 22\%$

*Копия верна
 инженером-управляющим
 [подпись] / [подпись]*

*Корпус 2-го
этажа
План / Проект, 2011*



ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)
 расположенному в гор. (пос.) д. Бобылево районе Брянском
 по коровнику на 400 голов дом №

Дата записи	Литера по плану	Этаж (начиная с подвального и включая межэтажном)	№ комнаты, коридора и т.д.	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру, м ²					Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечание	
					Основная				Подсобная			
					Основная							
16.07.10	A	1	1	Подсобная	15.2	15.2					5.55ср	
			2	Коридор	10.4					10.4		
			3	Подсобное	9.0	9.0						
			4	Подсобное	8.3	8.3						
			5	Коридор	12.5					12.5		
			6	Подсобная	13.7	13.7						
			7	Коровник	1543.2	1543.2						
			8	Тамбур	7.9					7.9	3.29	
			9	Коридор	81.7					81.7	5.55ср	
			10	Подсобная	6.0	6.0					3.20	
			11	Подсобная	131.5	131.5						
			12	Подсобная	25.5	25.5						
			13	Коридор	4.7					4.7		
			14	Подсобное	287.8	287.8						
			15	Коридор	10.9					10.9		
			16	Тамбур	2.0					2.0		
			17	Подсобное	19.6	19.6						
			18	Подсобное	12.1	12.1						
			19	Подсобное	18.5	18.5						
			20	Подсобное	17.4	17.4						
			21	Коридор	8.5					8.5		
			22	Подсобное	14.2	14.2						
			23	Коридор	70.6					70.6	5.66ср	
			24	Коровник	1545.7	1545.7						
			25	Тамбур	8.0					8.0	3.30	
			26	Подсобное	14.9	14.9					5.66ср	
			27	Коридор	13.0					13.0		
			28	Коридор	17.5					17.5		
			29	Коридор	13.1					13.1		
			30	Подсобное	15.6	15.6						
				ИТОГО:	3959.0	3698.2				260.8		

*Копия верна
 согласованная уполномоченной
 Селева / Молоты соф*



Арбитражный суд Брянской области

241050, г. Брянск, пер. Трудовой, д.6 сайт: www.bryansk.arbitr.ru

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ решения по делу № А09-1352/2025

город Брянск

18 ноября 2025 года

Арбитражный суд в составе председательствующего судьи Макаrenchенко М.П., при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Малашенко Д.Л., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Агронива-Пекарь», г. Орёл, о признании общества с ограниченной ответственностью «Новосёлки», п. Путёвка Брянского района Брянской области, несостоятельным должником (банкротом),

руководствуясь статьями 12, 52, 53, 75, 124, 126, 127 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167, 169-170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

процедуру наблюдения в отношении общества с ограниченной ответственностью «Новосёлки» (адрес юридического лица: Брянская область, Брянский район, п. Путёвка, ул. Центральная, д. 1Д, пом. 302, ИНН 3245017832, ОГРН 1203200002917) прекратить.

Признать общество с ограниченной ответственностью «Новосёлки» (адрес юридического лица: Брянская область, Брянский район, п. Путёвка, ул. Центральная, д. 1Д, пом. 302, ИНН 3245017832, ОГРН 1203200002917) несостоятельным должником (банкротом), открыть конкурсное производство сроком на шесть месяцев, то есть до 18.05.2026.

Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Новосёлки» Толстых Юлию Анатольевну (адрес для направления корреспонденции: 302028, г. Орёл, ул. Сурена Шаумяна, д.35) - члена Некоммерческого партнерства – Союз межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Альянс Управляющих».

*Комит Верно
Комиссия по управлению
Евгений Толстых 10/11*

Обязать конкурсного управляющего представить арбитражному суду сведения о публикации сообщения о признании должника банкротом в порядке, установленном статьёй 28 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», письменно уведомить о банкротстве должника всех известных кредиторов должника, провести иные мероприятия, предусмотренные Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

Конкурсному управляющему – заблаговременно, до установленного судом срока представить в арбитражный суд отчет о результатах проведения процедуры конкурсного производства и ходатайство о завершении либо продлении процедуры конкурсного производства должника.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Новоселки» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Агронива-Пекарь» 100 000 руб. в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

Настоящее решение подлежит немедленному исполнению, но может быть обжаловано в Двадцатый арбитражный апелляционный суд в срок, не превышающий месяца с даты его принятия. Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Брянской области.

Судья

М.П. Макаренко

*копия верна
конкурсной управляющей
Евгений Макаренко*

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 10.01.2025 8:24:30

Кому выдана МАКАРЧЕНКО МАРИНА ПЕТРОВНА

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,87	0,84	0,85	0,84	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,93	0,83	0,84	0,83	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,64	0,92	0,81	0,83	0,82	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,71	0,88	0,82	0,84	0,82	0,78
Б. При аренде объектов				0,00			
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,89	0,86	0,87	0,86	0,83

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,

- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)

- Типичные для рынка сроки¹ продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

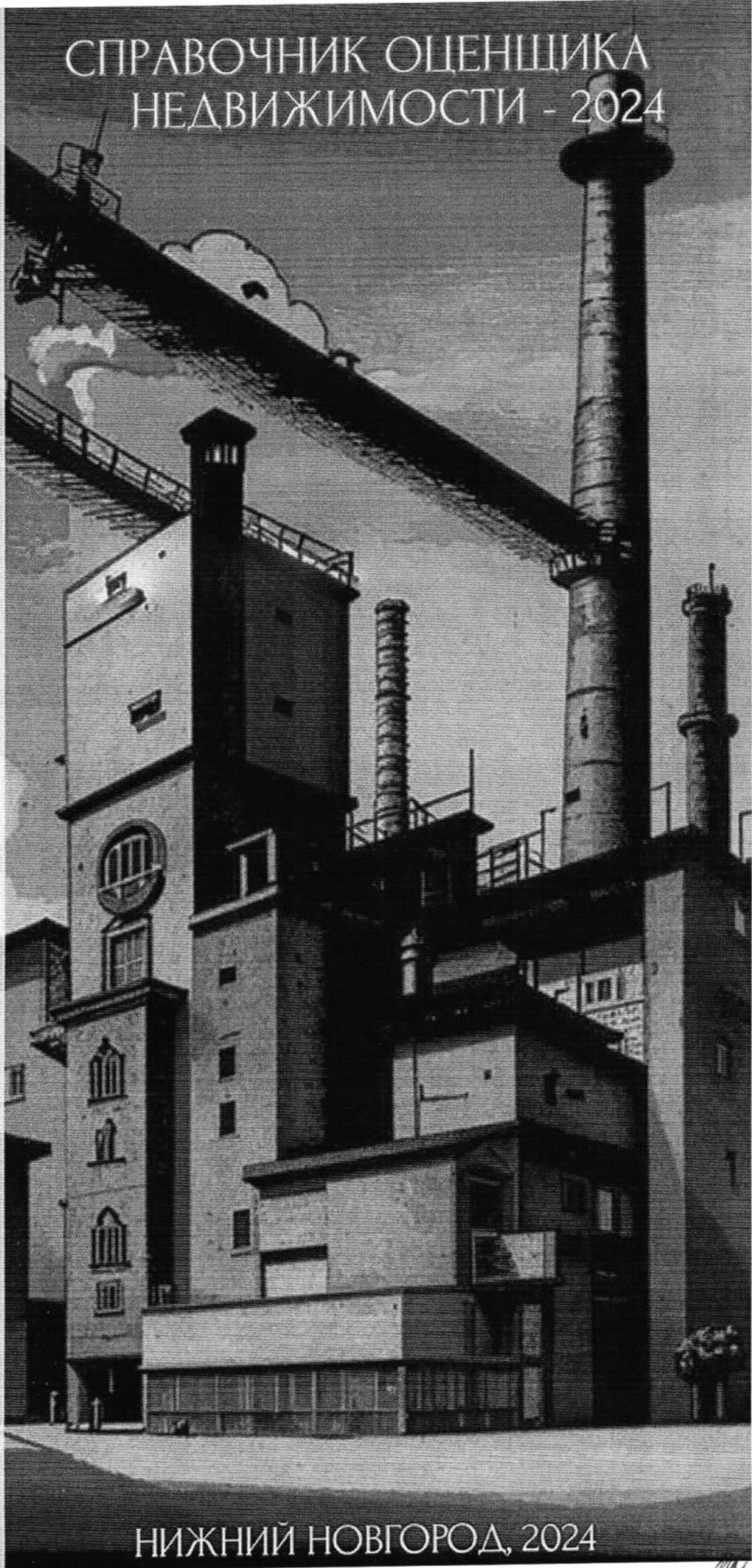
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	8	26	14	11	14	21
2	Складские здания и помещения отапливаемые	6	15	9	7	9	13
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	7	17	11	9	11	16
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	6	16	10	8	10	15
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	14	8	6	8	12
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	12	7	6	7	10
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	32	15	12	15	22
8	Нефтебазы	15	46	25	20	25	37
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	28	14	11	14	21
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	19	11	9	11	16
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	28	15	12	15	22
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	11	43	22	18	22	33
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	7	23	10	8	10	15
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	28	11	9	11	16

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2024

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

под ред. Л.А. Лейфера

Полная версия



Сравнительный
ПОДХОД

НИЖНИЙ НОВГОРОД, 2024



Таблица 18. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,78	0,94
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,54	0,73
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,61
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,77	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,55	0,74
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,61



Таблица 95. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,88	0,81	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,89	0,82	0,96

Таблица 96. Значения корректирующих коэффициентов, данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,89	0,82	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой	0,88	0,82	0,95



Таблица 235. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же капитального объекта	0,81	0,74	0,88
Отношение удельной цены объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же капитального объекта	0,68	0,59	0,77
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же капитального объекта	0,84	0,77	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же капитального объекта	0,65	0,57	0,74



**Зависимость удельной цены производственно-складского объекта
 от площади, расширенный интервал**

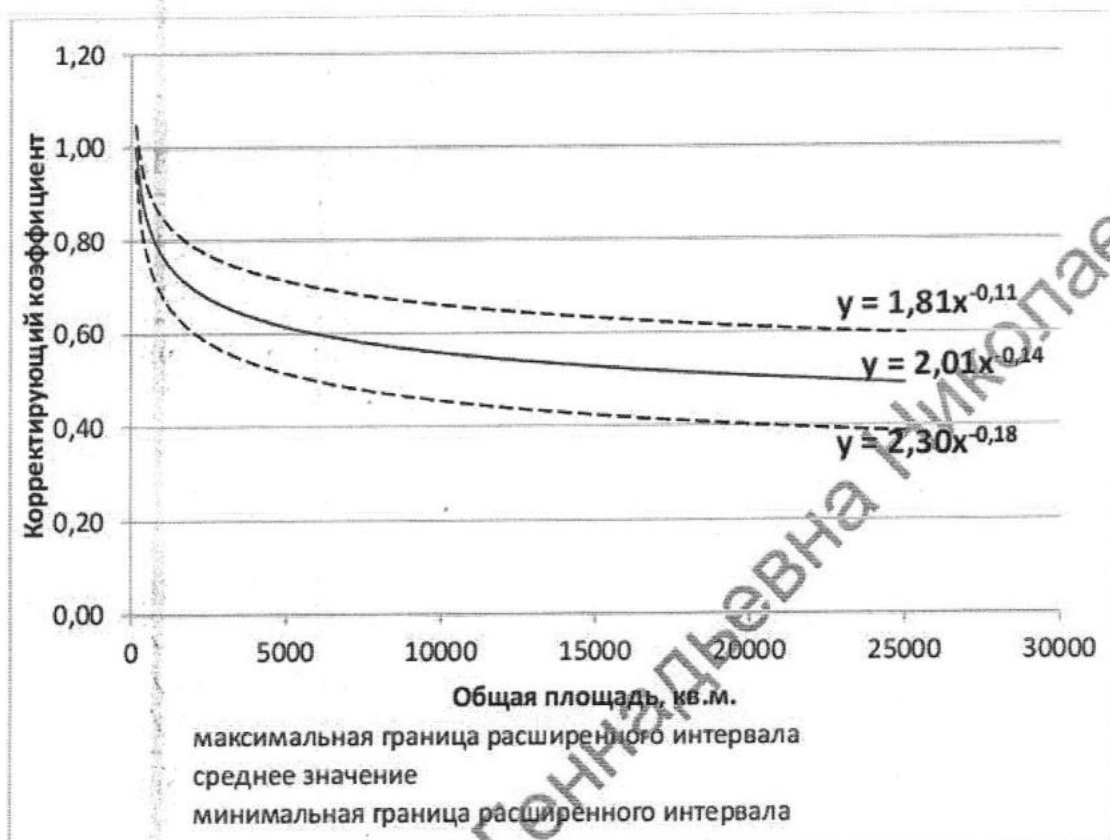


Рис. 72. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Расширенный интервал.

Таблица 158. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м)²⁰.

Среднее значение	Доверительный интервал	
	$y = 2,01x^{-0,14}$	$y = 2,14x^{-0,16}$
Расширенный интервал		
	$y = 2,30x^{-0,18}$	$y = 1,81x^{-0,11}$

²⁰ Расчет произведен на исходных данных площадью до 30 000 кв.м



Таблица 346. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффицента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,83	0,73	0,93
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,54	0,48	0,64
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,84	0,73	0,94
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,55	0,44	0,66



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

МИНИСТР

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

10.02.2026 № 6521-ИФ/09

На № _____ от _____

Федеральные органы
исполнительной власти

Органы исполнительной власти
субъектов Российской Федерации

Организации и предприятия,
входящие в строительный комплекс
Российской Федерации

В рамках реализации полномочий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере нормирования и ценообразования при проектировании и строительстве Минстрой России в дополнение к письмам от 30 декабря 2025 г. № 81879-ИФ/09 и от 26 января 2026 г. № 3017-ИФ/09 (далее – Письма Минстроя России) сообщает о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на I квартал 2026 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексов изменения сметных цен услуг на перевозку грузов для строительства автомобильным транспортом (далее – Индексы).

Указанные Индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Минстроя России от 5 июня 2019 г. № 326/пр, с использованием данных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и ФАУ «Главгосэкспертиза России» за IV квартал 2025 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

Одновременно сообщается, что Индексы для субъектов Российской Федерации, которые отсутствуют в Приложениях к настоящему письму и письмам Минстроя России, будут сообщены дополнительно.

Приложение: на 56 л. в 1 экз.

Исп.: Зуев М.В.
Тел. (495) 647-15-80, доб. 56018



Подлинник электронного документа,
подписанного ЭП, хранится в системе электронного
документоборота Минстроя России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Владелец: Файзуллин Ирек Энварович
Сертификат: 5B66FE7022D9B083009CB3D41E490254
Действителен: 09.12.2024 до 04.03.2026

И.Э. Файзуллин

116

Индексы изменения сметной стоимости
по элементам прямых затрат по объектам строительства,
определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2026 года¹

Центральный федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства		
		Брянская область	Тверская область	
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
		Материалы, изделия и конструкции	<u>9,47</u> 10,92	<u>8,98</u> 9,41
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,59</u> 16,37	<u>12,41</u> 12,30
	Панельные	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
		Материалы, изделия и конструкции	<u>10,86</u> 13,98	<u>9,62</u> 10,14
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,06</u> 16,30	<u>12,35</u> 12,37
	Монолитные	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
		Материалы, изделия и конструкции	<u>9,44</u> 10,05	<u>8,85</u> 8,83
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,16</u> 16,83	<u>12,51</u> 12,27

Объект строительства		Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства		
			Брянская область	Тверская область	
	Прочие	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54	
		Материалы, изделия и конструкции	<u>9,73</u> 11,03	<u>9,04</u> 9,24	
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,30</u> 16,52	<u>12,42</u> 12,30	
Административные здания		Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54	
		Материалы, изделия и конструкции	<u>8,93</u> 9,55	<u>8,08</u> 8,84	
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,80</u> 19,11	<u>13,63</u> 13,46	
Объекты образования		Детские сады	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
			Материалы, изделия и конструкции	<u>9,00</u> 10,39	<u>7,90</u> 8,56
			Эксплуатация машин и механизмов	<u>15,71</u> 18,70	<u>14,01</u> 13,90
		Школы	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
			Материалы, изделия и конструкции	<u>7,92</u> 9,08	<u>7,33</u> 7,61
			Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,47</u> 17,99	<u>13,24</u> 13,03
		Прочие	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
			Материалы, изделия и конструкции	<u>8,64</u> 9,97	<u>7,80</u> 8,34
			Эксплуатация машин и механизмов	<u>15,25</u> 18,42	<u>13,74</u> 13,56

Объект строительства		Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства	
			Брянская область	Тверская область
Объекты здравоохранения	Поликлиники	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
		Материалы, изделия и конструкции	<u>9,26</u> 10,57	<u>8,56</u> 8,93
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>18,23</u> 21,06	<u>16,76</u> 16,66
	Больницы	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
		Материалы, изделия и конструкции	<u>10,57</u> 11,10	<u>9,72</u> 10,06
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>13,56</u> 16,81	<u>12,25</u> 12,04
	Прочие	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
		Материалы, изделия и конструкции	<u>10,09</u> 10,92	<u>9,31</u> 9,64
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>15,62</u> 18,78	<u>14,23</u> 14,07
	Объекты спортивного назначения	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
		Материалы, изделия и конструкции	<u>9,52</u> 9,88	<u>8,83</u> 8,53
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,48</u> 19,50	<u>13,15</u> 13,22
Объекты культуры	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54	
	Материалы, изделия и конструкции	<u>10,15</u> 11,36	<u>9,16</u> 9,40	
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>16,42</u> 19,73	<u>14,78</u> 14,58	

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства	
		Брянская область	Тверская область
Котельные	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
	Материалы, изделия и конструкции	<u>8,97</u> 9,51	<u>8,09</u> 8,27
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>13,39</u> 16,69	<u>11,97</u> 12,05
Очистные сооружения	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
	Материалы, изделия и конструкции	<u>9,85</u> 10,94	<u>9,12</u> 10,02
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>15,56</u> 19,66	<u>14,74</u> 14,94
Внешние инженерные сети теплоснабжения	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
	Материалы, изделия и конструкции	<u>10,71</u> 12,18	<u>10,39</u> 11,30
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>15,65</u> 19,86	<u>14,17</u> 14,37
Внешние инженерные сети водопровода	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
	Материалы, изделия и конструкции	<u>5,42</u> 4,89	<u>5,02</u> 5,10
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>15,02</u> 18,44	<u>13,51</u> 13,40
Внешние инженерные сети канализации	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
	Материалы, изделия и конструкции	<u>9,56</u> 10,33	<u>9,50</u> 8,85
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>15,36</u> 18,89	<u>13,83</u> 13,66

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства	
		Брянская область	Тверская область
Внешние инженерные сети газоснабжения	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
	Материалы, изделия и конструкции	<u>7,09</u> 7,34	<u>6,93</u> 6,68
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,29</u> 18,08	<u>13,18</u> 13,12
Подземная прокладка кабеля с медными жилами	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
	Материалы, изделия и конструкции	<u>7,47</u> 6,44	<u>6,32</u> 6,35
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>11,88</u> 14,79	<u>10,59</u> 10,68
Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
	Материалы, изделия и конструкции	<u>5,37</u> 4,12	<u>5,23</u> 5,30
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>11,66</u> 14,75	<u>10,50</u> 10,55
Воздушная прокладка провода с медными жилами	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
	Материалы, изделия и конструкции	<u>7,61</u> 6,86	<u>6,75</u> 6,64
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>9,86</u> 15,25	<u>8,72</u> 8,19
ВЛ 0,4-20 кВ с самонесущими изолированными проводами на железобетонных опорах ³	Оплата труда	<u>39,33</u> -	- -
	Материалы, изделия и конструкции	<u>8,94</u> -	- -
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,01</u> -	- -

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства	
		Брянская область	Тверская область
ВЛ 110 кВ на металлических опорах ^{3,4,5}	Оплата труда	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-
ВЛ 220 ^{3,4}	Оплата труда	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-
ВЛ 330 ^{3,4}	Оплата труда	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-
Сети наружного освещения	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
	Материалы, изделия и конструкции	<u>12,58</u> 11,44	<u>11,98</u> 13,19
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>11,47</u> 16,22	<u>10,02</u> 9,54
Прочие объекты	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
	Материалы, изделия и конструкции	<u>10,08</u> 10,79	<u>9,31</u> 9,65
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,40</u> 17,89	<u>13,11</u> 13,05

122

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства	
		Брянская область	Тверская область
Пусконаладочные работы	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
	Материалы, изделия и конструкции	- -	- -
	Эксплуатация машин и механизмов	- -	- -
Аэродромы гражданского назначения ⁶	Оплата труда	<u>39,33</u> 54,27	<u>44,92</u> 46,54
	Материалы, изделия и конструкции	<u>12,42</u> 9,75	<u>11,70</u> 11,28
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>16,19</u> 17,28	<u>13,66</u> 13,77
Аэродромы гражданского назначения с грунтовой ВПП (взлетно-посадочной полосой) ³	Оплата труда	- -	- -
	Материалы, изделия и конструкции	- -	- -
	Эксплуатация машин и механизмов	- -	- -
Спортивные комплексы с несущими и ограждающими конструкциями из стали ⁷	Оплата труда	<u>39,33</u> -	- -
	Материалы, изделия и конструкции	<u>10,16</u> -	- -
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,02</u> -	- -
Сборные быстровозводимые здания объектов здравоохранения с несущими и ограждающими конструкциями из стали ⁷	Оплата труда	- -	- -
	Материалы, изделия и конструкции	- -	- -
	Эксплуатация машин и механизмов	- -	- -

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства	
		Брянская область	Тверская область
Автомобильные дороги с грунтовым покрытием ⁸	Оплата труда	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

МИНИСТР

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

30.12.2025 81879-ИФ/09

№

На № _____ от _____

Федеральные органы
исполнительной власти

Органы исполнительной власти
субъектов Российской Федерации

Организации и предприятия,
входящие в строительный комплекс
Российской Федерации

В рамках реализации полномочий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере нормирования и ценообразования при проектировании и строительстве Минстрой России сообщает о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на I квартал 2026 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексов изменения сметных цен услуг на перевозку грузов для строительства автомобильным транспортом (далее – Индексы).

Указанные Индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Минстроя России от 5 июня 2019 г. № 326/пр, с использованием данных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и ФАУ «Главгосэкспертиза России» за IV квартал 2025 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

Одновременно сообщается, что Индексы для субъектов Российской Федерации, которые отсутствуют в Приложениях к настоящему письму, будут сообщены дополнительно.

Приложение: на 84 л. в 1 экз.



Подлинник электронного документа,
подписанного ЭП, хранится в системе электронного
документооборота Минстроя России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Владелец: Файзуллин Ирек Энварович
Сертификат: 5B66FE7022D9B083009CB3D41E490254
Действителен: 09.12.2024 до 04.03.2026

И.Э. Файзуллин

Исп.: Зуев М.В.
Тел. (495) 647-15-80, доб. 56018

125

Индексы изменения сметной стоимости
по элементам прямых затрат по объектам строительства,
определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2026 года¹

Центральный федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства		Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства						
			Белгородская область	Воронежская область	Ивановская область	Калужская область	Курская область	Орловская область	Тамбовская область
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
		Материалы, изделия и конструкции	<u>9,43</u> 11,90	<u>9,48</u> 10,27	<u>9,10</u> -	<u>9,38</u> -	<u>9,49</u> -	<u>9,56</u> 9,61	<u>9,47</u> 11,98
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,90</u> 13,99	<u>14,34</u> 14,84	<u>12,74</u> -	<u>15,15</u> -	<u>16,39</u> -	<u>14,44</u> 13,66	<u>14,03</u> 14,42
	Панельные	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
		Материалы, изделия и конструкции	<u>11,02</u> 14,45	<u>10,83</u> 11,04	<u>10,00</u> -	<u>10,89</u> -	<u>10,92</u> -	<u>10,89</u> 10,88	<u>10,82</u> 10,61
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,40</u> 13,99	<u>13,78</u> 14,46	<u>12,54</u> -	<u>14,63</u> -	<u>15,87</u> -	<u>13,89</u> 13,51	<u>13,48</u> 13,96
	Монолитные	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
		Материалы, изделия и конструкции	<u>9,48</u> 10,98	<u>9,46</u> 10,25	<u>8,85</u> -	<u>9,41</u> -	<u>9,39</u> -	<u>9,44</u> 9,49	<u>9,51</u> 10,50
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,48</u> 14,29	<u>13,92</u> 14,42	<u>12,67</u> -	<u>14,69</u> -	<u>15,71</u> -	<u>14,02</u> 13,39	<u>13,66</u> 13,91

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства							
		Белгородская область	Воронежская область	Ивановская область	Калужская область	Курская область	Орловская область	Тамбовская область	
	Прочие	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
		Материалы, изделия и конструкции	<u>9,78</u> 11,93	<u>9,74</u> 10,43	<u>9,16</u> -	<u>9,70</u> -	<u>9,73</u> -	<u>9,77</u> 9,81	<u>9,77</u> 10,95
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,61</u> 14,10	<u>14,02</u> 14,59	<u>12,66</u> -	<u>14,83</u> -	<u>15,99</u> -	<u>14,14</u> 13,52	<u>13,76</u> 14,10
Административные здания		Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
		Материалы, изделия и конструкции	<u>8,94</u> 8,87	<u>8,94</u> 8,98	<u>8,23</u> -	<u>8,90</u> -	<u>9,01</u> -	<u>8,94</u> 8,84	<u>8,85</u> 9,17
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>15,14</u> 15,47	<u>14,56</u> 15,11	<u>13,51</u> -	<u>15,31</u> -	<u>16,39</u> -	<u>14,65</u> 14,97	<u>14,26</u> 14,75
Объекты образования	Детские сады	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
		Материалы, изделия и конструкции	<u>8,97</u> 10,13	<u>9,04</u> 10,63	<u>8,31</u> -	<u>8,98</u> -	<u>9,00</u> -	<u>9,02</u> 9,26	<u>9,02</u> 9,32
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>16,04</u> 15,01	<u>15,48</u> 16,06	<u>14,08</u> -	<u>16,23</u> -	<u>17,43</u> -	<u>15,58</u> 15,51	<u>15,20</u> 15,67
	Школы	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
		Материалы, изделия и конструкции	<u>7,88</u> 9,96	<u>7,88</u> 8,97	<u>7,49</u> -	<u>7,88</u> -	<u>7,84</u> -	<u>7,90</u> 8,17	<u>7,84</u> 8,74
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,77</u> 13,94	<u>14,20</u> 14,80	<u>13,29</u> -	<u>14,97</u> -	<u>16,08</u> -	<u>14,31</u> 14,06	<u>13,93</u> 14,35
	Прочие	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
		Материалы, изделия и конструкции	<u>8,60</u> 10,07	<u>8,65</u> 10,07	<u>8,06</u> -	<u>8,61</u> -	<u>8,61</u> -	<u>8,64</u> 8,91	<u>8,63</u> 9,13
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>15,57</u> 14,62	<u>15,00</u> 15,59	<u>13,80</u> -	<u>15,74</u> -	<u>16,93</u> -	<u>15,09</u> 14,97	<u>14,71</u> 15,19

17

Объект строительства		Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства						
			Белгородская область	Воронежская область	Ивановская область	Калужская область	Курская область	Орловская область	Тамбовская область
Объекты здравоохранения	Поликлиники	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
		Материалы, изделия и конструкции	<u>9,33</u> 10,15	<u>9,25</u> 9,84	<u>8,72</u> -	<u>9,21</u> -	<u>9,32</u> -	<u>9,26</u> 9,46	<u>9,29</u> 9,90
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>18,63</u> 16,76	<u>17,95</u> 18,79	<u>16,79</u> -	<u>18,85</u> -	<u>20,24</u> -	<u>18,07</u> 17,72	<u>17,59</u> 18,35
	Больницы	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
		Материалы, изделия и конструкции	<u>10,66</u> 11,23	<u>10,48</u> 10,49	<u>9,81</u> -	<u>10,69</u> -	<u>10,68</u> -	<u>10,60</u> 10,57	<u>10,64</u> 10,84
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>13,84</u> 13,13	<u>13,29</u> 13,73	<u>12,37</u> -	<u>14,04</u> -	<u>15,22</u> -	<u>13,39</u> 13,37	<u>13,03</u> 13,37
	Прочие	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
		Материалы, изделия и конструкции	<u>10,17</u> 10,84	<u>10,04</u> 10,26	<u>9,38</u> -	<u>10,15</u> -	<u>10,18</u> -	<u>10,12</u> 10,18	<u>10,16</u> 10,49
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>15,94</u> 14,77	<u>15,35</u> 15,92	<u>14,31</u> -	<u>16,18</u> -	<u>17,44</u> -	<u>15,45</u> 15,31	<u>15,04</u> 15,56
	Объекты спортивного назначения	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
		Материалы, изделия и конструкции	<u>9,55</u> 10,58	<u>9,47</u> 10,16	<u>8,84</u> -	<u>9,49</u> -	<u>9,58</u> -	<u>9,52</u> 9,50	<u>9,42</u> 10,01
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,76</u> 15,27	<u>14,38</u> 15,07	<u>12,91</u> -	<u>14,80</u> -	<u>15,60</u> -	<u>14,42</u> 15,29	<u>14,10</u> 14,62
Объекты культуры	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42	
	Материалы, изделия и конструкции	<u>10,24</u> 11,56	<u>10,18</u> 10,76	<u>9,15</u> -	<u>10,14</u> -	<u>10,23</u> -	<u>10,25</u> 10,21	<u>10,19</u> 10,94	
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>16,78</u> 16,06	<u>16,15</u> 16,77	<u>14,72</u> -	<u>16,98</u> -	<u>18,26</u> -	<u>16,26</u> 16,22	<u>15,81</u> 16,39	

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства						
		Белгородская область	Воронежская область	Ивановская область	Калужская область	Курская область	Орловская область	Тамбовская область
Котельные	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
	Материалы, изделия и конструкции	<u>9,05</u> 9,69	<u>9,09</u> 10,16	<u>8,38</u> -	<u>8,96</u> -	<u>9,07</u> -	<u>9,07</u> 9,04	<u>9,04</u> 9,65
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>13,66</u> 13,57	<u>13,24</u> 13,98	<u>11,87</u> -	<u>13,75</u> -	<u>14,60</u> -	<u>13,31</u> 13,86	<u>13,01</u> 13,63
Очистные сооружения	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
	Материалы, изделия и конструкции	<u>9,96</u> 10,31	<u>10,09</u> 11,38	<u>9,52</u> -	<u>9,52</u> -	<u>10,17</u> -	<u>9,89</u> 10,06	<u>9,98</u> 10,26
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>15,86</u> 16,81	<u>15,46</u> 16,56	<u>14,32</u> -	<u>15,88</u> -	<u>16,51</u> -	<u>15,49</u> 15,99	<u>15,18</u> 16,08
Внешние инженерные сети теплоснабжения	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
	Материалы, изделия и конструкции	<u>10,82</u> 10,47	<u>10,84</u> 12,65	<u>10,63</u> -	<u>10,71</u> -	<u>10,83</u> -	<u>10,66</u> 11,03	<u>10,82</u> 10,80
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>15,95</u> 16,77	<u>15,57</u> 16,95	<u>13,85</u> -	<u>15,96</u> -	<u>16,64</u> -	<u>15,60</u> 15,91	<u>15,28</u> 16,22
Внешние инженерные сети водопровода	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
	Материалы, изделия и конструкции	<u>5,50</u> 5,60	<u>5,49</u> 6,30	<u>5,54</u> -	<u>5,54</u> -	<u>5,51</u> -	<u>5,52</u> 6,04	<u>5,53</u> 5,18
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>15,33</u> 15,38	<u>14,89</u> 15,87	<u>13,25</u> -	<u>15,39</u> -	<u>16,09</u> -	<u>14,95</u> 14,57	<u>14,61</u> 15,22
Внешние инженерные сети канализации	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
	Материалы, изделия и конструкции	<u>9,50</u> 9,90	<u>9,68</u> 10,63	<u>9,40</u> -	<u>9,69</u> -	<u>9,69</u> -	<u>9,66</u> 9,68	<u>9,60</u> 9,61
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>15,67</u> 15,72	<u>15,24</u> 16,15	<u>13,57</u> -	<u>15,72</u> -	<u>16,41</u> -	<u>15,28</u> 14,75	<u>14,95</u> 15,52

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства						
		Белгородская область	Воронежская область	Ивановская область	Калужская область	Курская область	Орловская область	Тамбовская область
Внешние инженерные сети газоснабжения	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
	Материалы, изделия и конструкции	<u>7,06</u> 6,77	<u>7,13</u> 7,68	<u>6,99</u> -	<u>7,13</u> -	<u>7,13</u> -	<u>7,08</u> 7,26	<u>7,07</u> 7,08
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,59</u> 15,31	<u>14,16</u> 15,01	<u>12,92</u> -	<u>14,64</u> -	<u>15,25</u> -	<u>14,20</u> 13,76	<u>13,89</u> 14,55
Подземная прокладка кабеля с медными жилами	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
	Материалы, изделия и конструкции	<u>7,79</u> 8,01	<u>7,83</u> 9,22	<u>6,25</u> -	<u>7,71</u> -	<u>7,79</u> -	<u>7,78</u> 7,79	<u>7,35</u> 7,52
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>12,14</u> 12,06	<u>11,75</u> 12,60	<u>10,54</u> -	<u>12,20</u> -	<u>13,00</u> -	<u>11,81</u> 12,56	<u>11,50</u> 12,18
Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
	Материалы, изделия и конструкции	<u>5,46</u> 6,29	<u>5,46</u> 6,33	<u>4,95</u> -	<u>5,18</u> -	<u>5,46</u> -	<u>5,47</u> 5,49	<u>5,42</u> 5,65
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>11,92</u> 12,04	<u>11,52</u> 12,31	<u>10,43</u> -	<u>11,99</u> -	<u>12,74</u> -	<u>11,58</u> 12,27	<u>11,30</u> 11,89
Воздушная прокладка провода с медными жилами	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
	Материалы, изделия и конструкции	<u>7,89</u> 8,08	<u>7,88</u> 9,10	<u>6,70</u> -	<u>7,85</u> -	<u>7,86</u> -	<u>7,83</u> 7,81	<u>7,62</u> 7,62
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>10,14</u> 10,20	<u>9,77</u> 9,93	<u>8,87</u> -	<u>10,22</u> -	<u>10,98</u> -	<u>9,82</u> 10,42	<u>9,51</u> 9,51
ВЛ 0,4-20 кВ с самонесущими изолированными проводами на железобетонных опорах ³	Оплата труда	<u>47,03</u> -	-	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> -	<u>33,88</u> -
	Материалы, изделия и конструкции	<u>9,03</u> -	-	<u>9,04</u> -	<u>9,06</u> -	<u>9,07</u> -	<u>9,13</u> -	<u>9,22</u> -
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,46</u> -	-	<u>11,46</u> -	<u>14,48</u> -	<u>15,36</u> -	<u>14,06</u> -	<u>13,62</u> -

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства						
		Белгородская область	Воронежская область	Ивановская область	Калужская область	Курская область	Орловская область	Тамбовская область
ВЛ 110 кВ на металлических опорах ^{3,4,5}	Оплата труда	-	-	-	-	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-	-	-	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-	-	-	-	-	-
ВЛ 220 ^{3,4}	Оплата труда	-	-	-	-	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-	-	-	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-	-	-	-	-	-
ВЛ 330 ^{3,4}	Оплата труда	-	-	-	-	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-	-	-	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-	-	-	-	-	-
Сети наружного освещения	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
	Материалы, изделия и конструкции	<u>12,98</u> 13,05	<u>12,96</u> 13,96	<u>11,85</u> -	<u>12,79</u> -	<u>13,04</u> -	<u>12,89</u> 12,99	<u>12,84</u> 13,85
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>11,78</u> 12,04	<u>11,39</u> 11,73	<u>10,07</u> -	<u>11,85</u> -	<u>12,60</u> -	<u>11,43</u> 12,10	<u>11,11</u> 11,25
Прочие объекты	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
	Материалы, изделия и конструкции	<u>10,23</u> 11,20	<u>10,20</u> 11,04	<u>9,52</u> -	<u>10,06</u> -	<u>10,19</u> -	<u>10,19</u> 10,27	<u>10,21</u> 10,68
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,68</u> 14,73	<u>14,19</u> 14,95	<u>13,06</u> -	<u>14,79</u> -	<u>15,71</u> -	<u>14,28</u> 14,26	<u>13,94</u> 14,47

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства						
		Белгородская область	Воронежская область	Ивановская область	Калужская область	Курская область	Орловская область	Тамбовская область
Пусконаладочные работы	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
	Материалы, изделия и конструкции	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	Эксплуатация машин и механизмов	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Аэродромы гражданского назначения ⁶	Оплата труда	<u>47,03</u> 50,16	<u>36,97</u> 38,70	<u>37,15</u> -	<u>42,27</u> -	<u>51,20</u> -	<u>37,30</u> 36,99	<u>33,88</u> 41,42
	Материалы, изделия и конструкции	<u>11,69</u> 10,08	<u>12,04</u> 11,40	<u>11,88</u> -	<u>12,35</u> -	<u>12,81</u> -	<u>12,45</u> 12,04	<u>13,36</u> 13,83
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>16,39</u> 14,38	<u>16,03</u> 17,39	<u>14,10</u> -	<u>16,40</u> -	<u>17,17</u> -	<u>16,06</u> 17,27	<u>15,81</u> 16,88
Аэродромы гражданского назначения с грунтовой ВПП (взлетно-посадочной полосой) ³	Оплата труда	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	Материалы, изделия и конструкции	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	Эксплуатация машин и механизмов	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Спортивные комплексы с несущими и ограждающими конструкциями из стали ⁷	Оплата труда	- -	- -	<u>37,15</u> -	- -	- -	- -	- -
	Материалы, изделия и конструкции	- -	- -	<u>9,59</u> -	- -	- -	- -	- -
	Эксплуатация машин и механизмов	- -	- -	<u>13,63</u> -	- -	- -	- -	- -
Сборные быстровозводимые здания объектов здравоохранения с несущими и ограждающими конструкциями из стали ⁷	Оплата труда	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	Материалы, изделия и конструкции	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	Эксплуатация машин и механизмов	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства						
		Белгородская область	Воронежская область	Ивановская область	Калужская область	Курская область	Орловская область	Тамбовская область
Автомобильные дороги с грунтовыми покрытием ⁸	Оплата труда	-	-	-	-	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-	-	-	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-	-	-	-	-	-



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

МИНИСТР

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

26.01.2026 № 3017-ИФ/09

На № _____ от _____

Федеральные органы
исполнительной власти

Органы исполнительной власти
субъектов Российской Федерации

Организации и предприятия,
входящие в строительный комплекс
Российской Федерации

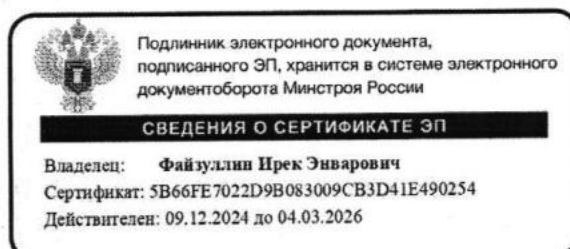
В рамках реализации полномочий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере нормирования и ценообразования при проектировании и строительстве Минстрой России в дополнение к письму от 30 декабря 2025 г. № 81879-ИФ/09 сообщает о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на I квартал 2026 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексов изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, индексов изменения сметных цен услуг на перевозку грузов для строительства автомобильным транспортом (далее – Индексы).

Указанные Индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Минстроя России от 5 июня 2019 г. № 326/пр, с использованием данных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и ФАУ «Главгосэкспертиза России» за IV квартал 2025 года с учетом прогнозного показателя инфляции, установленного Минэкономразвития России.

Одновременно сообщается, что Индексы для субъектов Российской Федерации, которые отсутствуют в Приложениях к настоящему письму и письму Минстроя России от 30 декабря 2025 г. № 81879-ИФ/09, будут сообщены дополнительно.

Приложение: на 71 л. в 1 экз.

Исп.: Пяткин М.В.
Тел. (495) 647-15-80, доб. 60010



И.Э. Файзуллин

124

		Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства				
Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Кабардино-Балкарская Республика	Карачаево-Черкесская Республика	Республика Северная Осетия - Алания	Ставропольский край	Чеченская Республика
Сборные быстровозводимые здания объектов здравоохранения с несущими и ограждающими конструкциями из стали ⁷	Оплата труда	-	-	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-	-	-	-
Автомобильные дороги с грунтовым покрытием ⁸	Оплата труда	-	-	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-	-	-	-

Приволжский федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства		Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства			
			Пензенская область	Республика Марий Эл	Саратовская область	Ульяновская область
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
		Материалы, изделия и конструкции	<u>9,19</u> 8,37	<u>9,48</u> 10,41	<u>8,99</u> -	<u>9,49</u> 10,26
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>12,10</u> 9,59	<u>13,00</u> 12,07	<u>12,76</u> -	<u>13,51</u> 12,20
	Панельные	Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
		Материалы, изделия и конструкции	<u>9,56</u> 8,14	<u>10,33</u> 10,79	<u>10,07</u> -	<u>10,22</u> 10,54
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>11,92</u> 9,22	<u>12,71</u> 12,04	<u>12,53</u> -	<u>13,23</u> 12,41
	Монолитные	Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
		Материалы, изделия и конструкции	<u>8,85</u> 8,06	<u>9,35</u> 8,62	<u>9,07</u> -	<u>9,12</u> 10,14
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>12,14</u> 9,66	<u>12,94</u> 12,00	<u>12,72</u> -	<u>13,39</u> 12,23
	Прочие	Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
		Материалы, изделия и конструкции	<u>9,10</u> 8,17	<u>9,59</u> 9,57	<u>9,24</u> -	<u>9,47</u> 10,27
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>12,05</u> 9,54	<u>12,90</u> 12,04	<u>12,69</u> -	<u>13,39</u> 12,26

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства				
		Пензенская область	Республика Марий Эл	Саратовская область	Ульяновская область	
Административные здания	Оплата труда	<u>38,03</u>	<u>36,35</u>	<u>38,32</u>	<u>41,18</u>	
		39,12	43,13	-	41,18	
		Материалы, изделия и конструкции	<u>8,11</u>	<u>8,65</u>	<u>8,53</u>	<u>8,64</u>
		7,24	8,64	-	10,66	
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>13,13</u>	<u>13,77</u>	<u>13,57</u>	<u>14,24</u>	
		11,42	13,08	-	13,83	
Объекты образования	Детские сады	Оплата труда	<u>38,03</u>	<u>36,35</u>	<u>38,32</u>	<u>41,18</u>
			39,12	43,13	-	41,18
			Материалы, изделия и конструкции	<u>8,53</u>	<u>8,90</u>	<u>8,53</u>
			8,64	7,96	-	10,39
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>13,60</u>	<u>14,47</u>	<u>14,19</u>	<u>14,94</u>
			11,41	13,20	-	15,00
	Школы	Оплата труда	<u>38,03</u>	<u>36,35</u>	<u>38,32</u>	<u>41,18</u>
			39,12	43,13	-	41,18
			Материалы, изделия и конструкции	<u>7,53</u>	<u>7,70</u>	<u>7,52</u>
			7,63	7,28	-	9,88
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>12,81</u>	<u>13,63</u>	<u>13,40</u>	<u>14,10</u>
			10,69	12,69	-	14,02
Прочие	Оплата труда	<u>38,03</u>	<u>36,35</u>	<u>38,32</u>	<u>41,18</u>	
		39,12	43,13	-	41,18	
		Материалы, изделия и конструкции	<u>8,20</u>	<u>8,50</u>	<u>8,20</u>	<u>8,29</u>
		8,30	7,75	-	10,23	
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>13,29</u>	<u>14,16</u>	<u>13,91</u>	<u>14,62</u>	
		11,14	13,01	-	14,63	
Объекты здравоохранения	Поликлиники	Оплата труда	<u>38,03</u>	<u>36,35</u>	<u>38,32</u>	<u>41,18</u>
			39,12	43,13	-	41,18
			Материалы, изделия и конструкции	<u>8,77</u>	<u>8,97</u>	<u>9,01</u>
		7,71	9,43	-	10,43	
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>16,23</u>	<u>17,20</u>	<u>16,93</u>	<u>17,79</u>	
		14,11	16,09	-	17,10	

Объект строительства		Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства			
			Пензенская область	Республика Марий Эл	Саратовская область	Ульяновская область
	Больницы	Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
		Материалы, изделия и конструкции	<u>9,88</u> 8,46	<u>10,30</u> 9,16	<u>10,19</u> -	<u>10,25</u> 11,51
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>11,86</u> 10,00	<u>12,66</u> 11,63	<u>12,45</u> -	<u>13,11</u> 13,03
	Прочие	Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
		Материалы, изделия и конструкции	<u>9,47</u> 8,19	<u>9,81</u> 9,24	<u>9,75</u> -	<u>9,82</u> 11,13
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>13,80</u> 11,74	<u>14,65</u> 13,58	<u>14,41</u> -	<u>15,18</u> 14,85
Объекты спортивного назначения		Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
		Материалы, изделия и конструкции	<u>8,90</u> 8,29	<u>9,22</u> 8,87	<u>9,19</u> -	<u>9,28</u> 10,26
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>12,77</u> 10,56	<u>13,28</u> 12,10	<u>13,05</u> -	<u>13,59</u> 13,62
Объекты культуры		Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
		Материалы, изделия и конструкции	<u>9,34</u> 8,29	<u>9,62</u> 9,84	<u>9,52</u> -	<u>9,74</u> 11,12
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,24</u> 12,27	<u>15,04</u> 14,08	<u>14,82</u> -	<u>15,58</u> 15,05
Котельные		Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
		Материалы, изделия и конструкции	<u>8,36</u> 7,08	<u>9,00</u> 8,79	<u>8,64</u> -	<u>8,90</u> 9,99
		Эксплуатация машин и механизмов	<u>11,61</u> 10,22	<u>12,26</u> 11,75	<u>12,04</u> -	<u>12,59</u> 12,26

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства			
		Пензенская область	Республика Марий Эл	Саратовская область	Ульяновская область
Очистные сооружения	Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
	Материалы, изделия и конструкции	<u>9,22</u> 8,54	<u>9,71</u> 8,95	<u>9,50</u> -	<u>9,64</u> 10,74
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>14,24</u> 12,98	<u>14,73</u> 14,47	<u>14,52</u> -	<u>15,04</u> 14,63
Внешние инженерные сети теплоснабжения	Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
	Материалы, изделия и конструкции	<u>10,68</u> 9,93	<u>11,11</u> 11,02	<u>10,80</u> -	<u>10,71</u> 11,59
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>13,75</u> 12,53	<u>14,19</u> 13,91	<u>13,98</u> -	<u>14,48</u> 14,56
Внешние инженерные сети водопровода	Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
	Материалы, изделия и конструкции	<u>5,45</u> 4,48	<u>5,67</u> 7,34	<u>5,64</u> -	<u>5,51</u> 7,71
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>13,13</u> 12,04	<u>13,61</u> 13,30	<u>13,37</u> -	<u>13,96</u> 13,41
Внешние инженерные сети канализации	Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
	Материалы, изделия и конструкции	<u>9,68</u> 7,89	<u>9,71</u> 9,05	<u>9,64</u> -	<u>9,58</u> 9,23
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>13,41</u> 12,31	<u>13,94</u> 13,61	<u>13,70</u> -	<u>14,28</u> 13,53
Внешние инженерные сети газоснабжения	Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
	Материалы, изделия и конструкции	<u>6,86</u> 5,26	<u>7,00</u> 7,91	<u>7,03</u> -	<u>7,08</u> 8,51
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>12,79</u> 11,99	<u>13,23</u> 13,17	<u>13,03</u> -	<u>13,58</u> 12,87

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства			
		Пензенская область	Республика Марий Эл	Саратовская область	Ульяновская область
Подземная прокладка кабеля с медными жилами	Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
	Материалы, изделия и конструкции	<u>6,38</u> 8,03	<u>6,56</u> 6,65	<u>6,60</u> -	<u>6,56</u> 10,86
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>10,28</u> 8,93	<u>11,02</u> 10,66	<u>10,82</u> -	<u>11,33</u> 11,73
Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
	Материалы, изделия и конструкции	<u>4,93</u> 5,83	<u>5,21</u> 5,34	<u>5,20</u> -	<u>5,15</u> 8,47
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>10,20</u> 8,78	<u>10,87</u> 10,52	<u>10,69</u> -	<u>11,22</u> 11,59
Воздушная прокладка провода с медными жилами	Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
	Материалы, изделия и конструкции	<u>6,67</u> 7,90	<u>6,99</u> 7,07	<u>7,01</u> -	<u>6,93</u> 10,52
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>8,47</u> 6,75	<u>9,05</u> 8,01	<u>8,90</u> -	<u>9,36</u> 11,79
ВЛ 0,4-20 кВ с самонесущими изолированными проводами на железобетонных опорах ³	Оплата труда	<u>38,03</u> -	<u>36,35</u> -	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> -
	Материалы, изделия и конструкции	<u>9,17</u> -	<u>9,35</u> -	<u>9,55</u> -	<u>9,47</u> -
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>11,09</u> -	<u>11,72</u> -	<u>11,51</u> -	<u>12,05</u> -
ВЛ 110 кВ на металлических опорах ^{3,4,5}	Оплата труда	- -	- -	- -	- -
	Материалы, изделия и конструкции	- -	- -	- -	- -
	Эксплуатация машин и механизмов	- -	- -	- -	- -

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства			
		Пензенская область	Республика Марий Эл	Саратовская область	Ульяновская область
ВЛ 220 ^{3,4}	Оплата труда	-	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-	-	-
ВЛ 330 ^{3,4}	Оплата труда	-	-	-	-
	Материалы, изделия и конструкции	-	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-	-	-
Сети наружного освещения	Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
	Материалы, изделия и конструкции	<u>12,05</u> 10,39	<u>12,63</u> 12,12	<u>12,55</u> -	<u>12,32</u> 13,08
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>9,72</u> 8,11	<u>10,38</u> 9,49	<u>10,20</u> -	<u>10,69</u> 12,26
Прочие объекты	Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
	Материалы, изделия и конструкции	<u>9,61</u> 8,55	<u>10,20</u> 9,69	<u>9,63</u> -	<u>9,85</u> 10,92
	Эксплуатация машин и механизмов	<u>12,73</u> 10,69	<u>13,39</u> 12,68	<u>13,16</u> -	<u>13,79</u> 13,30
Пусконаладочные работы	Оплата труда	<u>38,03</u> 39,12	<u>36,35</u> 43,13	<u>38,32</u> -	<u>41,18</u> 41,18
	Материалы, изделия и конструкции	-	-	-	-
	Эксплуатация машин и механизмов	-	-	-	-



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Киселева Юлия Васильевна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 575300602719

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

22 августа 2007 года, регистрационный № 000722

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

0000289 *

142

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 000722 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 000722 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. **Киселева Юлия Васильевна**
Паспортные данные: Сер. 5424 №711085 выдан УМВД России по Орловской области (код подразделения - 570-001) 27.07.2024
Адрес регистрации: 302006, Орловская область, г. Орел, пер. Донской, д. 6
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
5.1. С «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):**
8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:**
9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Киселева Юлия Васильевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:

Начальник ОСФПР
Архангельский С.Ю

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 044026-1

« 11 » сентября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Киселевой Юлии Васильевне

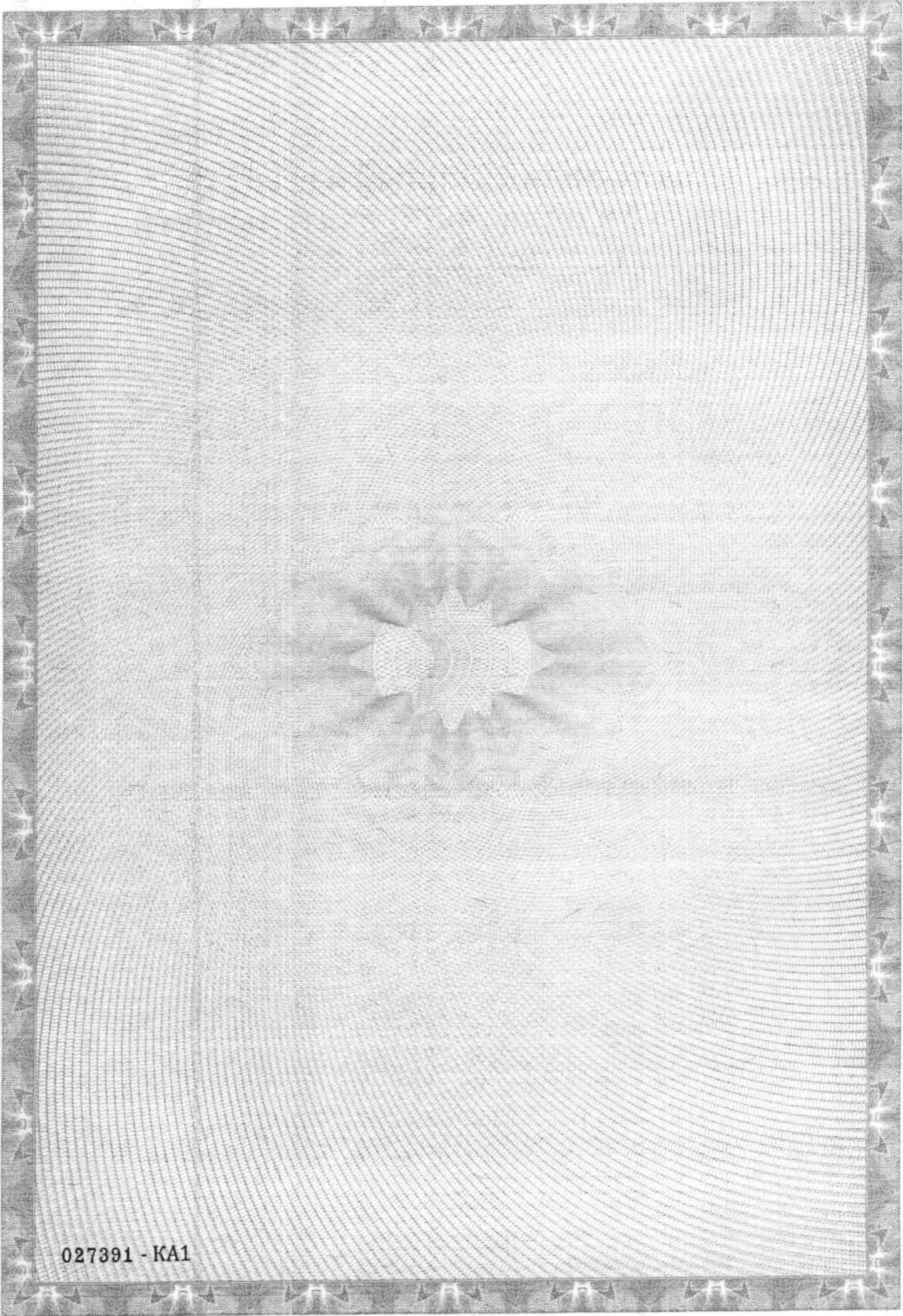
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » сентября 20 24 г. № 370

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » сентября 20 27 г.



027391 - KA1

45

СТРАХОВОЙ ПОЛИС
№25350В4000598

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ООО «ЭКСПЕРТ»

Адрес места нахождения на основании Устава: 302030 г.Орел, ул. Революции, 3, пом. 199.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Франшиза	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>
5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.	Не установлена	5 700,00 (Пять тысяч семьсот) рублей.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,114%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» октября 2025г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «13» октября 2025г.	по «12» октября 2026г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование).

Приложение № 2 - Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 года САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Страховщика:

Директора Орловского филиала

САО «ВСК» Орловский филиал

Пивень/



Место выдачи Страхового полиса: г. Орел

От имени Страхователя:

Управляющий ООО «Эксперт»

/С.Н.Банин/



Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭКСПЕРТ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	8	5	7	4	9	0	0	9	3	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 28.12.2018
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой
службы по г.Орлу (5751 Территориально-обособленное рабочее место №1
Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Орлу в Железнодорожном
районе)

5	7	4	0
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

5	7	5	1	0	6	2	8	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

5	7	5	1	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 9 по Орловской
области



М. А. Мельников