



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./факс: +7(4862) 25-45-07



Утверждаю:  
Управляющий ООО «Эксперт»  
Банин С.Н.

# ОТЧЕТ

*об оценке объектов оценки.*

**Объекты оценки:**

Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного использования, площадь 93000 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0350302:142;

Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного использования, площадь 93000 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0350302:143

**Место нахождения:**

Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи

**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:	№ 28.1/26
дата проведения оценки:	18.02.2026 г.



**Уважаемая Юлия Анатольевна!**

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

<b>Объект оценки:</b>	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного использования, площадь 93000 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0350302:142; Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного использования, площадь 93000 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0350302:143
<b>Место нахождения:</b>	Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи
<b>Дата оценки:</b>	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	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного использования, площадь 93000 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0350302:142, местоположение: Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи	281 000



№ п/п	Объекты оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб.
1	2	3
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного использования, площадь 93000 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0350302:143, местоположение: Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи	281 000

Согласно пп. 6 п.2 ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения по НДС.

Управляющий ООО «Эксперт»



Банин С.Н.



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. ....</b>	<b>5</b>
<b>2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>8</b>
<b>3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ .....</b>	<b>10</b>
<b>4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....</b>	<b>12</b>
<b>5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ. ....</b>	<b>15</b>
<b>6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>16</b>
<b>7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>50</b>
<b>8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>51</b>
<b>9. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ .....</b>	<b>60</b>
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>79</b>
<b>11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>81</b>

Приложение к отчету



## 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.

<b>Объекты оценки:</b>	незастроенные земельные участки, указанные в Таблица 1.2 (приложение к Заданию на оценку).
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):</b>	незастроенные земельные участки, частей не имеют.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</b>	указаны в Таблица 1.2 Приложение к Заданию на оценку.
<b>Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:</b>	право собственности; сведения об обременениях и ограничениях по каждому земельному участку индивидуально приведены в Таблица 1.2 (при их наличии), исходя из целей оценки, в расчетах не учитываются.
<b>Правообладатель:</b>	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.
<b>Цель оценки:</b>	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)"
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</b>	Арбитражный суд Брянской области, кредиторы
<b>Соблюдение требований законодательства России:</b>	оценка проводится в соответствии с ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Вид стоимости:</b>	рыночная стоимость объектов оценки
<b>Дата оценки:</b>	18.02.2026
<b>Дата проведения осмотра:</b>	осмотр не проводился, в связи с тем, что погодные условия (высокий снежный покров) не позволяет объект, характеристики земельных участков, в том числе фактическое использование, устанавливались на основании выписок из ЕГРН и публичной кадастровой карты
<b>Период (срок) проведения работ по оценке:</b>	10.02.2026 по 03.03.2026
<b>Специальные допущения, иные существенные допущения:</b>	неизвестные на момент составления задания на оценку
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:</b>	отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.
<b>Форма составления отчета об оценке:</b>	отчет об оценке составлен в форме бумажного документа.



<b>Предпосылки стоимости:</b>	<p>Рыночная стоимость<sup>1</sup> в предпосылке:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• дата оценки 18.02.2026 г.;</li> <li>• предполагаемое использование объекта является наиболее эффективным;</li> <li>• характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul>
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	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.
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	не привлекаются.
<b>Форма представления итоговой стоимости:</b>	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.
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке:</b>	не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:</b>	не требуется

<sup>1</sup> 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	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного использования, площадь 93000 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0350302:142, местоположение: Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.02.2026г. № КУВИ-001/2026-13655496	Запрет регистрации
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного использования, площадь 93000 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0350302:143, местоположение: Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.02.2026г. № КУВИ-001/2026-13655595	Запрет регистрации



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

Таблица 2.1 – Сведения о заказчике оценки

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

Таблица 2.2 – Сведения о оценщике, проводившем оценку

<b>ФИО:</b>	Киселева Юлия Васильевна
<b>Номер контактного телефона:</b>	+7 (4862) 25-45-07
<b>Адрес электронной почты:</b>	zaoexpert@mail.ru
<b>Почтовый адрес:</b>	РФ, 302030, город Орел, улица Революции, дом 3, помещение № 199
<b>Местонахождение оценщика:</b>	РФ, 302030, город Орел, улица Революции, дом 3, помещение № 199
<b>Членство в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	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
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	ГОУ ВПО «Орловский Государственный Технический Университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом ПП № 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»
<b>Квалификационный аттестат:</b>	№044026-1 от 11.09.2024г. по направлению «Оценка недвижимого имущества»
<b>Страхование гражданской ответственности:</b>	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.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	с 1999г.

Таблица 2.3 – Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Полное наименование юридического лица:</b>	Общество с ограниченной ответственностью " Эксперт "
<b>Сокращенное наименование юридического лица:</b>	ООО "Эксперт"
<b>ОГРН:</b>	1185749009313
<b>Дата регистрации:</b>	28.12.2018 г.
<b>Место нахождения:</b>	302002, Орловская область, город Орёл, улица Революции, дом 3, помещение 199
<b>Почтовый адрес:</b>	302002, Орловская область, город Орёл, улица Революции, дом 3, помещение 199
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица:</b>	Страховой полис № 25350В4000598 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
<b>Членство юридического лица в саморегулируемой организации:</b>	нет



Таблица 2.4 – 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

<b>Привлекаемые специалисты:</b>	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.



### 3. 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 3.1 – 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](http://srороо.ru/upload/iblock/3f5/14_SPOD-ROO-02_010_2020.pdf)



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

Исходные данные об объектах оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в Таблица 4.1 – 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 к Отчету.

Таблица 4.1 – Перечень используемых при проведении оценки объектов оценки документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Документы
1	2	3
1	32:02:0350302:142	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.02.2026г. № КУВИ-001/2026-1365496
2	32:02:0350302:142	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.02.2026г. № КУВИ-001/2026-1365595

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.

Таблица 4.2 - Местоположение объектов оценки

Наименование показателя	Характеристика
<b>Местоположение:</b>	РФ, Брянская область, Брянский район
<b>Транспортная доступность:</b>	Грузовой и легковой автотранспорт
<b>Качество подъездных путей:</b>	Непосредственный доступ к участкам обеспечивается грунтовыми внутрихозяйственными дорогами.
<b>Экологическая обстановка:</b>	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. м <sup>3</sup> хозяйственно-бытовых и промышленных стоков, из них 61,56 млн м <sup>3</sup> – загрязненных, 9,37 млн. м <sup>3</sup> – нормативно чистых. Объем поступивших сточных вод в накопители составил 1,95 тыс. м <sup>3</sup> /сут.
<b>Климатические условия:</b>	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.



Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 32:02:0350302:142

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	29.08.2018
Кадастровый номер	32:02:0350302:142
Кадастровый квартал	32:02:0350302
Адрес	Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи
Площадь уточненная	93 000 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного использования
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	372 930 руб.
Удельный показатель кадастровой	4,01 руб./кв. м

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 32:02:0350302:143

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	30.08.2018
Кадастровый номер	32:02:0350302:143
Кадастровый квартал	32:02:0350302
Адрес	Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи
Площадь уточненная	93 000 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного использования
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	372 930 руб.
Удельный показатель кадастровой	4,01 руб./кв. м

Рисунок 4.1- Расположение земельных участков согласно данным публичной кадастровой карты<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> <https://nspd.gov.ru/map?zoom3>



Таблица 4.3 – Описание объектов оценки.

№ п/п	Объекты оценки	Правоустанавливающие или правоподтверждающие документы	Имущественные права Заказчика на объекты оценки	Обременения	Кадастровая стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного использования, площадь 93000 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0350302:142, местоположение: Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.02.2026г. № КУВИ-001/2026-13655496	право собственности	запрет на регистрацию	372930
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного использования, площадь 93000 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0350302:143, местоположение: Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.02.2026г. № КУВИ-001/2026-13655595	право собственности	запрет на регистрацию	372930

Продолжение Таблица 4.3 – Описание объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Общая площадь, га	Текущее использование	Балансовая стоимость, руб.	Рельеф	Форма
1	2	7	8	9	10	11
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного использования, площадь 93000 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0350302:142, местоположение: Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи	9,3	пашня	сведения отсутствуют	ровный	одноконтурный
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного использования, площадь 93000 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0350302:143, местоположение: Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи	9,3	пашня	сведения отсутствуют	ровный	одноконтурный

Реквизиты правообладателя: 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.

Оцениваемые земельные участки используются на дату оценки, по прямому назначению – для производства сельскохозяйственной продукции (пашня).

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



## 5. 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.



## **6. 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.

### **6.1. 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**

#### **6.1.1. 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 6.1.1 – 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
<b>Экономическая активность</b>															
<b>ВВП</b>	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 <sup>1</sup>	-	-	-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
<b>Индекс потребительских цен</b>	9,0	6,6/ 6,0 <sup>2</sup>	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
<b>Индекс цен производителей</b>															
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
<b>Рынок труда и доходы населения</b>															
<b>Реальная заработная плата</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 <sup>3</sup>	-	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
<b>Номинальная заработная плата</b>															
рублей	96 627 <sup>3</sup>	-	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 <sup>3</sup>	-	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
<b>Численность рабочей силы</b>															
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
<b>Численность занятых</b>															
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
<b>Численность безработных</b>															
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
<b>Уровень занятости</b>															
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
<b>Уровень безработицы</b>															
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

<sup>1</sup> В январе-сентябре 2025 г.

<sup>2</sup> В ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.

<sup>3</sup> В январе-октябре 2025 г.

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



Таблица 6.1.2 – 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
<b>Промышленное производство</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,7</b>	<b>3,1</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>1,6</b>	<b>0,1</b>	<b>5,6</b>	<b>6,8</b>	<b>3,8</b>	<b>5,1</b>	<b>6,4</b>	<b>4,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-1,5</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>	<b>-0,8</b>	<b>0,2</b>	<b>-2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,4</b>	<b>-4,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,2</b>	<b>1,1</b>	<b>-1,0</b>
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
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>2,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>4,5</b>	<b>1,4</b>	<b>0,4</b>	<b>2,4</b>	<b>1,5</b>	<b>3,6</b>	<b>3,7</b>	<b>9,8</b>	<b>9,5</b>	<b>2,4</b>	<b>9,6</b>	<b>10,5</b>	<b>8,7</b>
пищевая промышленность	<b>-0,9</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,9</b>	<b>-2,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,9</b>	<b>-1,8</b>	<b>5,3</b>	<b>4,5</b>	<b>3,4</b>	<b>6,0</b>	<b>7,8</b>	<b>5,2</b>
<i>в т.ч.</i>															
<i>пищевые продукты</i>	-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
<i>напитки</i>	-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
<i>табачные изделия</i>	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	<b>-3,3</b>	<b>-1,8</b>	<b>-2,7</b>	<b>-2,3</b>	<b>3,1</b>	<b>-5,6</b>	<b>-4,6</b>	<b>-5,1</b>	<b>-2,7</b>	<b>9,6</b>	<b>11,1</b>	<b>4,2</b>	<b>9,3</b>	<b>14,7</b>	<b>11,4</b>
<i>в т.ч.</i>															
<i>текстильные изделия</i>	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
<i>одежда</i>	-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
<i>кожа и изделия из неё</i>	-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	<b>-4,7</b>	<b>-9,1</b>	<b>-7,8</b>	<b>-4,3</b>	<b>-3,8</b>	<b>-5,2</b>	<b>-3,9</b>	<b>-5,1</b>	<b>-1,8</b>	<b>4,3</b>	<b>2,2</b>	<b>1,0</b>	<b>5,0</b>	<b>10,3</b>	<b>1,3</b>
<i>в т.ч.</i>															
<i>обработка древесины и</i> <i>производство изделий из неё</i>	-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
<i>бумага и бумажные изделия</i>	-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
<i>деятельность полиграфическая и</i> <i>копирование носителей</i> <i>информации</i>	-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	<b>-0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-3,5</b>	<b>-4,2</b>	<b>-6,3</b>	<b>0,2</b>	<b>2,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>-1,8</b>	<b>-3,3</b>	<b>2,5</b>
химический комплекс	<b>0,2</b>	<b>-1,7</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>-2,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>1,7</b>	<b>6,9</b>	<b>7,2</b>	<b>5,9</b>	<b>5,8</b>	<b>9,0</b>	<b>4,9</b>
<i>в т.ч.</i>															
<i>химические вещества и</i> <i>химические продукты</i>	-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
<i>лекарственные средства и</i> <i>медицинские материалы</i>	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
<i>резиновые и пластмассовые</i> <i>изделия</i>	-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	<b>-8,4</b>	<b>-6,0</b>	<b>-9,1</b>	<b>-9,2</b>	<b>-8,6</b>	<b>-10,4</b>	<b>-8,4</b>	<b>-8,2</b>	<b>-8,1</b>	<b>7,8</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>7,0</b>	<b>13,3</b>	<b>0,9</b>
металлургический комплекс	<b>0,5</b>	<b>-3,4</b>	<b>1,6</b>	<b>-3,3</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,1</b>	<b>-6,1</b>	<b>2,2</b>	<b>4,8</b>	<b>6,6</b>	<b>5,5</b>	<b>3,5</b>	<b>9,7</b>	<b>9,0</b>	<b>8,7</b>
<i>в т.ч.</i>															
<i>металлургия</i>	-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
<i>готовые металлические изделия</i>	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



<b>в % к соотв. периоду предыдущего года</b>	<b>янв.– ноя.25</b>	<b>ноя.25</b>	<b>окт.25</b>	<b>III кв. 25</b>	<b>сен.25</b>	<b>авг.25</b>	<b>июл.25</b>	<b>II кв. 25</b>	<b>I кв. 25</b>	<b>2024</b>	<b>IV кв. 24</b>	<b>III кв. 24</b>	<b>II кв. 24</b>	<b>I кв. 24</b>	<b>2023</b>
<b>машиностроительный комплекс</b>	<b>7,1</b>	<b>-5,4</b>	<b>6,8</b>	<b>7,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>15,7</b>	<b>10,6</b>	<b>7,6</b>	<b>12,4</b>	<b>22,3</b>	<b>24,1</b>	<b>17,0</b>	<b>20,6</b>	<b>27,6</b>	<b>25,0</b>
<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
<b>прочие производства</b>	<b>-1,0</b>	<b>-5,0</b>	<b>2,4</b>	<b>-1,4</b>	<b>2,0</b>	<b>-5,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>-2,7</b>	<b>1,9</b>	<b>14,2</b>	<b>17,9</b>	<b>8,2</b>	<b>15,0</b>	<b>14,7</b>	<b>7,0</b>
<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
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>-1,7</b>	<b>-3,4</b>	<b>1,3</b>	<b>0,1</b>	<b>1,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,1</b>	<b>-4,4</b>	<b>2,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>	<b>5,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-3,4</b>	<b>-2,3</b>	<b>-3,3</b>	<b>-4,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>-5,6</b>	<b>-5,5</b>	<b>-4,3</b>	<b>-2,3</b>	<b>3,8</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>4,6</b>	<b>4,8</b>	<b>0,3</b>

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник информации: [https://www.economy.gov.ru/material/file/download/782ffbc087762fa7e946c9e45337eb6a/2025\\_12\\_26.pdf](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](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/aeaebb831e8ffc2f98d833fa84c5b7a8/o\\_tekushchey\\_s\\_enovoy\\_situacii\\_24\\_dekabrya\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/download/aeaebb831e8ffc2f98d833fa84c5b7a8/o_tekushchey_s_enovoy_situacii_24_dekabrya_2025_goda.pdf)



### 6.1.2. 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 – <b>97 263,6</b> млрд.руб.)	<b>-1,2</b>	<b>+4,1</b>	<b>+4,3</b>	<b>+1,2</b>
2.	Инвестиции в основной капитал ( <b>16,0</b> трлн. руб.)	<b>+6,7</b>	<b>+9,8</b>	<b>+7,4</b>	<b>+4,3</b>
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	<b>-1,0</b>	<b>+6,1</b>	<b>+7,3</b>	(янв-сент) <b>+9,2</b>

(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	<b>+5,7</b>	<b>+4,8</b>	<b>+0,9</b>
5.	Промышленное производство	<b>+4,3</b>	<b>+4,6</b>	<b>+0,7</b>
6.	Продукция сельского хозяйства	<b>+0,2</b>	<b>-3,2</b>	<b>+2,0</b>
7.	Строительство (объём СМР <b>12 352,7</b> млрд.руб.)	<b>+9,0</b>	<b>+2,1</b>	<b>+3,1</b>
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий ( <b>116,8</b> млн. кв.м.)			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – <b>91,0</b> млн. кв.м.	<b>+7,5</b>	<b>+0,7</b>	<b>-5,6</b>
	Ввод в действие производственных мощностей:			
	- помещений для крупного рогатого скота, тыс. мест			<b>+11,8</b>
	для свиней, тыс. мест			<b>+180,1</b>
	- газовых скважин, ед.			<b>-49,0</b>
	- СТО легковых автомобилей, ед.			<b>+21,5</b>
	- автодорог с твердым покрытием, км.			<b>+66,8</b>
	- мостов, ед.			<b>+83,7</b>
9.	Грузооборот транспорта ( <b>4 102,6</b> млрд. т-км.)	<b>-0,6</b>	<b>+0,4</b>	<b>-0,8</b>
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования ( <b>401,7</b> млрд. пасс-км.)	<b>+12,8</b>	<b>+6,3</b>	<b>-0,9</b>
11.	Оборот розничной торговли – <b>44,6</b> трлн. руб.	<b>+6,4</b>	<b>+7,2</b>	<b>+2,1</b>
12.	Оборот общественного питания – <b>3,1</b> трлн. руб.	<b>+13,9</b>	<b>+9,0</b>	<b>+8,4</b>
13.	Объём платных услуг населению – <b>14,7</b> трлн. руб.	<b>+6,9</b>	<b>+3,3</b>	<b>+2,4</b>
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	<b>+4,0</b>	<b>+12,1</b>	<b>+2,9</b>
	- <u>потребительская</u>	<b>+5,9</b>	<b>+9,5</b>	<b>+9,4</b>



(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

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

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

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/](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>



### 6.1.3. 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-ДОЗ». 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 км<sup>2</sup> — 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:

МЗ/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 товаров<sup>1</sup>) 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 6.1.3.1 – 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.
Пассажирооборот 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 <sup>1)</sup>
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>2)</sup>	x	106,6	x	108,2	103,5 <sup>1)</sup>

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 <sup>3)</sup>	119,9 <sup>4)</sup>	117,9 <sup>5)</sup>
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 <sup>6)</sup>	x	x	111,3 <sup>7)</sup>
Кредиторская	284591,1	104,7 <sup>6)</sup>	x	x	107,8 <sup>7)</sup>
из неё:					
задолженность по платежам в бюджет	12702,3	82,8 <sup>6)</sup>	x	x	136,3 <sup>7)</sup>
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 <sup>8)</sup>	114,1 <sup>9)</sup>	64286,3 <sup>3)</sup>	113,5 <sup>4)</sup>	121,5 <sup>5)</sup>
реальная	x	106,6 <sup>9)</sup>	x	103,4 <sup>4)</sup>	112,3 <sup>5)</sup>

<sup>1)</sup> Декабрь 2024 года к декабрю 2023 года.

<sup>2)</sup> Включая организации, реализующие товары на экспорт.

<sup>3)</sup> Январь - ноябрь 2025 года.

<sup>4)</sup> Январь - ноябрь 2025 года к январю - ноябрю 2024 года.

<sup>5)</sup> Январь - ноябрь 2024 года к январю - ноябрю 2023 года.

<sup>6)</sup> В процентах к соответствующей дате прошлого года.

<sup>7)</sup> Задолженность на конец ноября 2024 года в процентах к соответствующей дате прошлого года.

<sup>8)</sup> Ноябрь 2025 года.

<sup>9)</sup> Ноябрь 2025 года к ноябрю 2024 года.

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



## 6.2. 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:

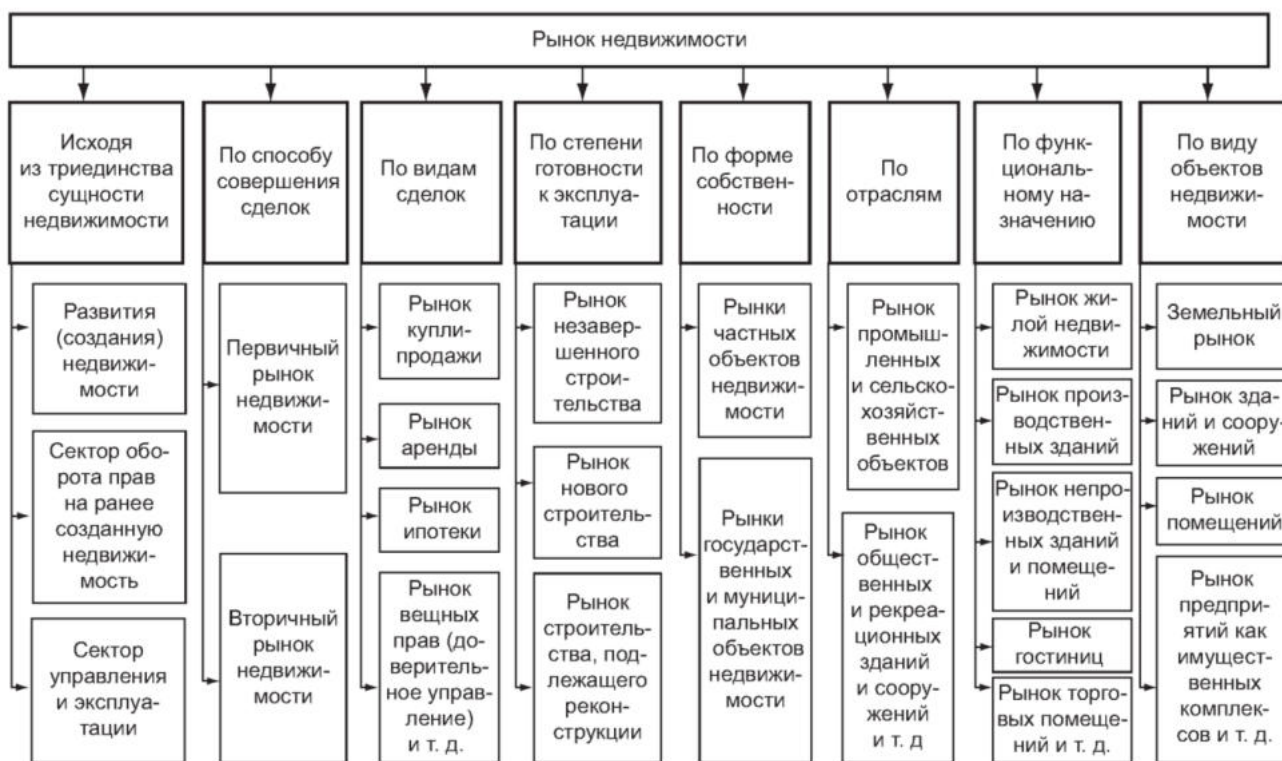


Рисунок 6.2.1 – Классификационная схема видов рынка недвижимости

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

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- неактивные рынки недвижимости.

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом и характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

По состоянию земельного участка выделяют:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки.



В зависимости от категории земель выделяют:

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

Исходя из целей оценки можно, выделить следующие земли сельскохозяйственного назначения:

- сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);
- земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

**В соответствии с принятыми классификационными признаками объектов оценки соответствует следующим сегментам:**

<b>по назначению:</b>	сельскохозяйственные угодья
<b>по состоянию земельного участка:</b>	незастроенные земельные участки
<b>по характеру полезности:</b>	доходный
<b>по экономической активности регионов:</b>	активный рынок
<b>по категории земель:</b>	земли сельскохозяйственного назначения

**На этом основании оценке подлежат собственно сельскохозяйственные и иные угодья, предназначенные непосредственно для сельскохозяйственного использования (производства).**

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений к продаже земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при альтернативных вариантах его использования, не производится, в связи с тем, что действующим законодательством РФ не допустимо иное использование земельных участков данной категории.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> по закону № 101-ФЗ от 24.07.2002 г., статья 1, п. 3, п.п.1 оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на базовом принципе: сохранение целевого использования земельных участков.



**6.3. 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 рынка:** земельные участки сельскохозяйственного назначения.

**Временной диапазон:** с 01.10.2025 г. по 16.02.2026 г.

Таблица 6.3.1 – Предложения продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в Брянской области.

№ п/п	Источник информации	Местоположение	Площадь, га	Цена предложения		Кадастровый номер	Имущественные права	Структура сделки	Примечание
				руб.	руб./га				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	<a href="https://www.avito.ru/novozybkov/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_7346423490?">https://www.avito.ru/novozybkov/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_7346423490?</a>	Брянская обл., Новозыбковский г.о., с. Внуковичи	5,6	150 000,00	26 785,71		право собственности	предложение	доля
2	<a href="https://www.avito.ru/navlya/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_snt_dnp_2700878437?">https://www.avito.ru/navlya/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_snt_dnp_2700878437?</a>	Брянская область, Брасовский муниципальный район, Столбовское сельское поселение, СПК "Городищенское"	3,35	134 000,00	40 000,00	32:01:0370101:220	право собственности	предложение	пашня
3	<a href="https://www.avito.ru/navlya/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_snt_dnp_2700878437?">https://www.avito.ru/navlya/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_snt_dnp_2700878437?</a>	Брянская область, Брасовский муниципальный район, СПК "Заря"	12	300 000,00	25 000,00	32:01:0230104:236	право собственности	предложение	частично залесен
4	<a href="https://www.avito.ru/navlya/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_snt_dnp_2700878437?">https://www.avito.ru/navlya/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_snt_dnp_2700878437?</a>	Брянская обл., Брасовский р-н, Дубровское сельское поселение	6,4	179 200,00	28 000,00	32:01:0180601:157	право собственности	предложение	сад
5	<a href="https://www.avito.ru/kletnya/zemelnye_uchastki/uchastok_208_ga_snt_dnp_7793042998?">https://www.avito.ru/kletnya/zemelnye_uchastki/uchastok_208_ga_snt_dnp_7793042998?</a>	Брянская обл., Клетнянский р-н, Мужиновское сельское поселение, д. Алень	20,8	200 000,00	9 615,38		право собственности	предложение	частично залесен
6	<a href="https://www.avito.ru/zaymische/zemelnye_uchastki/uchastok_314_ga_snt_dnp_4499715412?">https://www.avito.ru/zaymische/zemelnye_uchastki/uchastok_314_ga_snt_dnp_4499715412?</a>	Брянская обл., Клинцовский р-н, Великотопальское сельское поселение, с. Великая Топаль	3,14	85 000,00	27 070,06		право собственности	предложение	
7	<a href="https://www.avito.ru/vygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_26_ga_snt_dnp_1884702496?">https://www.avito.ru/vygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_26_ga_snt_dnp_1884702496?</a>	Брянская обл., Выгоничский р-н, Сосновское сельское поселение, д. Переторги	2,6	95 000,00	36 538,46	32:03:0120101:20	право собственности	предложение	сенокос
8	<a href="https://www.avito.ru/kletnya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_4121058494?">https://www.avito.ru/kletnya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_4121058494?</a>	Брянская обл., Клетнянский р-н, Лутенское сельское поселение, д. Алексеевка	12,2	200 000,00	16 393,44	32:11:0050103:176	право собственности	предложение	частично обрабатывается
9	<a href="https://www.avito.ru/zhukovka/zemelnye_uchastki/uchastok_44_ga_snt_dnp_3332944319?">https://www.avito.ru/zhukovka/zemelnye_uchastki/uchastok_44_ga_snt_dnp_3332944319?</a>	Брянская обл., Жуковский муниципальный округ, д. Никольская Слобода	4,4	150 000,00	34 090,91		право собственности	предложение	пай
10	<a href="https://www.avito.ru/gordeevka/zemelnye_uchastki/uchastok_160_ga_snt_dnp_2458973048?">https://www.avito.ru/gordeevka/zemelnye_uchastki/uchastok_160_ga_snt_dnp_2458973048?</a>	Брянская обл., Гордеевский р-н, с. Уношево	160	4 300 000,00	26 875,00		право собственности	предложение	доли
11	<a href="https://www.avito.ru/gordeevka/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_4108750730?">https://www.avito.ru/gordeevka/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_4108750730?</a>	Брянская обл., Гордеевский р-н, Гордеевское сельское поселение, с. Гордеевка, ул. Ленина	18	350 000,00	19 444,44		право собственности	предложение	пашня, 2 смежных участка



№ п/п	Источник информации	Местоположение	Площадь, га	Цена предложения		Кадастровый номер	Имущественные права	Структура сделки	Примечание
				руб.	руб./га				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
12	<a href="https://www.avito.ru/starodub/zemelnye_uchastki/uchastok_57_ga_snt_dnp_7646184694?">https://www.avito.ru/starodub/zemelnye_uchastki/uchastok_57_ga_snt_dnp_7646184694?</a>	Брянская обл., Стародубский муниципальный округ, с. Воронок	57,0501	2 000 000,00	35 056,91	32:23:0510202:146	право собственности	предложение	сад
13	<a href="https://www.avito.ru/pogar/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_7439996458?">https://www.avito.ru/pogar/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_7439996458?</a>	Брянская обл., Погарский р-н, Вадьковское сельское поселение, пос. Вадьковка	1	30 000,00	30 000,00		право собственности	предложение	ЛПХ
14	<a href="https://www.avito.ru/zlynka/zemelnye_uchastki/uchastok_448_ga_snt_dnp_7507385414?">https://www.avito.ru/zlynka/zemelnye_uchastki/uchastok_448_ga_snt_dnp_7507385414?</a>	Брянская обл., Злынковский р-н, Спиридоновобудское сельское поселение, с. Азаричи	44,8	657 000,00	14 665,18	32:09:0370506:29	право собственности	предложение	торги
15	<a href="https://www.avito.ru/gordeevka/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_2516722789?">https://www.avito.ru/gordeevka/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_2516722789?</a>	Брянская обл., Гордеевский р-н, с. Гордеевка, ул. Кирова	7	150 000,00	21 428,57		право собственности	предложение	река
16	<a href="https://www.avito.ru/vygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_2104072688?">https://www.avito.ru/vygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_2104072688?</a>	Брянская обл., Выгоничский р-н, Орменское сельское поселение, пос. Евтиховский, Молодёжная ул.	100	3 500 000,00	35 000,00		право собственности	предложение	рыбоводство
17	<a href="https://www.avito.ru/zlynka/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_snt_dnp_4681922213?">https://www.avito.ru/zlynka/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_snt_dnp_4681922213?</a>	Брянская обл., Злынковский р-н, Денисковичское сельское поселение, с. Лысье	64	640 000,00	10 000,00		право собственности	предложение	
18	<a href="https://www.avito.ru/kletnya/zemelnye_uchastki/uchastok_300_ga_snt_dnp_3902082116?">https://www.avito.ru/kletnya/zemelnye_uchastki/uchastok_300_ga_snt_dnp_3902082116?</a>	Брянской области, Клетнянском районе, д. Бульшево	300	12 000 000,00	40 000,00		право собственности	предложение	пашня, 6 земельных участков
19	<a href="https://www.avito.ru/karachev/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_3819548332?">https://www.avito.ru/karachev/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_3819548332?</a>	Брянская обл., Карачевский р-н, Карачевское городское поселение, д. Мокрое	11	499 000,00	45 363,64		право собственности	предложение	лес на участке
20	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002148000000109_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002148000000109_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	Российская Федерация, Брянская область, Клетнянский муниципальный район, Акуличское сельское поселение, земельный участок вблизи с. Акуличи	2,3841	79 562,18	33 372,00	32:11:0440107:178	право собственности	сделка	не обрабатывается
21	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002148000000109_2/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002148000000109_2/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	Российская Федерация, Брянская область, Клетнянский муниципальный район, Акуличское сельское поселение, земельный участок вблизи с. Акуличи	2,3057	76 945,82	33 372,00	32:11:0440107:179	право собственности	сделка	не обрабатывается
22	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002148000000109_3/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002148000000109_3/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	Российская Федерация, Брянская область, Клетнянский муниципальный район, Акуличское сельское поселение, земельный участок вблизи с. Акуличи	1,0588	35 334,27	33 372,00	32:11:0440107:180	право собственности	сделка	не обрабатывается



№ п/п	Источник информации	Местоположение	Площадь, га	Цена предложения		Кадастровый номер	Имущественные права	Структура сделки	Примечание
				руб.	руб./га				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
23	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002617000000102_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100002617000000102_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	Российская Федерация, Брянская область, городской округ Новозыбковский, (около с. Внуковичи).	33,7898	1 023 202,00	30 281,39	32:18:0020602:278	право собственности	сделка	не обрабатывается
24	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100001975000000166_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100001975000000166_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	Российская Федерация, Брянская область, Климовский муниципальный район, сельское поселение Челховское	18,8226	424 581,38	22 557,00	32:12:0420609:121	право собственности	сделка	обрабатывается
25	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200003875000000161_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200003875000000161_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	Российская Федерация, Брянская область, Почепский муниципальный район, Сетоловское сельское поселение, юго-западнее дома 7 по ул. Российской д. Азарово	6,111	203 935,40	33 371,85	32:20:0000000:1689	право собственности	сделка	обрабатывается
26	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100003351000000409_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100003351000000409_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	Российская Федерация, Брянская область, Стародубский муниципальный округ, юго-западнее с. Старые Халесевичи	3,25	114 484,50	35 226,00	32:23:0010921:112	право собственности	сделка	обрабатывается
27	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100003351000000397_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100003351000000397_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	Российская Федерация, Брянская область, Стародубский муниципальный округ, южнее с. Селище	19,4518	685 209,10	35 226,00	32:23:0010903:151	право собственности	сделка	обрабатывается
28	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100003351000000409_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100003351000000409_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	Российская Федерация, Брянская область, Стародубский муниципальный округ, южнее с. Шкрябино	11,1595	393 104,54	35 226,00	32:23:0000000:1941	право собственности	сделка	частично
29	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100003351000000395_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100003351000000395_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	Российская Федерация, Брянская область, Стародубский муниципальный округ, южнее с. Шкрябино	6,2638	220 648,60	35 226,00	32:23:0021617:122	право собственности	сделка	обрабатывается
30	<a href="https://www.avito.ru/pogar/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_7439996458?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiwibwDRyZWw3aUwxSTh6aXZzIjtiOjE2IjE4AAAA">https://www.avito.ru/pogar/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_7439996458?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiwibwDRyZWw3aUwxSTh6aXZzIjtiOjE2IjE4AAAA</a>	Брянская область, Погарский район, д. Вадьковка	1,0099	30 000,00	29 705,91	32:19:0060106:470	право собственности	сделка	обрабатывается



Таблица 6.3.2 – Анализ выборки предложений продаж земельных участков сельскохозяйственного назначения (под пашню) в Брянской области.

<b>Минимум</b>	9 615,38
<b>Среднее (<math>\bar{x}</math>)</b>	29 275,46
<b>Медиана</b>	31 826,62
<b>Максимум</b>	45 363,64
<b>Стандартное отклонение (<math>\sigma</math>)</b>	8 747,49
<b>Коэффициент вариации (<math>\hat{V} = \frac{\sigma}{\bar{x}}</math>) норма &lt; 33%</b>	29,88%

Аналогом может считаться объект, относящийся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и имеющий схожие с объектом оценки характеристики и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам: назначение, площадь, месторасположение, текущее использование и т.п. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.<sup>4</sup>

#### **6.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

Для выявления списка ценообразующих факторов для земельных участков сельскохозяйственного назначения, используемые в качестве сельскохозяйственных угодий, Оценщик проанализировал следующие источники информации:

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

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие на цены земельных участков сельскохозяйственного назначения, используемые в качестве сельскохозяйственных угодий:

1. **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;**
2. **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);**
3. **Условия продажи (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:**
  - назначение (категория);
  - вид использования (функциональное назначение);
  - зонирование.
7. **Физические характеристики объектов и иные характеристики:**
  - площадь;
  - обрабатываемость.
8. **Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);**
9. **Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;**
10. **Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.**

Ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту

<sup>4</sup> п. 22 ФСО № 7.



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 (наличие обременений договорами аренды с условиями, не соответствующими рыночным данным, отсутствие права собственности на землю и т.п.).**

В соответствии с изданием СтатРиелт на 01.10.2025г. «Корректировка на долевую собственность на 01.10.2025 года», «Корректировка на права аренды/права собственности на земельные участки на 01.10.2025 года» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrekcirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov> интервал значения снижения цены при наличии ограничения (обременения) таких прав может составлять диапазон от 1% до 38% стоимости.

Таблица 6.4.1 – Значение корректировки на долю в праве

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок <u>при их совместной продаже по согласию всех сособственников</u>			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,85	0,95	0,91
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,66	0,85	0,78

Таблица 6.4.2 – Значение корректировки на права аренды.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	<b>Земли населенных пунктов</b> для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,68	0,95	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92	0,98	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов <b>производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры</b>	0,75	0,99	0,88
4	Земли <b>сельскохозяйственного назначения</b>	0,62	0,90	0,76
5	Для других целей	0,65	0,94	0,80

**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 продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).**

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

Группа факторов, именуемая условиями продажи, 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, 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).

Изменение рыночных условий, связанных с изменениями соотношения спроса и предложения, требует проведения корректировки на дату продажи. 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 срока экспозиции для земель сельскохозяйственного назначения, корректировка обычно не вносится. В условиях неразвитого рынка, при существенном отличии даты предложения/сделки, от даты оценки, поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

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 5% до 28% .(В соответствии с изданием СтатРиелт на 01.10.2025 г. «Скидки на торг, уторговывание при продаже земельных участков на 01.10.2025 года» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov> ).

Таблица 6.4.3 –Значение корректировки на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90

5. **Местоположение.** Местоположение земельных участков сельскохозяйственного назначения имеет особое значение при определении их рыночной стоимости.

В первую очередь от местоположения зависят природно-климатические условия, определяющие наиболее эффективное использование земельных участков.

Также местоположение относительно рынков сбыта продукции, первичной переработки и центров технического обслуживания вносит вклад в формирование стоимости.

Удаленность от ближайшего экономически развитого района, которая учитывает объемы, стоимость и расстояние грузоперевозок в настоящий момент для Брянской области потеряли свою актуальность. Хранение и реализация зерновых культур (основной культуры) осуществляется непосредственно в складах производителе сельскохозяйственной продукции, строительство которых, исходя из экономической целесообразности, осуществляется в непосредственной близости от полей.

Таким образом, расстояние до локальных центров не носит выраженного характера, и не оказывает влияние на стоимость земельных участков, так как в настоящее время технологии позволяют организовать обработку и хранение зерна на протяжении длительного времени непосредственно в хозяйствах. По большей части собственники не несут затрат на транспортировку зерновых культур, так как из обычаев делового оборота, сложившихся на территории Брянской области, реализация продукции осуществляется на условиях самовывоза покупателем.



## 6. Вид использования и (или) зонирование.

**Категория земель.** Категория земли – узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В связи с тем, что объекты оценки и аналоги имеют категорию – земли сельскохозяйственного назначения, диапазон данного фактор не анализируется.

**Вид использования (функциональное назначение).** В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В Справочнике оценщика недвижимости - 2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2024, под ред. Лейфера Л.А., стр. 43-44, земельные участки сельскохозяйственного назначения классифицируются на группы:

Таблица 6.4.4 – Корректировка на функциональное назначение

№ п/п	Вид сельскохозяйственных угодий	Подгруппы	Определение
1	2	3	4
1	Пашня	Богарная Орошаемая Осушаемая	Земельные участки систематически обрабатываются и используются для возделывания сельскохозяйственных культур
2	Кормовые угодья	Сенокосы Пастбища	Земельные участки используются для сенокосения, выпаса скота и силосования
3	Многолетние насаждения	Сады Виноградники Ягодники	Земельные участки, занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми и травянистыми многолетними насаждениями
4	Залежь	Не используются более 1 -3 года Не используются более 3 - 7 года Целина	Земельные участки не используются более одного года для возделывания сельскохозяйственных культур

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2024, под ред. Лейфера Л.А., стр. 150, диапазон фактор составляет от 0% до 50%:

Таблица 6.4.5 – Назначение земельных участков

Цены земельных участков		Объект-аналог			
		под многолетние насаждения	под пашню	под кормовые угодья	под залежь
Объект оценки	под многолетние насаждения	1	1,21	1,66	1,98
	под пашню	0,82	1	1,37	1,64
	под кормовые угодья	0,60	0,73	1	1,20
	под залежь	0,50	0,61	0,84	1

**Зонирование.** Градостроительное зонирование осуществляется посредством разработки Правил землепользования и застройки, которыми осуществляется разделение территории на различные



территориальные зоны с установлением границ этих зон, каждая из которых наделяется своим, дифференцированным правовым статусом.

У каждой категории есть свои виды (зоны) разрешённых использований.

Разрешённое использование определяется на основе зонирования земель внутри каждой конкретной категории. Земли с категорией «земли сельскохозяйственного назначения» зонированы (то есть разбиваются, подразделяются) на виды разрешённого использования.

В состав территориальных зон могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон сельскохозяйственного использования включены:

- зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1);
- зона, предназначенная для ведения садоводства и дачного хозяйства (СХ-2);
- зона сельскохозяйственного производства (СХ-3);
- зона, предназначенная для ведения огородничества (СХ-4).

**СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий.** Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 установлена для закрепления территорий сельскохозяйственных угодий, поскольку данный вид назначения земель в составе земель сельскохозяйственного назначения имеет приоритет в использовании и подлежит особой охране. Назначение территории: – пашни, – сенокосы, – пастбища, – залежи, – земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

**СХ-2 зона, предназначенная для ведения садоводства и дачного хозяйства.** Зона, предназначенная для ведения садоводства и дачного хозяйства СХ-2, установлена для обеспечения возможности размещения объектов сельскохозяйственного назначения и для ведения гражданами дачного хозяйства, садоводства.

**СХ-3 – зона сельскохозяйственного производства.** Зона сельскохозяйственного производства СХ-3 установлена для ведения сельскохозяйственного производства, обеспечения деятельности фермерских хозяйств, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства), в том числе, для размещения объектов капитального строительства, необходимых для сельскохозяйственного производства.

**СХ-4 зона, предназначенная для ведения огородничества.** Зона, предназначенная для ведения огородничества СХ-4, установлена для ведения гражданами огородничества.

В данном отчете рассматриваются только объекты, расположенные в зоне **СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий**, диапазон данного фактора не анализируется.

**7. Физические характеристики объектов, в том числе свойства земельного участка, иные характеристики.**<sup>5</sup> К физическим характеристикам земельного участка относят:

- плодородие;
- площадь;
- обрабатываемость земельного участка.

**Корректировка на плодородие земельного участка.** Природно-климатические условия определяют тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства, выбор наилучших и наиболее доходных для определенного района культур. Природная составляющая сказывается на урожайности культур, что в свою очередь, влияет на выход валовой продукции, и, в конечном итоге, на величину земельной ренты и, как следствие, на стоимость земельного участка.

Плодородие влияет на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность земельных

<sup>5</sup> Оценка стоимости земельных участков. Под общей редакцией В.П. Антонова М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006. – стр. 26.



участков. Удельная величина кадастровой стоимости земельных участков отражает величину плодородия землепользования.

**Площадь.** Общая закономерность, которая действует для рынка недвижимости такова, что при прочих равных условиях стоимость одной единицы измерения площади объектов, имеющих большую площадь ниже, чем соответствующая стоимость единицы измерения площади объектов с меньшей площадью, в данном случае находит свое подтверждение.

Согласно справочнику СтатРиелт на 01.10.2025 г. «» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov> по формуле:

$$K = \left( \frac{S_{oo}}{S_{oa}} \right)^{-0,33} - 1$$

где

$S_{oo}$  – площадь объекта оценки, га;

$S_{oa}$  – площадь объекта-аналога, га;

Значение коэффициент торможения для земельных участков сельскохозяйственного назначения составляет согласно СтатРиелт на 01.10.2025 г. «Скидки на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков -на 01.10.2025 года» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov>

Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,610	-0,29	$K s = (S_o/S_a)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,639	-0,33	$K s = (S_o/S_a)^{-0,33}$

**Обрабатываемость земельного участка.** Земельные участки сельскохозяйственного назначения имеют зависимость стоимости от производства продукции. Если земельный участок обрабатывается, то он стоит дороже, нежели земли сельскохозяйственного назначения, не используемые по назначению (залежи), так как на ввод их в эксплуатацию необходимо произвести затраты, связанные с разработкой.

Преднамеренный перевод земель в залежь обычно производится при потере хозяйственной и экологической ценности участков в связи с природной тили техногенной катастрофами, длительным загрязнением, эрозией почв.

**8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).** На стоимость земель сельскохозяйственного назначения «внешнее» воздействие оказывают иные экономические характеристики - цена на сельскохозяйственную продукцию.

В связи с тем, что рыночная стоимость сельскохозяйственной продукции не зависит от района области, где она была выращена, данный показатель в расчетах сравнительного подхода не учитывается.

**9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.** Земельные участки, специально подготовленные для возделывания сельскохозяйственных культур, оснащенные оросительной системой, стоят дороже, чем неподготовленные земельные участки без орошения.

Фактическая урожайность определенных культур на земельном участке сельскохозяйственного назначения может иметь зависимость от орошения. Так, вложения в земельные участки данного сегмента менее рискованно, так как менее зависит от погодных условий.



Дождевальные машины, связанные с системой орошения, являются движимым имуществом и также не могут оказать влияния на стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения.

### **6.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов.**

Агросезон 2025 года стал одним из самых успешных за последние пять лет. Несмотря на сложные погодные условия в отдельных регионах, российские аграрии смогли получить рекордные урожаи зерна, картофеля и сахарной свеклы.

По данным Минсельхоза РФ, урожай зерновых и зернобобовых культур в 2025 году на 23 декабря составил 147,8 млн тонн в бункерном весе, о чем заявила министр сельского хозяйства России Оксана Лут. В чистом весе, по последним доступным данным, собрано 137 млн тонн зерновых. Средняя урожайность выросла на 12% — до 33,7 ц/га против 30,2 ц/га в 2024 году.

Пшеница. Окончательные итоги еще не подведены. Ожидается сбор 90 млн тонн при урожайности, выросшей на 14%.

Ячмень. Собрано 20,5 млн тонн, что на 15,4% больше, чем годом ранее, при средней урожайности в 40 ц/га.

Кукуруза. По данным на декабрь 2025 года, в России намолочено 2,4 млн тонн кукурузы на зерно. Урожайность выросла на 7%.

Как сообщает Минсельхоз, лидерами по урожайности зерновых стали:

Калининградская область: 70 ц/га

- Республика Адыгея: 58 ц/га
- Брянская область: 53,7 ц/га

По состоянию на 1 ноября 2025 года, сбор картофеля в промышленном секторе составил 7 694,4 тыс. тонн, что на 16,3% (на 1 076,7 тыс. тонн) больше, чем за аналогичный период 2024 года, но на 2,6% (на 202,9 тыс. тонн) меньше, чем за аналогичный период 2023 года. В личных хозяйствах собирают еще не менее 10 млн тонн картофеля. По экспертным оценкам, всего в 2025 году собрано 18,5 млн тонн, что на 8,5% больше, чем в прошлом году. Урожайность выросла на 16% до 302 ц/га.

Сахарная свекла в 2025 году показала стабильный рост. По предварительным данным Минсельхоза, сбор свеклы (вес в поле) в этом году вырос на 7,4%, до 47,48 млн тонн. Окончательные итоги будут подведены в марте 2026 года, они, скорее всего, будут выше. Средняя урожайность выросла на 4% до 384 ц/га.

Основные регионы-производители сахарной свеклы:

Краснодарский край

- Воронежская область
- Курская область
- Липецкая область
- Тамбовская область
- Белгородская область
- Пензенская область
- Башкортостан
- Татарстан

Урожай сахарной свеклы позволит произвести уже ставший традиционным для отрасли объем сахара – 6,4-6,5 млн тонн против 6,37 млн тонн в прошлом сезоне.

По данным Минсельхоза на 1 ноября, в организованном секторе собрано 6,1 млн тонн овощей открытого и закрытого грунта, что превышает показатели прошлого года. В том числе получено 2,7 млн тонн традиционных овощей борщевого набора: 660 тыс. тонн капусты, 1,1 млн тонн лука и около 328 тыс. тонн свеклы.

Сбор масличных культур в России в 2025 году ожидается рекордным, на уровне 32-34 млн тонн,



что выше прошлогодних показателей, благодаря росту посевных площадей (особенно в Сибири) и благоприятным условиям, несмотря на некоторые погодные трудности. Прогнозируется рекордный урожай подсолнечника (около 18–19 млн тонн), сои (около 8–9 млн тонн) и рапса (около 5–5,4 млн тонн).

Источник информации: <https://svofermerstvo.ru/svoemedia/articles/itogi-agrosezona-2025-goda>

Объекты оценки соответствует следующим сегментам рынка:

по назначению – **сельскохозяйственные угодья**.

по состоянию земельного участка – **незастроенные земельные участки**.

по характеру полезности – **доходный**.

по экономической активности регионов – **активный рынок**.

по категории земель – **земли сельскохозяйственного назначения**.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение, показал, что на стоимость земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования оказывают влияние следующие факторы:

**Оценщиком выделены факторы, которые могут влиять на стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения:**

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):

- изменения цен за период между датами сделки и оценки,
- скидки к ценам предложений.

Местоположение.

Вид использования и (или) зонирование:

- назначение (категория);
- вид использования (функциональное назначение);
- зонирование.

Физические характеристики объекта и иные характеристики:

- обрабатываемость;
- урожайность;
- площадь;

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 6.5.1 – Ликвидность имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1–2	3–6	7–18

Источник информации: Ассоциация российских банков. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога».

Согласно данным СтатРиелт на 01.10.2025 г. «Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов- на 01.10.2025 года» <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov> сроки экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения составляют от 10 до 26 месяцев.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	24	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	10	26	16	13	16	24

Типичный срок экспозиции для земельных участков сельскохозяйственного назначения определен в 16 месяцев, что свидетельствует о низкой ликвидности таких участков.



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

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 для земли сельскохозяйственного назначения

Описание фактора	Выводы
Ограничения по использованию	по закону № 101-ФЗ от 24.07.2002 г., статья 1, п. 3, п.п.1 оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на базовом принципе: сохранение целевого использования земельных участков.
Физически возможное использование	земельный участок оформлен, поставлен на государственный учет, состояние объекта соответствует кадастровому учету.
Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование	растениеводство

Проведенный анализ, с учетом состояния земельных участков, их местоположения, площади, назначения, позволяет предположить, что наиболее эффективное использование земельных участков достигается при их текущем назначении – земельные участки категории «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование – «для сельскохозяйственного использования/производства». Ограничений по использованию в указанных целях не выявлено (п.20 ФСО 7).



## 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 8.1. 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 предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. 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 обывающего 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.

**Кадастровая стоимость** – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

**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.

**Охранные зоны электрических сетей.**<sup>6</sup> Использование территорий, находящихся в зоне ЛЭП, регулируется новыми Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (Постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 г. № 160).

Земельные участки, расположенные в охранных зонах ЛЭП, у их собственников, владельцев или пользователей не изымаются. Они могут быть использованы ими с учётом ограничений (обременений), предусмотренных Правилами. Установление охранных зон не влечёт запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах.

Ограничения (обременения) в обязательном порядке указываются в документах, удостоверяющих права собственников, владельцев или пользователей земельных участков (свидетельства, кадастровые паспорта).

В случае если охранные зоны установлены на сельскохозяйственных угодьях, проведение плановых работ по техническому обслуживанию объектов электросетевого хозяйства осуществляется в период, когда эти угодья не заняты сельскохозяйственными культурами или когда возможно обеспечение сохранности этих культур.

#### 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).

<sup>6</sup> приводятся информативно в целях наиболее полной идентификации объекта. В расчетах участие не принимали, на итоговую стоимость влияния не оказывают.



**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.



## 8.2. 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.

## 8.3. 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 методы<sup>7</sup>:

- 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 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:

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



- 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 капитализации 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, инженерными 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.

#### 8.4. Обоснование выбора подходов и методов в оценке.

Таблица 8.4.1 – Выбор используемых подходов и методов к оценке.

Метод	Обоснование выбора подхода и метода к оценке
<b>Сравнительный подход</b>	
Метод сравнения продаж	- оценщиком было найдено достаточного числа аналогов для проведения расчетов в пределах стандартного срока экспозиции
<b>Затратный подход</b>	
Не используется	- как самостоятельный подход, затратный подход не используется для определения стоимости земельных участков.
<b>Доходный подход</b>	
Не используется	- будущие доходы не определены <sup>4</sup> - отсутствуют сведения о перечне выращиваемых культур, о текущей урожайности культур, себестоимости и рентабельности производства.

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



## 9. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ

Согласно п.9 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", **основные этапы сравнительного подхода:**

- 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. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Подход по сопоставимым продажам определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они приносят. Он базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

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

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

где:

k – количество аналогов;

C<sub>o</sub> – оценка рыночной стоимости объектов оценки;

C<sub>oi</sub> – оценка рыночной стоимости объектов оценки с использованием информации о цене i-го аналога;

W<sub>i</sub> – вклад i-го аналога в стоимость объектов оценки

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

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

$$C_{oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^n \Delta Ц_{ij}$$

где

Ц<sub>i</sub> – цена i-го аналога;

n – количество ценообразующих факторов;



$\Delta_{cij}$  – корректировка цены *i*-го аналога по *j*-му ценообразующему фактору.

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

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости, с точки зрения сравнения продаж, оценщик предпринимает следующие действия:

- описывает объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, и правила их отбора для проведения расчетов.
- обосновывает использование в расчетах части объектов-аналогов.
- осуществляет выбор единицы сравнения, типичной для аналогичного объекта.
- корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объектов оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
- согласовывает результаты корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

### **9.1. Описание процесса оценки стоимости земельных участков методом сравнения продаж.**

Сначала проводится анализ рынка, и отбираются объекты, по своим ключевым характеристикам аналогичные оцениваемому, по которым имеется фактическая стоимостная (ценовая) информация. При использовании данного подхода вначале выбирается некий общий знаменатель или единица сравнения, при помощи которого максимально нивелируются существующие различия между оцениваемыми объектами и его аналогами. Далее при необходимости фактические цены аналогов подвергаются корректировке, чтобы максимально приблизить к параметрам оцениваемого объекта. В результате стоимость оцениваемого объекта выводится на основе фактической цены аналогов (которая может быть подкорректированной, взвешенной и т.д.).

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектами оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

#### **Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:**

- ✓ прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- ✓ корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;



- ✓ экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

**Метод парных продаж.** 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. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимых с объектами оценки объектов-аналогов.

Ограниченность применения этого метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

**Экспертные методы расчета и внесения поправок.** Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемые объекты 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 (метод корреляционно-регрессионного анализа).** Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов и изменениями каких-либо его характеристик.

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении, поправки в процентах, поправки в виде коэффициентов, поправки в форме общей группировки и кумулятивные процентные поправки.

Абсолютные поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта недвижимости.

$$V = (C_{ед} \cdot K_{ед}) + (П_{од} \cdot K_{ед}) = (C_{ед} + П_{од}) \cdot K_{ед}$$

где

$П_{од}$  - величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

$V$  - стоимость оцениваемых объектов;

$(C_{ед} \cdot K_{ед})$  - цена продажи аналога до учета поправки;

$C_{ед}$  - цена продажи единицы сравнения;

$K_{ед}$  - количество единиц сравнения

Процентные поправки применяются, когда затруднительно определить точные абсолютные величины поправок. Кумулятивные процентные поправки определяются путем суммирования всех индивидуальных процентных поправок.

$$V = (C_{ед} \cdot K_{ед}) \cdot П_{пр} = (C_{ед} \cdot П_{пр}) \cdot K_{ед}$$

где

$V$  - стоимость оцениваемого объекта;

$(C_{ед} \cdot K_{ед})$  - цена продажи аналога до учета поправки;

$П_{пр}$  - величина процентной поправки;

$C_{ед}$  - цена продажи единицы сравнения;

$K_{ед}$  - количество единиц сравнения.

Общая группировка используется на развитом рынке недвижимости с большим количеством продаж. Большое количество сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен, не производить отдельные поправки, а сравнивать оцениваемый объект недвижимости в целом и производить совокупную корректировку в рамках выделенной группы.



В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. После корректировки цен их можно использовать для определения стоимости оцениваемых объектов.

Согласно пункту 22 «е» ФСО № 7 принято использовать следующие элементы сравнения:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
3. условия продажи (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);
5. вид использования и (или) зонирование;
6. местоположение объекта;
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
10. другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Все поправки вносятся последовательно.

Поправки со знаком «-» являются понижающими (применяются к объектам-аналогам в том случае, если объекты оценки хуже по тем или иным показателям сравнения); поправки со знаком «+» являются повышающими (применяются к объектам-аналогам в том случае, если объект оценки лучше по тем или иным показателям сравнения). При отсутствии различий по элементам сравнения между объектом оценки и объектами-аналогами корректировки не применяются, то есть корректировка «0». Обоснования вносимых поправок приведено ниже.

## 9.2. Информация об объектах – сравнения.

Объем доступных данных, представлен в таблице 6.3.1.

Аналогом может считаться объект, относящийся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и имеющий схожие с объектом оценки характеристики и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам: назначение, площадь, месторасположение, текущее использование и т.п. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.<sup>8</sup>

Для выбора сопоставимых объектов в соответствии с ФСО № 7, оценщиком должны быть использованы результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. В данном случае для выбора сопоставимых объектов применяется фактическое использование объекта оценки – для сельскохозяйственного производства. При выборе аналогов оценщик исходил из того, что земля сельскохозяйственного назначения предназначена только для сельскохозяйственного производства. Для проведения оценки Оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу земельным участкам сельскохозяйственного назначения, а также данные по фактически проведенным сделкам. **Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчётов:** аналоги, отобранные для расчётов, имеют наиболее схожие с объектами оценки ценообразующие

<sup>8</sup> п. 22 ФСО № 7.



факторы, такие как:

**Временной диапазон:** с 01.10.2025 по 18.02.2026 г.

**Категория:** земли сельскохозяйственного назначения.

**Целевое назначение:** для сельскохозяйственного (использования) производства (пашня).

**Территория исследования:** Брянская область.

**Площадь:** от 1 до 10 га<sup>9</sup>

**Обрабатываемость:** обрабатывается.

В соответствии с п. 10 ФСО V в рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
5. учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Информация об аналогах, отобранных оценщиком из перечня проданных и выставленных на продажу объектов, представлена в Таблица 9.2.1 – Характеристика объектов–аналогов.

---

<sup>9</sup> Справочника оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, под ред. Лейфера Л.А., стр.117 с учетом существенного влияния корректировки на масштаб предполагается деление земельных участков по группам, исходя из их площади на группы, объекты оценки относятся к 1 группе до 10 га, в связи с чем аналоги были выбраны из той же группы (от 1 до 10 га).



Таблица 9.2.1 – Характеристика объектов–аналогов

№ п/п	Источник информации	Местоположение	Площадь, га	Кадастровая стоимость		Цена предложения		Дата предложения	Кадастровый номер	Имущественные права	Структура сделки	Функциональное назначение
				руб.	руб./га	руб.	руб./га					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
25	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000038750000000161_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000038750000000161_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	Российская Федерация, Брянская область, Почепский муниципальный район, Сетоловское сельское поселение, юго-западнее дома 7 по ул. Российской д. Азарово	6,111	197996,4	32 400	203 935,40	33 371,85	08.12.2025г.	32:20:0000000:1689	собственность	сделка	пашня
30	<a href="https://www.avito.ru/belaya_bezreza/zemelnye_uchastki/uchastok_81_ga_snt_dnp_3053007556?">https://www.avito.ru/belaya_bezreza/zemelnye_uchastki/uchastok_81_ga_snt_dnp_3053007556?</a>	Российская Федерация, Брянская область, Погарский муниципальный район, Витемлянское сельское	8,1	310230	38 300	275 400,00	34 000,00	07.02.2026г.	32:19:0430101:169	собственность	предложение	пашня
26	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000033510000000409_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000033510000000409_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	Российская Федерация, Брянская область, Стародубский муниципальный округ, юго-западнее с. Старые Халеевичи	3,25	111150	34 200	114 484,50	35 226,00	03.12.2025г.	32:23:0010921:112	собственность	сделка	пашня
29	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000033510000000395_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000033510000000395_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	Российская Федерация, Брянская область, Стародубский муниципальный округ, южнее с. Шкрябино	6,2638	214221,96	34 200	220 648,60	35 226,00	15.10.2025г.	32:23:0021617:122	собственность	сделка	пашня

Согласно пп. 6 п.2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации, ст. 2 Федерального закона от 20.08.2004 № 109-ФЗ «О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» с 01.01.2005 операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения по НДС.



## Объект сравнения №25

torgi.gov.ru Аукцион в электронной форме по продаже земельного участка, государственная собс...

Администрация г Украшаем сад хв: GOST-R-51773\_20 ЕМИСС Направление "Би" Мессенджер Ничего лишнего. Стандарты и прав Выращивание яб

ГИС ТОРГИ Торги Реестры Законодательство Аналитика Служба поддержки Войти / Зарегистрироваться

Реквизиты Земельный участок

**Аукцион в электронной форме по продаже земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, из категории земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 32:20:0000000:1689 площадью 61 110 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Брянская область, Почепский муниципальный район, Сетоловское сельское поселение, юго-западнее дома 7 по ул. Российской д. Азарово, с видом разрешенного использования "сельскохозяйственное использование"**

Состояние 84 лотов [Добавить к избранному](#) [Показать на карте](#)

Электронный аукцион

Идентификатор лота: N32000003670000000001689, код ИТ

Начальная цена: 197 996,40 Р [ИТС не применяется](#)

Итоговая цена: 203 935,40 Р

ВВП аукциона: 5 939,00 Р (3,00 %)

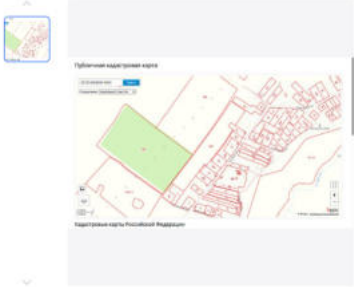
Вид сделки: Аренда и продажа земельного участка

Примечание: [Показать](#)

Земельный код: РФ

Электронный аукцион: [ИТС](#) ИТС-тендер

Объект недвижимости: Брянская область



torgi.gov.ru Аукцион в электронной форме по продаже земельного участка, государственная собс...

Администрация г Украшаем сад хв: GOST-R-51773\_20 ЕМИСС Направление "Би" Мессенджер Ничего лишнего. Стандарты и прав Выращивание яб

ГИС ТОРГИ Торги Реестры Законодательство Аналитика Служба поддержки Войти / Зарегистрироваться

площадка: [ИТС](#) ИТС-тендер

Субъект местонахождения имущества: Брянская область

Дата и время начала подачи заявок: 21.11.2025 16:30 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 04.12.2025 17:00 (МСК)

Дата проведения торгов: 08.12.2025 10:00 (МСК)

[Просмотреть сведения из ЕГРН](#) →

Сведения доступны для просмотра

\*Сервис работает в тестовом режиме

**Сведения о лоте**

Документы и сведения

**Сведения о лоте**

Подходит торгов (наименование лота): Аукцион в электронной форме по продаже земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, из категории земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 32:20:0000000:1689 площадью 61 110 кв. м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Брянская область, Почепский муниципальный район, Сетоловское сельское поселение, юго-западнее дома 7 по ул. Российской д. Азарово, с видом разрешенного использования "сельскохозяйственное использование"

Описание лота: Земельный участок Местоположение: Российская Федерация, Брянская область, Почепский муниципальный район, Сетоловское сельское поселение, юго-западнее дома 7 по ул. Российской д. Азарово; площадью 61 110 кв.м, кадастровый номер 32:20:0000000:1689 Вид разрешенного использования: сельскохозяйственное использование

[Извещение из электронной площадки \(ссылка\)](#)

Субъект местонахождения имущества: Брянская область

Местонахождение имущества: обл Брянская, м-н Почепский, с/п. Сетоловское юго-западнее дома 7 по ул. Российской д. Азарово



## Объект сравнения №30

www.avito.ru Участок 8,1 га (СНТ, ДНП) на продажу в Белой Бе... 75% Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

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

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #Помогаю


Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Брянская область

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 8,1 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



275 400 ₽  
340 ₽ за сотку

Показать телефон  
в xxxxxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов


Здравствуйте!

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

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены Экоклад: -78 кг CO<sub>2</sub>  
#Помогаю

Получи 5000 на карту!  
Закажи бесплатную карту и получи 5000 баллов!

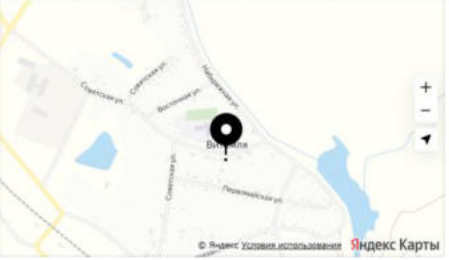
Подробнее



### Об участке

www.avito.ru Участок 8,1 га (СНТ, ДНП) на продажу в Белой Бе... 75% Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

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



275 400 ₽  
340 ₽ за сотку

Показать телефон  
в xxxxxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

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

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены Экоклад: -78 кг CO<sub>2</sub>  
#Помогаю

Подписаться на продавца

### Обписание

Продам или сдам в аренду участок сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства в СПК "Фрунзенское". Площадь 8,1га. Кадастровый номер 32:19:04:30101:169.

№ 3053007556 - 7 февраля в 21:05 - 810 просмотров (+2 сегодня) Пожаловаться

### Похожие объявления

Строительство домов и коттеджей в этом регионе

### Вобла. Малосольная вяленая

Янтарное мясо и безумно вкусная икра.

Подробнее



## Объект сравнения №26

Скриншот веб-страницы на torgi.gov.ru. В адресной строке: torgi.gov.ru право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером... В меню: Администрация, Украшаем сад хв, GOST-R-51773\_2, ЕМИСС, Направление "Б", Мессенджер, Ничего лишнего, Стандарты и пра, Выращивание яб. В шапке: ГИС ТОРГИ, Торги, Реестры, Законодательство, Аналитика, Служба поддержки, Войти / Зарегистрироваться. В центре: право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 32:23:0010921:112. Состояние: 44 (2 секунды). Кнопки: Добавить в избранное, Показать на карте. В блоке "Электронный аукцион": Идентификатор лота: №2100003351000000409 лот №1; Начальная цена: 111 150 000 P НДС не облагается; Инкрементная цена: 114 484 50 P; Шаг аукциона: 3 334 50 P (3,00 %); Вид торгов: Аукцион и продажа земельных участков; Лоты: Земельный кодекс РФ; Электронная площадка: РТС РТС-тендер; Субъект местонахождения имущества: Брянская область.

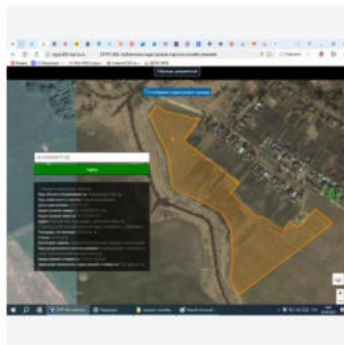
Скриншот веб-страницы на torgi.gov.ru, отображающий подробные сведения о лоте. В центре: кнопка "Просмотреть сведения из ЕГРН" и уведомление "Сведения доступны для просмотра". В блоке "Сведения о лоте": Предмет торгов (наименование лота): право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 32:23:0010921:112; Описание лота: Земельный участок с кадастровым номером 32:23:0010921:112, площадью 32 500 кв.м, адрес (описанием местоположения): Российская Федерация, Брянская область, Стародубский муниципальный округ, село - поселение в Старице Холмского района, кадастровый номер: 32:23:0010921:112, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: согласно выписке из правил землепользования и застройки о разрешенном использовании земельных участков, выданной администрацией Стародубского муниципального округа Брянской области от 13.11.2025 года №4484, в соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки земельный участок расположен в зоне: Сх - зона сельскохозяйственного назначения; Идентификатор на электронной площадке: 033141; Субъект местонахождения имущества: Брянская область; Местонахождение имущества: (не указано). В таблице "Сведения о лоте":

Дата и время начала подачи заявок	15.12.2025 09:00 (МСК)
Дата и время окончания подачи заявок	01.12.2025 17:00 (МСК)
Дата проведения торгов	03.12.2025 09:00 (МСК)



## Объект сравнения №29

Ссылка: [69 0 секунд](#) [Добавить в избранное](#) [Показать на карте](#)



Электронный аукцион	
Идентификатор лота	NR21000023520000000395_лот №1
Начальная цена	214 221 96 Р <a href="#">НДС не облагается</a>
Итоговая цена	220 648 61 Р
Шаг аукциона	6 426 65 Р (3,00 %)
Вид торгов	Аренда и продажа земельных участков <a href="#">Подробнее</a>
<input type="checkbox"/> Земельный кодекс РФ	
Электронная площадка	PTC-тендер
Субъект местонахождения имущества	Брянская область

Дата и время начала приема заявок	27.09.2025 09:00 (МСК)
Дата и время окончания подачи заявок	13.10.2025 17:00 (МСК)
Дата проведения торгов	15.10.2025 13:00 (МСК)

**Сведения о лоте**

Документы и сведения

**Сведения о лоте**

Правом торгов (идентификатор лота) право заключения договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 32:23:0021617:122

**Описание лота**

Земельный участок с кадастровым номером 32:23:0021617:122, площадью 62 638 кв.м, адрес (описание местоположения) Российская Федерация, Брянская область, Стародубский муниципальный округ, западнее с/пос. Шкрябино. Разрешенное использование: Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Основные виды разрешенного использования: согласно выписке из правил землепользования и застройки о разрешенном использовании земельных участков, поданной администрацией Стародубского муниципального округа Брянской области от 26.08.2025 года №3469, в соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки земельный участок расположен в зоне «Ск»- зона сельскохозяйственного назначения.

[Идентификатор на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Субъект местонахождения имущества  
Брянская область

Местонахождение имущества



### 9.3. 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 относятся объекты оценки.

Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.<sup>10</sup>

цена за гектар
цена за 1 м <sup>2</sup>
цена за 1 фронтальный метр
цена за лот
цена за единицу плотности

Критерием выбора единицы сравнения является адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемым объектам.

Цена за гектар является единицей сравнения, которая используется в сообщениях о продажах больших массивов земли. Это может быть земля, подготовленная к освоению и/или разделенная на участки, сельскохозяйственная земля, земля под промышленное использование или земля, разделенная на участки под жилые дома.

Цена за 1 м<sup>2</sup> часто котируется для размещения офисного здания, для коммерческой застройки, строительства склада и другого варианта промышленного использования. Чтобы считаться сопоставимыми, участки должны иметь сходные характеристики, удобства и атрибуты.

Цена за 1 фронтальный метр используется для расчета земли, предназначенной для коммерческого использования в городах. Общая стоимость участка считается пропорциональной длине границы по какой – либо улице или шоссе. Расчет цены земли, исходя из стоимости фронтального метра, предполагает определенные стандарты на глубину участков.

Цена за лот на землю в районе жилой застройки может быть выражена исходя из застраиваемого лота (участка). При стандартных размерах и формах участков колебания цен будет очень небольшим. Однако могут потребоваться поправки на наличие позитивных или негативных характеристик в удобствах, на резкие перепады в рельефе, дренажные проблемы и опасность паводков.

Цена за единицу плотности коэффициент отношения площади застройки к площади земельного участка. Правила зонирования обычно ограничивают величину здания данным коэффициентом.

Обоснование выбора единицы сравнения.

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 объектов 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.

<sup>10</sup> Оценка стоимости имущества учеб пособие / О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлева; под. ред. И.В. Косоруковой, стр. 342,343.



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

Таким образом, отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки обоснован их наименьшей популярностью, так как при купле-продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства участник сделки ориентируется на цену предложения 1 га площади для сопоставления цены продажи данного объекта с аналогичными. На этом основании в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 гектар площади объекта. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

#### **9.4. Описание вносимых корректировок.**

**1. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Объекты оценки и объекты-аналоги принадлежат правообладателям на праве собственности, поэтому корректировка не вносилась.

**2. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).** Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на рыночную стоимость. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объектов-аналогов и планируемой для объектов оценки.

В расчетах используется информация о рыночных ценах предложения, а продажа не носит вынужденного характера, то корректировка по фактору условия финансирования не вносилась.

**3. Корректировка условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).** Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка фактору условия продажи не проводилась.

**4. Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).** В случае, когда в качестве цен аналогов взяты цены предложений (аналог №2), необходимо применить корректировку на торг.

Данная поправка может быть определена на основании исследования рынка, в результате консультаций с агентствами недвижимости и представителями проданных объектов недвижимости. Значение данной корректировки рассчитано в соответствии с публикацией: Значение данной корректировки рассчитано в соответствии с публикацией: СтатРиелт на 01.10.2025 г. «Скидки на торг, уторговывание при продаже земельных участков на 01.10.2025 года» <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov>.



Таблица 9.4.1 – Корректировка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,83	0,84	0,83	0,79

Корректировка по объекту-аналогу составила среднее значение – 21% (0,79) для группы В.

Аналоги, используемые в расчетах, предлагались к продаже в пределах нескольких месяцев от даты проведения оценки. В соответствии с анализом рынка типичное время экспозиции подобных объектов составляет 16 месяцев, поэтому корректировка на дату сделки не проводилась.

**5. Корректировка на местоположение.** Исходя из данных анализа рынка, для земельных участков сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного назначения (производства) нет существенной зависимости между ценой и расстоянием от областного центра. Корректировка на местоположение не производилась.

**6. Корректировка вид использования и (или) зонирование.**

- категория земельного участка;
- вид разрешенного использования;
- зонирование.

**Корректировка на назначение (категорию).** Категория земли – узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

В связи с тем, что объекты оценки и аналоги имеют категорию – земли сельскохозяйственного назначения, корректировка по данному параметру не производилась.

**Корректировка вид использования (функциональное назначение).** В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Объекты представляют собой земельные участки под пашню, поэтому корректировка не производится.

**Корректировка на зонирование.**

В состав территориальных зон могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон сельскохозяйственного использования включены:

- зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1);
- зона, предназначенная для ведения садоводства и дачного хозяйства (СХ-2);
- зона сельскохозяйственного производства (СХ-3);
- зона, предназначенная для ведения огородничества (СХ-4).

В данном отчете рассматриваются только объекты, расположенные в зоне СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий, корректировка по данному параметру не производилась.



## 7. Корректировка на физические характеристики объекта и иные характеристики:

- площадь;
- обрабатываемость земельного участка.

**Корректировка на местоположение земельного участка.** Природно-климатические условия определяют тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства, выбор наилучших и наиболее доходных для определенного района культур. Природная составляющая сказывается на урожайности культур, что в свою очередь, влияет на выход валовой продукции, и, в конечном итоге, на величину земельной ренты и, как следствие, на стоимость земельного участка.

Плодородие влияет на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность земельных участков. Удельная величина кадастровой стоимости земельных участков отражает величину плодородия землепользования, в котором он находится, поэтому корректировка на плодородие рассчитывалась по этому параметру.

Корректировка рассчитывается по следующей формуле:

$$K = \left( \frac{КС_{оо}}{КС_{оа}} \right)^t - 1$$

где

КС<sub>оо</sub> – удельная кадастровая стоимость объекта оценки, руб./га.

КС<sub>оа</sub> – удельная кадастровая стоимость объекта-аналога, руб./га.

Таблица 9.4.2 – Расчет корректировки на плодородие

Источник информации	Кадастровая стоимость		Кадастровый номер	Корректировка на местоположение
	руб.	руб./га		
Объект сравнения № 1	197996,4	32 400	32:20:0000000:1689	23,77%
Объект сравнения № 2	310230	38 300	32:19:0430101:169	4,70%
Объект сравнения № 3	111150	34 200	32:23:0010921:112	17,25%
Объект сравнения № 4	214221,96	34 200	32:23:0021617:122	17,25%
Объекты оценки	372 930	40 100		

**Корректировка на площадь.** Согласно СтатРиелт на 01.10.2025 г. «Корректировка на масштаб, размер, общую площадь земельных участков-корректировка на 01.10.2025 года» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov>, корректировка на площадь определяется по формуле:

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

где

S<sub>оо</sub> – площадь объекта оценки;

S<sub>оа</sub> – площадь объекта-аналога;

t – коэффициент торможения.

Размер коэффициент торможения определен согласно справочному изданию СтатРиелт на 01.10.2025г. «Корректировка на масштаб, размер, общую площадь земельных участков-корректировка на 01.10.2025года» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov>.

Таблица 9.4.3 – Размер корректировки на масштаб

Категория земельного участка	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Ks)
Земли сельскохозяйственного назначения	0,639	-0,33	Ks = (So/Sa)^-0.33



Расчет корректировки приведен в таблице «Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом».

**Обрабатываемость земельного участка.** Земельные участки сельскохозяйственного назначения имеют зависимость стоимости от производства продукции. Если земельный участок обрабатывается, то он стоит дороже, нежели земли сельскохозяйственного назначения, не используемые по назначению (залежи), так как на ввод их в эксплуатацию необходимо произвести затраты, связанные с разработкой.

Земельные участки относятся к обрабатываемым земельным участкам, поэтому корректировка не производилась

**8. Корректировка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).** На стоимость земель сельскохозяйственного назначения «внешнее» воздействие оказывают иные экономические характеристики - цена на сельскохозяйственную продукцию.

В связи с тем, что рыночная стоимость сельскохозяйственной продукции не зависит от района области, где она была выращена, данный показатель в расчетах сравнительного подхода не учитывается.

**9. 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.

**10. Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.** Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, так как Объекты оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

**Согласование.** Последним этапом рыночного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых земельных участков. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж. Итоговая величина оцениваемых объектов оценки рассчитывается как средневзвешенная величина от скорректированных цен сопоставимых объектов. Весовые коэффициенты определены в зависимости от суммарного значения вносимых корректировок для характеристики объекта (без учета корректировки на торг) и определяются по формуле:<sup>11</sup>

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

где,

R – искомый весовой коэффициент в процентах;

n – номер аналога

S<sub>1</sub> - сумма корректировок 1-го аналога, взятых по модулю;

S<sub>2</sub> - сумма корректировок 2-го аналога, взятых по модулю;

S<sub>n</sub> - сумма корректировок n-го аналога, взятых по модулю;

S<sub>1...n</sub> - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода определена по следующей формуле:

$$PC_3 = C_{1\text{кв.м}} \times S$$

где

C<sub>1 кв.м</sub> – величина рыночной стоимости 1 кв. м общей площади объекта оценки;

S – площадь объекта.

<sup>11</sup> <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>



Таблица 9.4.4 – Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного использования, площадь 93000 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0350302:142, местоположение: Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи

№ п/п	Наименование показателя	Объект Оценки	Объект сравнения № 25	Объект сравнения № 30	Объект сравнения №26	Объект сравнения № 29
1	Цена предложения, руб.		203 935,40	275 400,00	114 484,50	220 648,60
2	Площадь, га	9,3000	6,1110	8,1000	3,2500	6,2638
3	Цена 1 кв.м., руб.		33 371,85	34 000,00	35 226,00	35 226,00
4	Источник информации:		<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200003875000000161_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200003875000000161_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	<a href="https://www.avito.ru/belaya_berezka/zemelnye_uchastki/uchastok_81_ga_snt_dnp_3053007556?">https://www.avito.ru/belaya_berezka/zemelnye_uchastki/uchastok_81_ga_snt_dnp_3053007556?</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100003351000000409_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100003351000000409_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100003351000000395_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100003351000000395_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>
<b>Корректировка на имущественные права</b>						
5	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Размер корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		33 371,85	34 000,00	35 226,00	35 226,00
<b>Корректировка на условия финансирования</b>						
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
	Размер корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.:		33 371,85	34 000,00	35 226,00	35 226,00
<b>Корректировка на условия продажи</b>						
7	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Размер корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		33 371,85	34 000,00	35 226,00	35 226,00
<b>Корректировка на предложение</b>						
8	Фактор продажи/предложения		сделка	предложение	сделка	сделка
	Размер корректировки		0,0%	-21,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		33 371,85	26 860,00	35 226,00	35 226,00
<b>Корректировка на момент действия цены</b>						
9	Момент действия цены	18.02.2026	08.12.2025г.	07.02.2026г.	03.12.2025г.	15.10.2025г.
	Размер корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		33 371,85	26 860,00	35 226,00	35 226,00
<b>Корректировка на местоположение</b>						
10	Местоположение	Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи	Российская Федерация, Брянская область, Почепский муниципальный район, Сетоловское сельское	Российская Федерация, Брянская область, Погарский муниципальный район, Витемлянское сельское	Российская Федерация, Брянская область, Стародубский муниципальный округ,	Российская Федерация, Брянская область, Стародубский муниципальный округ, южнее с. Шкрябино



			поселение, юго-западнее дома 7 по ул. Российской д. Азарово		юго-западнее с. Старые Халеевичи	
	Размер корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		33 371,85	26 860,00	35 226,00	35 226,00
<b>Корректировка на функциональное назначение</b>						
11	Функциональное назначение	пашня	пашня	пашня	пашня	пашня
	Размер корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		33 371,85	26 860,00	35 226,00	35 226,00
<b>Корректировка на площадь</b>						
12	Площадь:	9,3000	6,1110	8,1000	3,2500	6,2638
	Размер корректировки		-12,94%	-4,46%	-29,32%	-12,23%
	Скорректированная цена, руб.		29 053,47	25 662,96	24 899,20	30 918,64
<b>Корректировка на плодородие</b>						
13	Муниципальный район	Брянский	Почепский	Погарский	Стародубский	Стародубский
	Кадастровый номер	32:02:0350302:142	32:20:0000000:1689	32:19:0430101:169	32:23:0010921:112	32:23:0021617:122
	Удельная величина кадастровой стоимости земельного участка, руб./га	40 100	32 400	38 300	34 200	34 200
	Размер корректировки		23,77%	4,70%	17,25%	17,25%
	Скорректированная цена, руб.		35 958,15	26 869,05	29 194,68	36 252,56
<b>Корректировка на обрабатываемость земельного участка</b>						
14	Состояние	обрабатывается	обрабатывается	обрабатывается	обрабатывается	обрабатывается
	Размер корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		35 958,15	26 869,05	29 194,68	36 252,56
<b>Корректировка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)</b>						
15	Размер корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		35 958,15	26 869,05	29 194,68	36 252,56
<b>Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>						
16	Размер корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.:		35 958,15	26 869,05	29 194,68	36 252,56
<b>Согласование результатов</b>						
17	Суммарная корректировка		36,71	9,16	46,57	29,48
	Весовой коэффициент:		0,14832	0,55063	0,11757	0,18348
	Вклад:		5 333,22	14 794,95	3 432,37	6 651,71
	Приведенная стоимость 1 га, руб.:		30 212,25			
	Приведенная стоимость, руб.:		<b>280 973,94</b>			



Таблица 9.4.5 – Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объекта: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного использования, площадь 93000 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0350302:143, местоположение: Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи

№ п/п	Наименование показателя	Объект Оценки	Объект сравнения № 25	Объект сравнения № 30	Объект сравнения №26	Объект сравнения № 29
1	Цена предложения, руб.		203 935,40	275 400,00	114 484,50	220 648,60
2	Площадь, га	9,3000	6,1110	8,1000	3,2500	6,2638
3	Цена 1 кв.м., руб.		33 371,85	34 000,00	35 226,00	35 226,00
4	Источник информации:		<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200003875000000161_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200003875000000161_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	<a href="https://www.avito.ru/belaya_berezka/zemelnye_uchastki/uchastok_81_ga_snt_dnp_3053007556?">https://www.avito.ru/belaya_berezka/zemelnye_uchastki/uchastok_81_ga_snt_dnp_3053007556?</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100003351000000409_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100003351000000409_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100003351000000395_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100003351000000395_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>
<b>Корректировка на имущественные права</b>						
5	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Размер корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		33 371,85	34 000,00	35 226,00	35 226,00
<b>Корректировка на условия финансирования</b>						
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
	Размер корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.:		33 371,85	34 000,00	35 226,00	35 226,00
<b>Корректировка на условия продажи</b>						
7	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Размер корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		33 371,85	34 000,00	35 226,00	35 226,00
<b>Корректировка на предложение</b>						
8	Фактор продажи/предложения		сделка	предложение	сделка	сделка
	Размер корректировки		0,0%	-21,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		33 371,85	26 860,00	35 226,00	35 226,00
<b>Корректировка на момент действия цены</b>						
9	Момент действия цены	18.02.2026	08.12.2025г.	07.02.2026г.	03.12.2025г.	15.10.2025г.
	Размер корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		33 371,85	26 860,00	35 226,00	35 226,00
<b>Корректировка на местоположение</b>						
10	Местоположение	Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи	Российская Федерация, Брянская область, Почепский муниципальный район, Сетоловское сельское поселение, юго-западнее	Российская Федерация, Брянская область, Погарский муниципальный район, Витемлянское сельское	Российская Федерация, Брянская область, Стародубский муниципальный округ, юго-западнее с. Старые Халесовичи	Российская Федерация, Брянская область, Стародубский муниципальный округ, южнее с. Шкрябино



			дома 7 по ул. Российской д. Азарово			
	Размер корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		33 371,85	26 860,00	35 226,00	35 226,00
<b>Корректировка на функциональное назначение</b>						
11	Функциональное назначение	пашня	пашня	пашня	пашня	пашня
	Размер корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		33 371,85	26 860,00	35 226,00	35 226,00
<b>Корректировка на площадь</b>						
12	Площадь:	9,3000	6,1110	8,1000	3,2500	6,2638
	Размер корректировки		-12,94%	-4,46%	-29,32%	-12,23%
	Скорректированная цена, руб.		29 053,47	25 662,96	24 899,20	30 918,64
<b>Корректировка на плодородие</b>						
13	Муниципальный район	Брянский	Почепский	Погарский	Стародубский	Стародубский
	Кадастровый номер	32:02:0350302:143	32:20:0000000:1689	32:19:0430101:169	32:23:0010921:112	32:23:0021617:122
	Удельная величина кадастровой стоимости земельного участка, руб./га	40 100	32 400	38 300	34 200	34 200
	Размер корректировки		23,77%	4,70%	17,25%	17,25%
	Скорректированная цена, руб.		35 958,15	26 869,05	29 194,68	36 252,56
<b>Корректировка на обрабатываемость земельного участка</b>						
14	Состояние	обрабатывается	обрабатывается	обрабатывается	обрабатывается	обрабатывается
	Размер корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		35 958,15	26 869,05	29 194,68	36 252,56
<b>Корректировка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)</b>						
15	Размер корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		35 958,15	26 869,05	29 194,68	36 252,56
<b>Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>						
16	Размер корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.:		35 958,15	26 869,05	29 194,68	36 252,56
<b>Согласование результатов</b>						
	Суммарная корректировка		36,71	9,16	46,57	29,48
	Весовой коэффициент:		0,14832	0,55063	0,11757	0,18348
	Вклад:		5 333,22	14 794,95	3 432,37	6 651,71
	Приведенная стоимость 1 га, руб.:		30 212,25			
	Приведенная стоимость, руб.:		<b>280 973,94</b>			



## 10. 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.»

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.

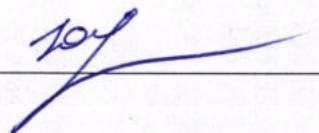
**Так как применялся лишь сравнительный подход, его вес составляет 100%.**



Таблица 10.1 – Итоговый расчет рыночной стоимости

№ п/п	Объекты оценки	Результаты, полученные затратным подходом, руб.	Результаты, полученные сравнительным подход, руб.	Результаты, полученные доходным подходом, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с учетом округления, руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного использования, площадь 93000 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0350302:142, местоположение: Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи	не применялся	280 973,94	не применялся	280 973,94	281 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного использования, площадь 93000 кв.м., кадастровый номер: 32:02:0350302:143, местоположение: Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи	не применялся	280 973,94	не применялся	280 973,94	281 000

Оценщик



Киселева Ю.В.



## 11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

В проведенном исследовании были использованы:

Таблица 11.1 – Перечень используемых при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения

<b>1</b>	<b>Данные, предоставленные заказчиком:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ копия выписок из ЕГРН</li> </ul>
<b>2</b>	<b>Законы и нормативные акты:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.</li> <li>✓ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., в действующей редакции;</li> <li>✓ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.,</li> <li>✓ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.,</li> <li>✓ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.,</li> <li>✓ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.,</li> <li>✓ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.,</li> <li>✓ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.,</li> <li>✓ Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299</li> </ul>
<b>4</b>	<b>Справочная литература по оценке недвижимости:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Аленичева Е.В. Методы оценки объектов недвижимости: методические указания / сост. Е.В. Аленичева. Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн ун-та, 2005. – 32 стр.</li> <li>✓ Бейлезон Ю.В. Курс лекций "Основы оценки недвижимости". Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений. Издательство: РОО</li> <li>✓ Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 334с</li> <li>✓ Оценка недвижимости: Учебник / О.В.Долгова. Воронеж. 2004. – 50 с.</li> <li>✓ Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / под ред. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-е – Б., Изд-во «Ега-Басма», 2007. - 480 с.</li> <li>✓ Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ , 2003. – 70 с.</li> <li>✓ Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости. Учебное пособие для вузов / под ред. проф. В.А. Швандара. - М.: Юнити-Дана, 2005. - 303 с.</li> <li>✓ Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Н.Новгород 2023 г., под редакцией Лейфера Л.А.</li> <li>✓ СтатРиелт на 01.10.2025 г. «Корректировки для земельных участков на 01.10.2025 года» <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov</a>.</li> </ul>
<b>5</b>	<b>Информационные базы данных о ценах:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Федеральная служба государственной статистики</li> <li>✓ Территориальная служба государственной статистики</li> </ul>



# ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ



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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.02.2026, поступившего на рассмотрение 03.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.02.2026г. № КУВИ-001/2026-13655595			
Кадастровый номер:	32:02:0350302:143		
Номер кадастрового квартала:	32:02:0350302		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.08.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи		
Площадь, м2:	93000 +/- 106.74		
Кадастровая стоимость, руб:	372930		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Земли сельскохозяйственного использования		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Толстых Юлия Анатольевна		


	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
		полное наименование должности

*Колес Валерия  
Колес Валерия / Толстых Ю.А.  
10/11*

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


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.02.2026г. № КУВИ-001/2026-13655595			
Кадастровый номер:		32:02:0350302:143	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Новоселки", ИНН: 3245017832, ОГРН: 1203200002917
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 32:02:0350302:143-32/084/2021-13 01.07.2021 16:51:26
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		29.09.2025 14:21:39
	номер государственной регистрации:		32:02:0350302:143-32/084/2025-62
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Бежицкое РОСП г. Брянска, № 314066354/3204 (155904/25/32004-ИП), выдан 06.07.2025, Бежицкое РОСП г. Брянска
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

*Константин Верный*  
*Консультант государственного кадастра недвижимости*  
*Верный / Морозов 104*

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
04.02.2026г. № КУВИ-001/2026-13655595		
Кадастровый номер:		32:02:0350302:143
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение недвижимой документальной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

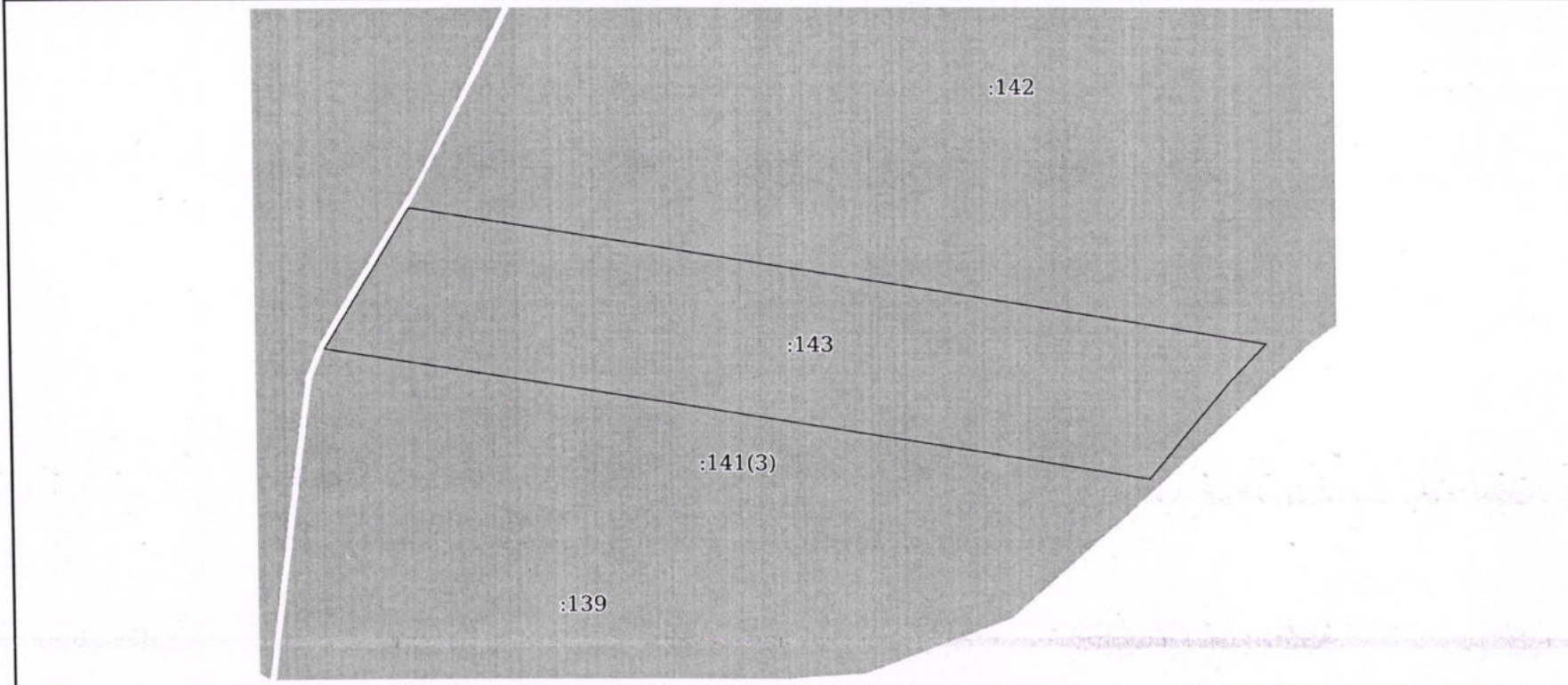
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

*Копия Верина  
 Кооператива управляющего  
 Земельный участок № 01/*

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


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.02.2026г. № КУВИ-001/2026-13655595			
Кадастровый номер:		32:02:0350302:143	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:5000

Условные обозначения:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

*Копия верна  
 командир управления  
 Тимур / Мухомов (04)*

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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.02.2026, поступившего на рассмотрение 03.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.02.2026г. № КУВИ-001/2026-13655496			
Кадастровый номер:	32:02:0350302:142		
Номер кадастрового квартала:	32:02:0350302		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Брянская область, р-н Брянский, южнее д. Хоробровичи		
Площадь, м2:	93000 +/- 106.74		
Кадастровая стоимость, руб:	372930		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Земли сельскохозяйственного использования		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Толстых Юлия Анатольевна		


	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>			
			полное наименование должности	инициалы, фамилия

*Юлия Толстых*  
*получатель выписки*

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


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.02.2026г. № КУВИ-001/2026-13655496			
Кадастровый номер:		32:02:0350302:142	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "НОВОСЕЛКИ", ИНН: 3245017832, ОГРН: 1203200002917
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 32:02:0350302:142-32/084/2021-11 01.07.2021 09:46:40
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	29.09.2025 14:21:39	
	номер государственной регистрации:	32:02:0350302:142-32/084/2025-60	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Бежицкое РОСП г. Брянска, № 314066354/3204 (155904/25/32004-ИП), выдан 06.07.2025, Бежицкое РОСП г. Брянска	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

*Копия выдана  
коллеге из управления  
Генерал / Мокрич 10/4*

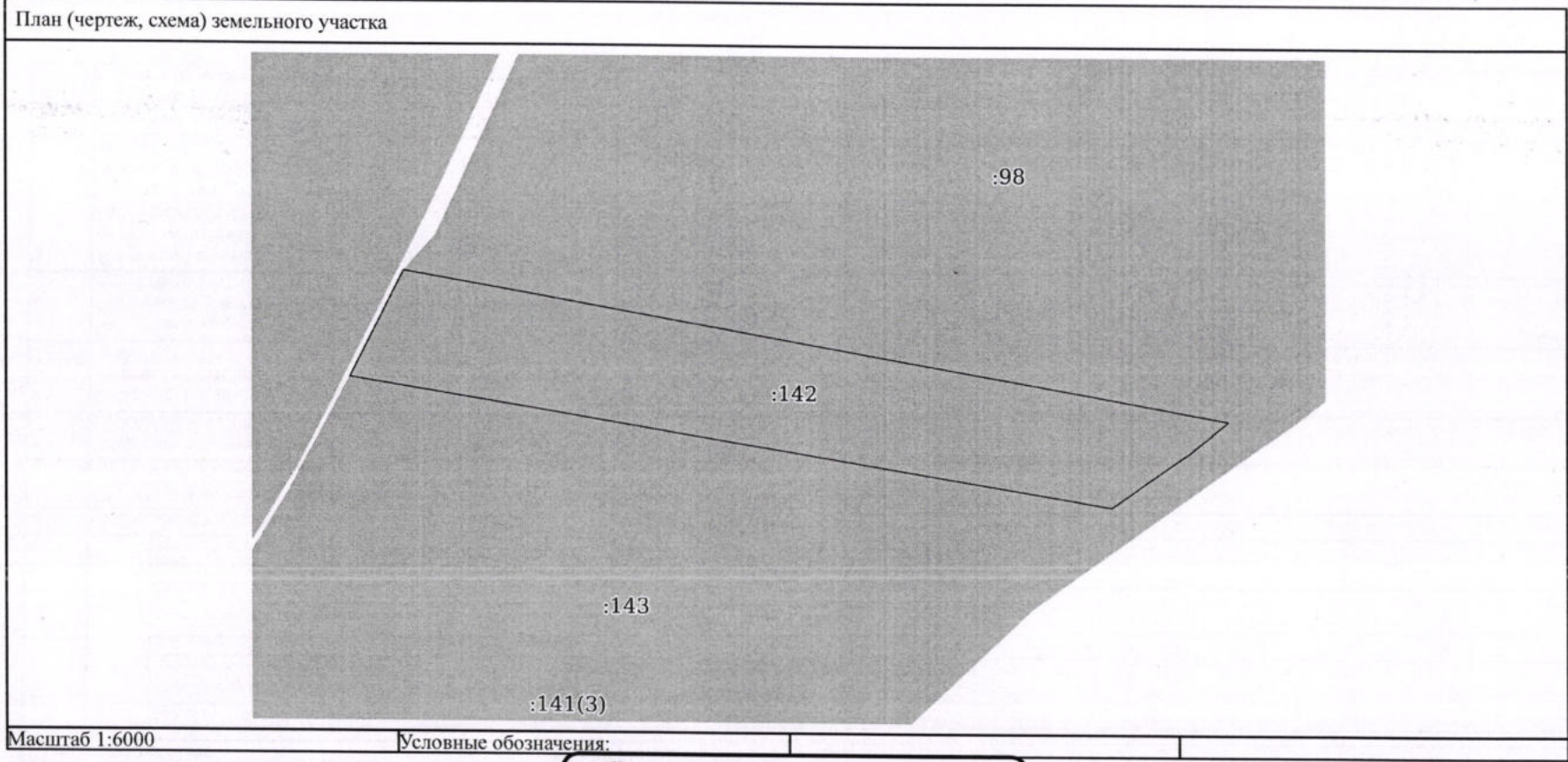
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
04.02.2026г. № КУВИ-001/2026-13655496		
Кадастровый номер:		32:02:0350302:142
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

*Копия верна  
каждый управляет  
Евгений Столет, 2024*

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
04.02.2026г. № КУВИ-001/2026-13655496			
Кадастровый номер:		32:02:0350302:142	



полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

*Копия выдана  
командой управления  
Трумп / Толстая Ю.Н.*



## 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 Верма  
Комиссаров управляющий  
Юлия 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  
Евгении 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 земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	<b>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки</b> - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,91	0,97	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>
2	<b>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>
3	<b>Земли населенных пунктов под ИЖС<sup>1</sup>, ЛПХ, ДНП и СНТ</b> - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,97	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>
4	<b>ДНП<sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>	<b>0,92</b>
5	<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,91	<b>0,88</b>	<b>0,89</b>	<b>0,88</b>	<b>0,85</b>
6	<b>Сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	<b>0,83</b>	<b>0,84</b>	<b>0,83</b>	<b>0,79</b>
7	<b>Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории</b> - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,95	<b>0,92</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>	<b>0,90</b>

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

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

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. 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 учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- 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 Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

24

## на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)

### Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

<b>Земли населенных пунктов</b> (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	<b>R<sup>2</sup></b> коэффициент детерминации	<b>Кoeffициент</b> торможения	<b>Формула расчета</b> корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,755	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,719	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,633	-0,18	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,601	-0,23	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,23}$
Категория земельного участка	<b>R<sup>2</sup></b> коэффициент детерминации	<b>Кoeffициент</b> торможения	<b>Формула расчета</b> поправки на площадь, масштаб (K s)
<b>Земли промышленности,</b> транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,610	-0,29	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,29}$
<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>	0,639	-0,33	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,33}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

## Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)  
- типичные для рынка сроки<sup>1</sup> продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки <b>населённых пунктов</b> (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	7
2	Земельные участки населённых пунктов для <b>сельскохозяйственного использования</b> , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для <b>дачного строительства, для садоводства</b>	4	13	7	6	7	10
3	Земельные участки категории <b>промышленности</b> , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	24	14	11	14	21
4	Земельные участки <b>сельскохозяйственного назначения</b> (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	10	26	16	13	16	24

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. 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 населённых 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 Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населённые пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.



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 \*

07

# 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**

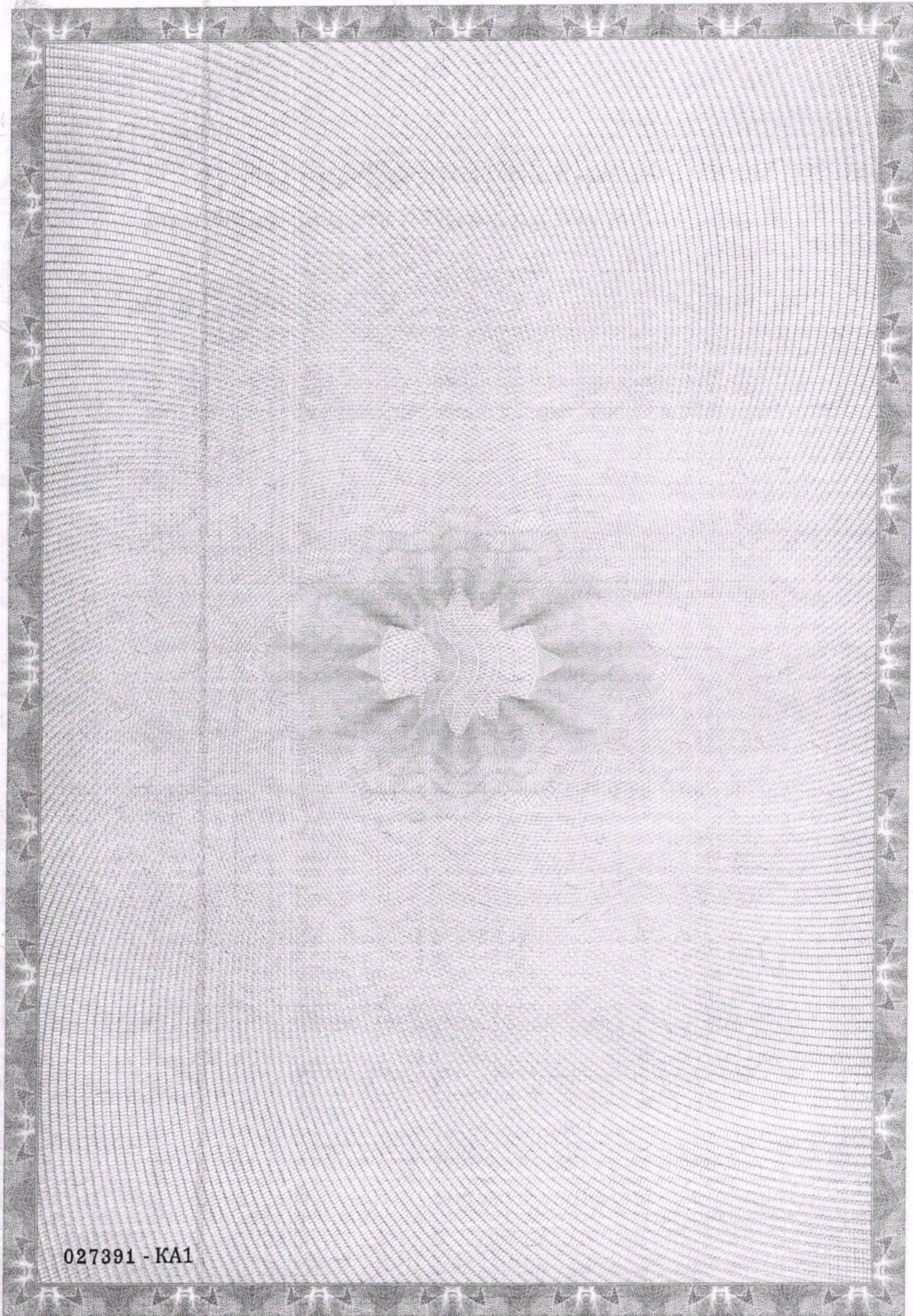
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » сентября 20 24 г. № 370

Директор \_\_\_\_\_

*(Подпись)*  
А.С. Бункин

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



027391 - KA1

**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, в.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, 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 Страхователем 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

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



Пивень/

Место выдачи Страхового полиса: г. Орел

От имени Страхователя:

Управляющий ООО «Эксперт»



/С.Н.Банин/

Дата выдачи 07/10/2024г.

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



*(Handwritten signature)*  
М. А. Мельников