



## **ОТЧЕТ №15-26/01-26**

**об оценке рыночной стоимости объектов оценки  
недвижимого имущества, расположенных по адресу: Смолен-  
ская область, Гагаринский район, д. Тетери**

**по состоянию на 26 января 2026 года**

**Заказчик: АО «Мехта»**

**Оценщик: ООО «Независимая оценка»**

**дата составления отчета 26 января 2026 года**

**КУРСК-2026**

# СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Конкурсному управляющему АО  
«Мехта» Филиппскому М.Л.

**Уважаемый Максим Леонидович!**

На основании договора на оценку №375/1 от 19 декабря 2025 года, заключенного между Вами и ООО «Независимая оценка» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д. Тетери.

Объекты оценки являются собственностью АО «Мехта». Оценка произведена на основании предоставленных Заказчиком документов.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для обоснования начальной цены при проведении торгов в процедуре реализации имущества.

Отчет был составлен, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, утвержденными Приказом от 14 апреля 2022 г. N 200 Минэкономразвития России.

Развернутая характеристика объектов оценки и данные о проведенных расчетах приведены в настоящем отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Расчетная величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д. Тетери, по состоянию на дату оценки 26 января 2026 года, составляет:

**5 115 000 (Пять миллионов сто пятнадцать тысяч) рублей, в том числе:**

№п/п	Наименование	Год ввода	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для размещения скотного двора (силосной траншеи), площадь: 13496 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1094, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, юго-восточнее д.Тетери	-	335000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для размещения скотного двора (коровника, двух телятников), площадь: 85318 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1095, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери	-	2116000
3	Здание коровника, назначение: нежилое, площадь: 899,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:165, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	537000
4	Силосные траншеи, назначение: нежилое, площадь: 839,9 кв.м., количество этажей (в том числе	н/д	266000

№п/п	Наименование	Год ввода	Рыночная стоимость, руб.
	подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:167, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери		
5	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 1708,3 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:175, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	1310000
6	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 718,1 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:166, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	551000
	Итого		<b>5 115 000</b>

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объектов оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам тел. (4712) 545-707, 545-772.

Благодарим Вас за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением, ООО "Независимая оценка"

Директор

*Ворытницев Н.В.*

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>6</b>
<b>2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>9</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>	<b>13</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ</b>	<b>14</b>
<b>5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ</b>	<b>14</b>
<b>6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ</b>	<b>15</b>
<b>7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</b>	<b>15</b>
<b>8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b>	<b>15</b>
<b>9. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ</b>	<b>16</b>
<b>10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>18</b>
<b>11. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ</b>	<b>31</b>
<b>11.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации, ноябрь 2025 года</b>	<b>31</b>
11.2. Мониторинг социально-экономического развития Смоленской области за январь-сентябрь 2025 года	33
11.3. Особенности сельскохозяйственной недвижимости	43
11.4. Обзор рынка земли	44
11.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости Смоленской области	48
11.6. Ценообразующие факторы	52
<b>12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b>	<b>56</b>
12.1. Последовательность проведения оценки объектов оценки	56
12.2. Процедура оценки	57
12.3. Процесс оценки	57
12.4. Затратный подход	58
12.5. Сравнительный подход	59
12.6. Доходный подход	60
12.7. Заключение о стоимости	61
<b>13. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>62</b>
13.1. Права собственности на объекты оценки	62
13.2. Права собственности, подлежащие оценке	62
<b>14. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>62</b>
14.1. Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного	63
<b>15. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ</b>	<b>63</b>
<b>16. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>66</b>
16.1. Определение рыночной стоимости земельного участка	66
16.2. Определение стоимости воспроизводства объектов оценки - недвижимого имущества	82
16.3. Анализ износа	88
<b>17. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>95</b>
<b>18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>96</b>

<b>19. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b>	<b>97</b>
<b>20. ПРИЛОЖЕНИЕ</b>	<b>102</b>

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:</b>	Объекты недвижимого имущества:			
	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Год постройки</b>	
	1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для размещения скотного двора (силосной траншеи), площадь: 13496 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1094, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, юго-восточнее д.Тетери	-	
	2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для размещения скотного двора (коровника, двух телятников), площадь: 85318 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1095, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери	-	
	3	Здание коровника, назначение: нежилое, площадь: 899,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:165, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	
	4	Силосные траншеи, назначение: нежилое, площадь: 839,9 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:167, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	
	5	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 1708,3 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:175, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	
	6	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 718,1 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:166, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	
Собственник: АО «Мехта»				
Источники информации:				
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости (копия);</li> <li>2. Инвентаризационная опись основных средств №8 от 18 ноября 2025 года (копия).</li> </ol>				
<b>Дата оценки:</b>	26.01.2026 г.			
<b>Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода к оценке:</b>	Объекты недвижимого имущества:			
	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Год ввода</b>	<b>Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.</b>
	1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для размещения скотного двора (силосной траншеи), площадь: 13496 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1094, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, юго-восточнее д.Тетери	-	335000

	2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для размещения скотного двора (коровника, двух телятников), площадь: 85318 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1095, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери	-	2116000
	3	Здание коровника, назначение: нежилое, площадь: 899,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:165, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	537000
	4	Силосные траншеи, назначение: нежилое, площадь: 839,9 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:167, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	266000
	5	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 1708,3 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:175, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	1310000
	6	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 718,1 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:166, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	551000
		<b>Итого</b>		
<b>Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода к оценке:</b>	<i>Мотивированный отказ от применения подхода</i>			
<b>Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода к оценке:</b>	<i>Мотивированный отказ от применения подхода</i>			
<b>Рыночная стоимость объектов оценки:</b>	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Год ввода</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
	1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для размещения скотного двора (силосной траншеи), площадь: 13496 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1094, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п.	-	335000

		Ашковское, юго-восточнее д.Тетери		
	2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для размещения скотного двора (коровника, двух телятников), площадь: 85318 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1095, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери	-	2116000
	3	Здание коровника, назначение: нежилое, площадь: 899,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:165, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	537000
	4	Силосные траншеи, назначение: нежилое, площадь: 839,9 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:167, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	266000
	5	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 1708,3 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:175, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	1310000
	6	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 718,1 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:166, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	551000
		<b>Итого</b>		<b>5 115 000</b>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	<p>При проведении оценки Объекта Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.</li> <li>2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.</li> <li>3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации.</li> <li>4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.</li> <li>5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.</li> <li>6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.</li> </ol>			

	<p>7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.</p> <p>8. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.</p> <p>10. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Excel 2010. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.</p>
<b>Дата (проведения) оценки:</b>	26.01.2026 г.
<b>Дата осмотра:</b>	19.12.2025 г.
<b>Период проведения оценочных работ:</b>	19.12.2025 г. - 26.01.2026 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	26.01.2026 г.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	15-26/01-26
<b>Основание:</b>	Основанием для оценки является договор № 15 от 19 декабря 2025 года на проведение оценочных работ, между Исполнителем ООО «Независимая оценка» в лице директора Воротынцевой Н.В. и Заказчиком АО «Мехта» в лице конкурсного управляющего Филиппского М.Л.

*Оценщик*

*Директор ООО «Независимая оценка»*

*Воротынцева Н.В.*

*Воротынцева Н.В.*

## 2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

<b>Объекты оценки:</b>	Объекты недвижимого имущества:		
	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Год постройки</b>
	1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для размещения скотного двора (силосной траншеи), площадь: 13496 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1094, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, юго-восточнее д.Тетери	-
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для размещения скотного двора (коровника, двух телятников), площадь: 85318 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1095, расположенный по	-	

		адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери	
	3	Здание коровника, назначение: нежилое, площадь: 899,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:165, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д
	4	Силосные траншеи, назначение: нежилое, площадь: 839,9 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:167, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д
	5	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 1708,3 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:175, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д
	6	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 718,1 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:166, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д
	<p>Собственник: АО «Мехта»</p> <p>Источники информации:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости (копия);</li> <li>2. Инвентаризационная опись основных средств №8 от 18 ноября 2025 года (копия).</li> </ol>		
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки</b>	Право собственности		
<b>Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Ипотека в силу закона		
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости объектов оценки для обоснования начальной цены при проведении торгов в процедуре реализации имущества в соответствии со ст. 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации»		
<b>Требования к проведению оценки:</b>	Оценка производится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, утвержденными Приказом от 14 апреля 2022 г. N 200 Минэкономразвития России		
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная и ликвидационная стоимости: <i>Рыночная стоимость</i> <sup>1</sup> объекта оценки - наиболее вероятная цена, по		

<sup>1</sup> Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200)

	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>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;</li> <li>5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме</li> </ol> <p><i>Под ликвидационной стоимостью</i> понимается 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<sup>2</sup></p>
<b>Дата оценки:</b>	26.01.2026 г.
<b>Специальные допущения:</b>	<p style="text-align: center;"><b>Допущения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.</li> <li>▪ Оценка проводится на основании документов, предоставленных Заказчиком.</li> <li>▪ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.</li> <li>▪ Юридическая экспертиза прав на объекты оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременении, за исключением оговоренных в Отчете.</li> <li>▪ Заказчик несет ответственность за непредставление, подтверждающих документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки.</li> <li>▪ Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.</li> <li>▪ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.</li> </ul>
<b>Иные существенные допущения:</b>	<p>В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.</p> <p style="text-align: center;"><b>Допущения:</b></p>

<sup>2</sup> Ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.</li> <li>▪ Сведения по объекту оценки получены от Заказчика в электронном виде без ЭЦП 26.01.2026 года.</li> <li>▪ Осмотр объекта оценки производился в дневное время суток при естественном освещении.</li> <li>▪ Специальные требования залогодержателя Заказчиком не были предоставлены.</li> <li>▪ Техническая документация на объект оценки Заказчиком не была предоставлена.</li> <li>▪ Оценщик оставляет за собой право провести дополнительные расчеты и внести изменения в отчет при предоставлении дополнительного пакета документов для объекта оценки.</li> <li>▪ Заказчик в полном объеме несет ответственность за непредставление или ненадлежащее предоставление информации об объекте оценки</li> </ul>
<p><b>Ограничения оценки:</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Ограничивающие условия:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.</li> <li>▪ Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.</li> <li>▪ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</li> <li>▪ Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным отчетом.</li> <li>▪ <i>Рыночная стоимость</i><sup>3</sup> объекта оценки - 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: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>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;</li> <li>5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ol> </li> <li>▪ Рыночная стоимость основана на предположении 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 участ-</li> </ul>

<sup>3</sup> Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200)

	<p>ников рынка<sup>4</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.</li> <li>▪ В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.</li> <li>▪ Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Оценщика. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.</li> <li>▪ Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.</li> </ul>
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки:</b>	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика
<b>Указание на форму составления отчета об оценке:</b>	На бумажном носителе
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:</b>	<p>Источник информации:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости (копия);</li> <li>2. Инвентаризационная опись основных средств №8 от 18 ноября 2025 года (копия)/</li> </ol>
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Не привлекались
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	Кредиторы должника
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	Результат оценки представлен в валюте – рубли Российской Федерации

### 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Фамилия, имя и (при наличии) отчество:</b>	Воротынцева Нина Викторовна
<b>Номер контактного телефона:</b>	89606941498
<b>Почтовый адрес:</b>	305007, Курская область, г. Курск, ул. Сумская, д. 46, кв. 35
<b>Адрес электронной почты:</b>	<a href="mailto:appraiser02@yandex.ru">appraiser02@yandex.ru</a>
<b>Сведения о членстве оценщика в са-</b>	Воротынцева Нина Викторовна является членом Само-

<sup>4</sup> п. 14 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО №II)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200)

<b>морегулируемой организации оценщиков:</b>	регулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»), регистрационный №929 от 20 августа 2021 года
<b>Иная информация (опционально)</b>	<p>Образовательный уровень: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.», программа Оценка стоимости предприятия (бизнеса), серия и номер диплома 64245182908, дата выдачи 03 ноября 2017 года</p> <p>Страховой полис № 25510В4000230 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, выдан САО «Военно-страховая компания», срок действия с 17 августа 2025 г. по 16 августа 2026 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №042669-1 от 02 августа 2024 года по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 02 августа 2024 года №364</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №043750-2 от 30 августа 2024 года по направлению «Оценка движимого имущества», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 30 августа 2024 года №368</p>

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

АО «Мехта» в лице конкурсного управляющего Филиппского Максима Леонидовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Самарской области по делу №А55-16610/2023 от 28 августа 2025 года, 443022, Самарская область, город Самара, пр-д Мальцева, д. 7е, офис 002. ОГРН: 1047796624061, Дата присвоения ОГРН: 23.08.2004, ИНН: 7725517455, КПП: 631801001.

#### 5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

<b>Данные об оценочной фирме:</b>	ООО «Независимая оценка»
<b>Юридический адрес:</b>	305004, г. Курск, проезд Мирный, 7
<b>Фактический адрес:</b>	305004, г. Курск, проезд Мирный, 7
<b>Телефон (факс):</b>	(4712) 545-707, 545-772
<b>E-mail:</b>	<a href="mailto:appraiser02@yandex.ru">appraiser02@yandex.ru</a>
<b>Свидетельство о государственной регистрации юридического лица:</b>	№1024600947315, выдано инспекцией МНС России по г. Курску 29.10.2002 г.
<b>Реквизиты:</b>	ОГРН: 1024600947315, Дата присвоения ОГРН: 29.10.2002, ИНН: 4632026441, КПП: 463201001 р/с 40702810833000011468 КУРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8596 ПАО СБЕРБАНК, БИК 043807606, Корр. счет 30101810300000000606
<b>Данные о страховании ответственности:</b>	Страховой полис № 25510В4000134 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от 24 апреля 2025 г.; выдан САО «Военно-страховая компания», срок действия полиса с 20 мая 2025 года по 19 мая 2026 года. Страховая сумма 100 000 000

	(Сто миллионов) рублей
Директор:	Воротынцева Нина Викторовна

## **6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ**

Настоящим оценщик Воротынцева Нина Викторовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Воротынцева Нина Викторовна 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 Воротынцева Нина Викторовна 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.

## **7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: *не привлекались.*

## **8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. с изменениями.
2. Федеральный закон от 01 августа 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями.
3. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
  - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
  - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
  - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
  - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
  - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
4. Специальные стандарты оценки:
- Федеральный стандарт оценки №7. «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);
5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик.

## **9. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

### **Специальные допущения:**

- Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
- Оценка проводится на основании документов, предоставленных Заказчиком.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- Юридическая экспертиза прав на объекты оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.
- Заказчик несет ответственность за непредставление, подтверждающих документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки.
- Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.

### **Иные существенные допущения:**

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.

### **Допущения:**

- Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.
- Сведения по объектам оценки получены от Заказчика в электронном виде без ЭЦП 26.01.2026

года.

- Осмотр объекта оценки производился в дневное время суток при естественном освещении.
- Специальные требования залогодержателя Заказчиком не были предоставлены.
- Техническая документация на объект оценки Заказчиком не была предоставлена.
- Оценщик оставляет за собой право провести дополнительные расчеты и внести изменения в отчет при предоставлении дополнительного пакета документов для объекта оценки.
- Заказчик в полном объеме несет ответственность за непредставление или ненадлежащее предоставление информации об объекте оценки.

**Ограничивающие условия:**

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты могут быть проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
- Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным отчетом.
- *Рыночная стоимость*<sup>5</sup> объекта оценки - 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

---

<sup>5</sup> Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200)

объекта для участников рынка<sup>6</sup>.

- В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.
- В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, обратная сторона листа нумерации не подлежит.
- Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Оценщика. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
- Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

## 10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки:

Таблица 10.1

№ п/п	Наименование	Год постройки
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для размещения скотного двора (силосной траншеи), площадь: 13496 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1094, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, юго-восточнее д.Тетери	-
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для размещения скотного двора (коровника, двух телятников), площадь: 85318 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1095, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери	-
3	Здание коровника, назначение: нежилое, площадь: 899,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:165, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д
4	Силосные траншеи, назначение: нежилое, площадь: 839,9 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:167, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д
5	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 1708,3 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:175, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д
6	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 718,1 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:166, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д

Подъездная дорога к объектам в удовлетворительном состоянии.

**Документы, представленные Заказчиком, устанавливающие количественные и каче-**

<sup>6</sup> п. 14 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО №II)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200)

ственные характеристики объектов:

Таблица 10.2

Наименование документа	Источник информации	Примечание
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости (копия)	Документ предоставлен Заказчиком	Копия документа хранится в архиве оценщика
Инвентаризационная опись основных средств №8 от 18 ноября 2025 года (копия)	Документ предоставлен Заказчиком	Копия документа хранится в архиве оценщика

**Характеристика местоположения объектов оценки**

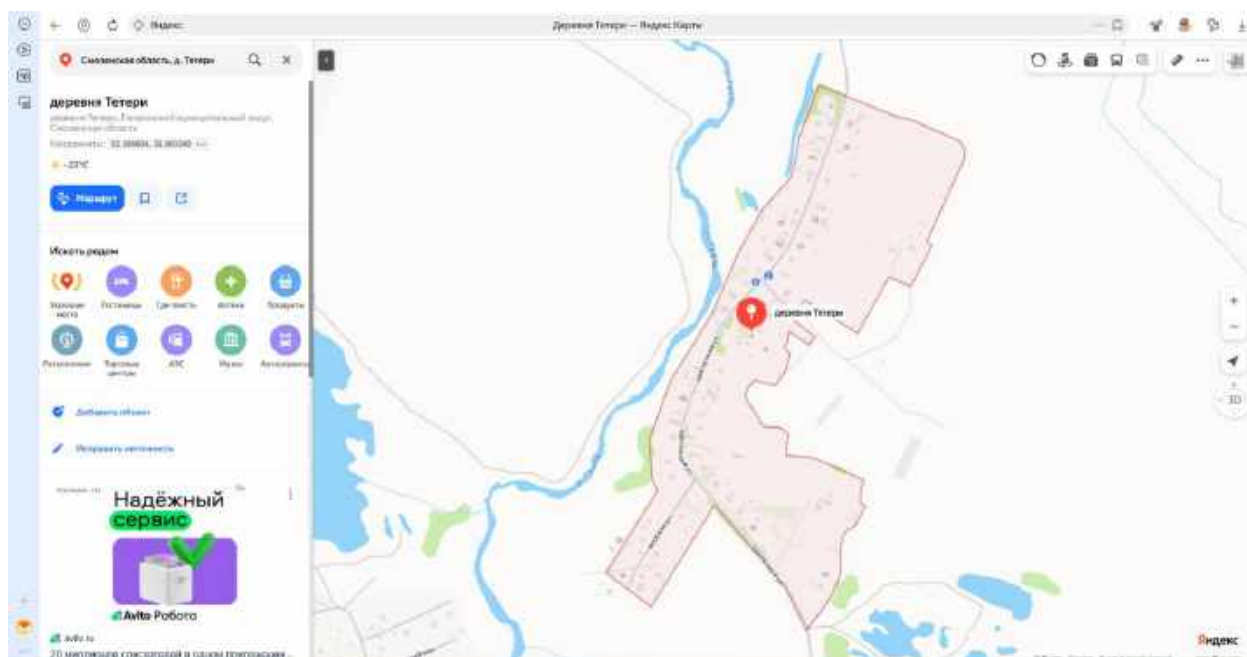


Рис. 10.1 -

[https://yandex.ru/maps/geo/derevnya\\_teteri/53028270/?ll=35.004351%2C55.590322&z=16.15](https://yandex.ru/maps/geo/derevnya_teteri/53028270/?ll=35.004351%2C55.590322&z=16.15)

Конструктивные элементы, техническое состояние объектов оценки приняты на основании осмотра. Наличие конструктивных элементов, техническое состояние было определено на основании осмотра.

Таблица 10.3

Наименование	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для размещения скотного двора (силосной траншеи), площадь: 13496 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1094, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, юго-восточнее д.Тетери
Местоположение:	Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, юго-восточнее д.Тетери
Площадь, кв.м.	13496
Кадастровый номер	67:03:0030201:1094
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для размещения скотного двора (силосной траншеи)
Наименование	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для размещения скотного двора (коровника, двух телятников), площадь: 85318 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1095, расположенный

	<b>по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери</b>	
Местоположение:	Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери	
Площадь, кв.м.	85318	
Кадастровый номер	67:03:0030201:1095	
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование	для размещения скотного двора (коровника, двух телятников)	
<b>Наименование</b>	<b>Здание коровника, назначение: нежилое, площадь: 899,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:165, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери</b>	<b>Техническое состояние</b>
Дата ввода в эксплуатацию	н/д	<i>Объект не эксплуатируется ввиду неудовлетворительного состояния</i>
Местоположение:	Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	
Общая площадь, кв.м.	899,5	
Этажность	1	
Фундаменты	железобетонные	трещины
Наружные стены	кирпичные	трещины, значительные разрушения, частично отсутствуют
Перекрытия	железобетонные	значительные разрушения, отсутствуют
Кровля	асбестоцементные листы	отсутствуют
Полы	бетонные	значительные разрушения
Проемы	деревянные ворота	отсутствуют
Внутренняя отделка	отсутствует	
Коммуникации	отсутствуют	
<b>Наименование</b>	<b>Силосные траншеи, назначение: нежилое, площадь: 839,9 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:167, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери</b>	<b>Техническое состояние</b>
Дата ввода в эксплуатацию	н/д	<i>Объект не эксплуатируется ввиду неудовлетворительного состояния</i>
Местоположение:	Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	
Общая площадь, кв.м.	839,9	
Этажность	1	
Фундаменты	бетонные	трещины
Наружные стены	железобетонные плиты	значительные разруше-

		ния, частично отсутствуют
<b>Наименование</b>	<b>Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 1708,3 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:175, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери</b>	<b>Техническое состояние</b>
Дата ввода в эксплуатацию	н/д	<i>Объект не эксплуатируется ввиду неудовлетворительного состояния</i>
Местоположение:	Смоленская область, Гагаринский район, д. Тетери, ул. Слобода, дом №76а	
Общая площадь, кв.м.	1708,3	
Этажность	1	
Фундаменты	железобетонные	трещины
Наружные стены	кирпичные	трещины, значительные разрушения, частично отсутствуют
Перекрытия	железобетонные	значительные разрушения, отсутствуют
Кровля	асбестоцементные листы	отсутствуют
Полы	бетонные	значительные разрушения
Проемы	деревянные ворота	отсутствуют
Внутренняя отделка	отсутствует	
Коммуникации	отсутствуют	
<b>Наименование</b>	<b>Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 718,1 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:166, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери</b>	<b>Техническое состояние</b>
Дата ввода в эксплуатацию	н/д	<i>Объект не эксплуатируется ввиду неудовлетворительного состояния</i>
Местоположение:	Смоленская область, Гагаринский район, д. Тетери, ул. Слобода, дом №76а	
Общая площадь, кв.м.	718,1	
Фундаменты	железобетонные	трещины
Наружные стены	кирпичные	трещины, значительные разрушения, частично отсутствуют
Перекрытия	железобетонные	значительные разрушения, отсутствуют
Кровля	асбестоцементные листы	отсутствуют
Полы	бетонные	значительные разруше-



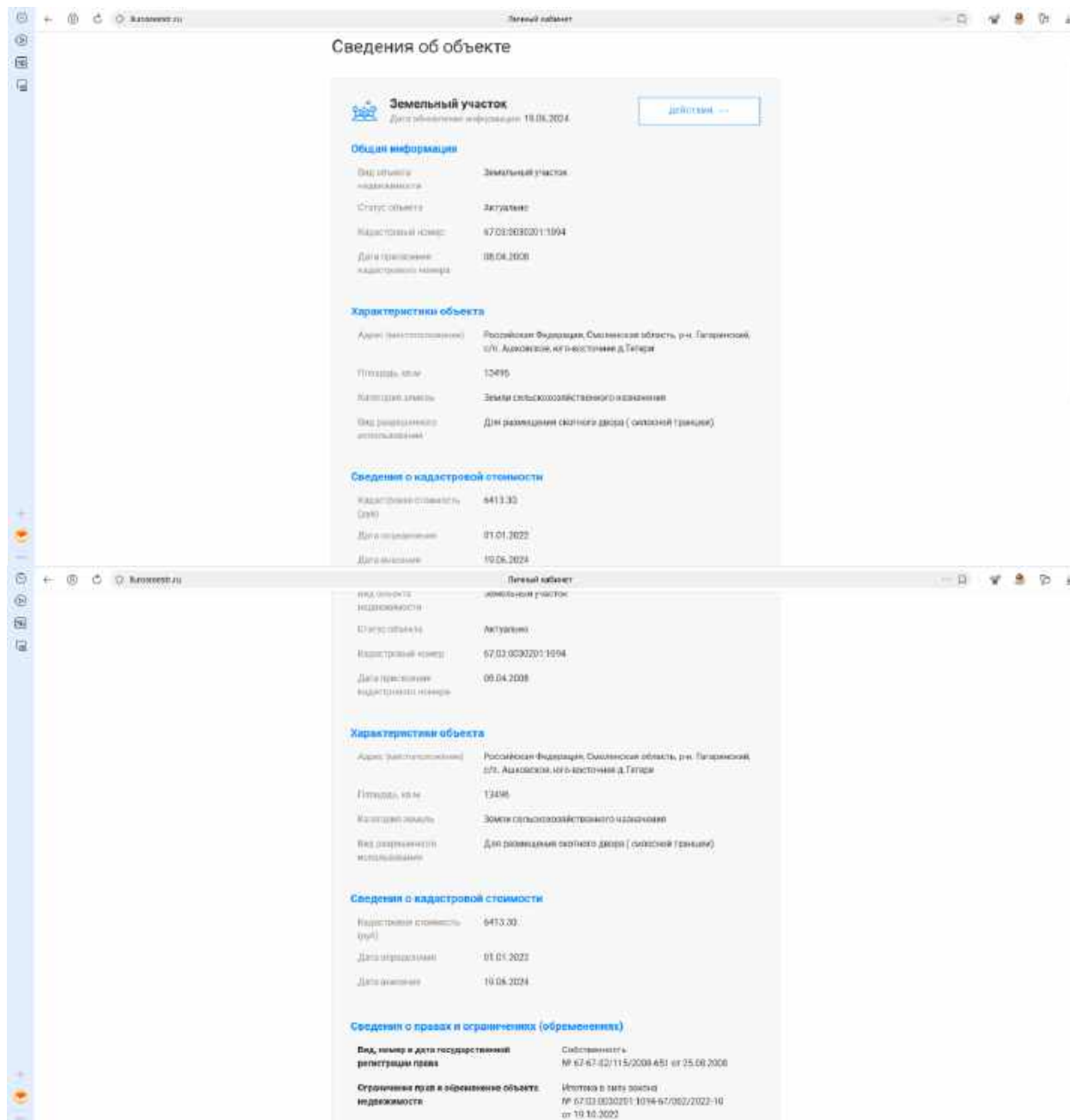


Рис. 10.3 - <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

**Объект недвижимости:** земельный участок.

**Местоположение:** Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Аш-ковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери.

**Кадастровый номер:** 67:03:0030201:1095.

**Категория земель:** земли сельскохозяйственного назначения.

**Фактическое использование (характер деятельности):** для размещения скотного двора (коровника, двух телятников).

**Площадь:** 85318 кв.м.

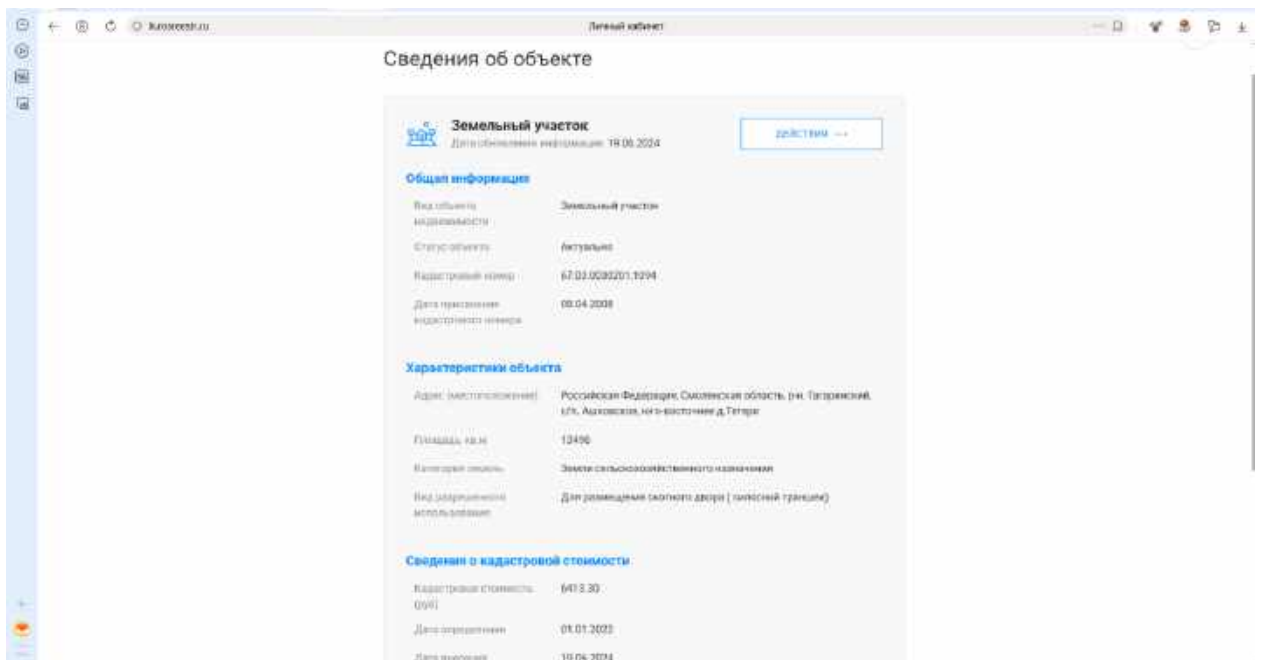
**Вид права:** собственность.

**Существенные ограничения (обременения) права:** Ипотека в силу закона № 67:03:0030201:1095-67/062/2022-10 от 19.10.2022



Рис. 10.3

[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.410645587193077&coordinate\\_x=3896951.682711291&coordinate\\_y=7477017.586838378&baseLayerId=235&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&active\\_layers=36329%2C36328%2C36049%2C36048&selectedCard=48158091%2C36368%2C67%3A03%3A0030201%3A1095](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.410645587193077&coordinate_x=3896951.682711291&coordinate_y=7477017.586838378&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36329%2C36328%2C36049%2C36048&selectedCard=48158091%2C36368%2C67%3A03%3A0030201%3A1095)



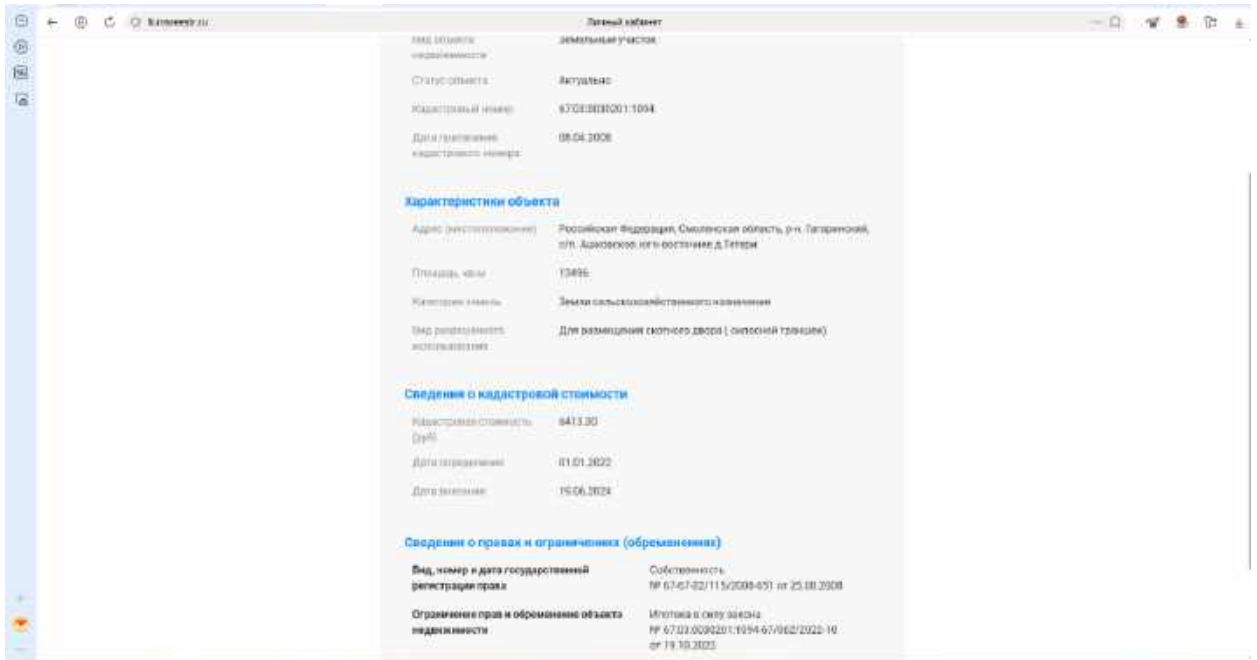


Рис. 10.4 - <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

### Фотографии объектов оценки













Таблица 10.4

<p><b>Собственник имущества:</b></p>	<p>АО «Мехта», 443022, Самарская область, город Самара, пр-д Мальцева, д. 7е, офис 002. ОГРН: 1047796624061, Дата присвоения ОГРН: 23.08.2004, ИНН: 7725517455, КПП: 631801001</p>
<p><b>Балансовая/остаточная стоимости, руб.:</b></p>	<p>Сведения о балансовой и остаточной стоимости Заказчиком не были предоставлены. Информация о балансовой и остаточной стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки</p>

# 11. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ

## 11.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации, ноябрь 2025 года

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.

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.

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.

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.

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. 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<sup>7</sup> 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.

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

---

<sup>7</sup> В связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных динамика оборота платных услуг населению за октябрь 2025 года была скорректирована на +0,1 п.п. вверх

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.

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).

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 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
<b>ВВП</b>	1,0	0,1	1,0	0,0	0,0	0,4	0,4	1,1	1,4	-4,3	4,0	3,3	4,3	0,4	-4,1
Сельское хозяйство	5,4	20,1	7,0	3,0	4,2	0,1	-0,0	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,0	1,0	0,2
Строительство	2,7	0,1	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	0,9	0,1	2,3	0,1	2,8	1,7	0,0
Оптовая торговля	-3,2	-5,6	-2,0	-2,0	2,0	-0,3	-0,1	-4,2	-2,1	0,9	0,0	3,0	0,1	11,7	-10,0
Суммарный оборот	2,0	3,0	4,0	2,0	2,0	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,0	9,0	0,0
Розничная торговля	2,0	3,0	4,0	2,1	1,0	2,0	2,0	1,0	2,0	7,7	5,1	6,0	8,0	11,0	0,0
Платные услуги населению	2,7	3,0	3,0	2,7	3,0	2,0	2,0	2,4	2,3	4,3	3,0	3,4	5,0	5,0	0,0
Общественное питание	0,7	0,2	1,2	0,0	10,3	0,0	7,2	0,1	7,1	11,0	12,0	13,4	11,2	10,7	13,3
Грузооборот транспорта (млн т, грузооборотом)	-1,2	-2,0	3,2	-2,0	0,0	-3,0	-2,0	-1,7	-0,7	-2,0	-2,3	-2,0	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал (млн руб., непроцентом)	0,0 <sup>1</sup>	-	-	-3,1	-	-	-	1,0	0,7	0,4 <sup>2</sup>	4,0	0,7	0,7	0,7	0,0
Промышленное производство	0,0	-0,7	3,1	0,0	0,0	0,0	0,7	1,0	0,1	0,0	0,0	3,0	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	0,7	1,3	-0,0	0,2	-2,0	0,0	-1,4	-0,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	2,0	-1,0	4,0	1,4	0,4	2,4	1,0	3,0	3,7	0,0	12,1	0,0	0,0	10,0	0,7
<b>Индекс потребительских цен</b>	0,0	0,0 <sup>1</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Индекс цен производителей</b>	0,0	0,0 <sup>1</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Промышленность	2,4	-1,1	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	0,4	10,1	4,0	0,7	10,2	10,3	1,0
Добыча полезных ископаемых	-0,7	-14,7	-11,4	-14,3	-13,0	-14,2	-14,7	-14,0	0,0	17,7	-5,2	0,0	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,0	0,0	2,0	1,0	1,0	1,0	2,4	4,0	0,4	11,2	7,0	10,0	12,0	10,0	2,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения															
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 <sup>1</sup>	-	0,1	0,1	4,7	3,0	0,0	4,0	3,4	0,7	0,0	0,1	7,0	11,0	0,2
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей	96 627 <sup>1</sup>	-	99 707	96 270	05 102	92 000	90 305	100 023	92 305	89 000	100 020	83 001	86 405	80 000	74 000
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4 <sup>2</sup>	-	14,3	14,0	13,1	12,2	10,0	14,0	13,0	10,0	10,0	17,0	16,7	10,0	14,0
<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	0,0
млн чел.	70,1	70,3	70,5	70,5	70,2	70,0	70,1	70,5	70,1	70,1	70,4	70,3	70,1	70,0	70,0
млн чел. (SA)	70,1	70,0	70,2	70,2	70,1	70,2	70,3	70,2	70,1	70,1	70,1	70,0	70,2	70,1	70,0
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,7	0,4	0,4	0,0	0,7	0,0	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,8	74,8	74,5	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,0	73,0
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,5	74,5	74,4	74,0	74,0	74,0	74,0	74,2	74,3	74,2	74,0	74,0	73,0
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,0	-0,0	-0,4	-11,0	-0,7	-13,0	-11,0	-13,7	-10,3	-20,2	-20,0	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,0	1,7	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,0	1,7	1,7	1,7	1,0	1,7	1,7	1,7	1,0	1,0	1,0	2,0	2,1	2,4
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	01,3	01,2	01,4	01,4	01,3	01,4	01,5	01,3	01,3	01,3	01,5	01,3	01,0	01,2	00,0
<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	2,0	2,0	2,4	2,0	2,0	3,0
SA	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,0	2,0	2,0	2,0	2,7	3,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

<sup>2</sup> В ноябре 2023 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.

<sup>3</sup> В январе-апреле 2025 г.

<sup>4</sup> Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФЛСР, квартальные данные будут уточнены в марте 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

и % 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>0,8</b>	<b>0,3</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>	<b>1,6</b>	<b>0,1</b>	<b>6,6</b>	<b>6,8</b>	<b>3,8</b>	<b>5,1</b>	<b>4,4</b>	<b>4,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-1,6</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>	<b>-0,8</b>	<b>0,2</b>	<b>-2,6</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	-3,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,9	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	6,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,0	-10,5	-12,6	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	6,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,5	-1,9	3,1	-0,0	-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>2,6</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	-0,9	-3,0	-0,2	-0,2	0,9	-3,1	0,8	-6,3	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,6	7,8	5,2
в т.ч.															
пищевые продукты	-0,7	-1,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,5	7,0	6,6
жиролески	-3,5	-2,6	-0,9	-5,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	8,9	16,7	1,1
табачные изделия	5,3	21,1	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,9
легкая промышленность	-3,3	-1,8	-2,7	-2,3	-3,1	-4,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.															
текстильные изделия	0,7	0,0	4,5	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,4	0,4	-8,8	-5,4	-6,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
одеж и изделия из нее	13,4	-11,8	-6,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,5	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревобрабатывающая индустрия	-4,7	-8,1	-7,8	-4,3	-3,8	-6,2	-3,9	-6,1	-1,8	4,3	2,2	1,9	6,6	10,1	1,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,1	-6,1	-3,6	-2,6	-3,7	-3,4	-1,2	-3,5	-1,0	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	1,8
бумага и бумажные изделия	-3,5	-7,3	-5,1	-3,7	-3,8	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,8	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
занятость населения в промышленности и строительстве	-13,0	-22,2	-38,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-6,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,4	-0,1	-3,6	-4,2	-4,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,2	-1,7	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,6	9,0	4,9
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-1,1	-2,7	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,6	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,5	8,0	5,2
лакокрасочные материалы и их основы	15,6	13,0	20,3	17,0	21,2	10,0	13,6	12,9	16,4	19,8	26,6	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,4	-9,8	-8,9	-9,4	-8,5	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	-8,4	-5,0	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-9,4	-6,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,6	13,3	3,9
металлургический комплекс	0,5	-3,4	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	8,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.															
металлургия	-3,8	-4,1	-4,1	-5,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
доп.металлургические изделия	13,9	-1,3	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4

и % 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>машиностроительная индустрия</b>	<b>7,1</b>	<b>-5,4</b>	<b>6,8</b>	<b>7,8</b>	<b>-9,1</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>17,9</b>	<b>20,6</b>	<b>27,6</b>	<b>25,6</b>
в т.ч.															
конструкторские, электромехан. изделия	13,0	9,0	9,2	12,8	18,4	12,0	7,5	17,7	12,2	27,9	29,9	19,5	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-4,9	-12,3	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,9	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в состав агрегатов	-6,2	-14,5	-8,8	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
электротранспортные средства и полупроводники	-23,6	-39,3	-38,4	-26,7	-25,1	-28,6	-28,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	18,0
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	6,4	41,0	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,8	32,5	30,3	30,7	20,0
прочие производства	-1,0	-9,9	2,4	-1,4	2,0	-6,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,9
в т.ч.															
машины	-7,5	-3,9	-5,5	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,9	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,0	2,1	-2,4	-5,6	-9,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,9	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,0	-6,4	6,9	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	6,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,7	-3,4	1,3	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	6,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,4	-2,3	-3,3	-4,0	-9,8	-8,8	-5,8	-4,3	-2,3	3,8	2,9	2,8	4,8	4,8	6,3

Источник: Росстат; расчеты 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)

## 11.2. Мониторинг социально-экономического развития Смоленской области за январь-сентябрь 2025 года

Социально-экономическое развитие региона за январь-сентябрь 2025 года характеризуется положительной динамикой оборота розничной торговли, объема платных услуг населению, объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», увеличился размер среднемесячной начисленной заработной платы.

### Промышленное производство

В январе-сентябре 2025 года индекс промышленного производства, сложившийся по видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по сравнению с январем-сентябрем 2024 года составил 99,3%. Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг собственными силами в фактически действовавших ценах в январе-сентябре 2025 года по четырем видам экономической деятельности составил 458 397,2 млн.

рублей. Структура промышленности области представлена основными видами экономической деятельности в сфере промышленного производства.

Вид экономической деятельности	Доля в общем объеме отгруженной продукции промышленности области, %
Добыча полезных ископаемых	0,9
Обрабатывающие производства	84,4
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	12,9
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1,8
<b>Всего</b>	<b>100</b>

Структура промышленного производства представлена следующими видами деятельности:

	Объем отгруженной продукции (работ, услуг) за январь-сентябрь 2025 год, в действующих ценах, млн. руб.	Доля в общем объеме отгруженной продукции промышленности области, %
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>4131,4</b>	<b>0,9</b>
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>386766</b>	<b>84,4</b>
производство пищевых продуктов	89365,5	19,5
производство напитков	1746,2	0,4
производство текстильных изделий	4475	1,0
производство одежды	9105	2,0
производство кожи и изделий из кожи	869,5	0,2
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	26782	5,8
производство бумаги и бумажных изделий	538,7	0,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	3344,2	0,7
производство химических веществ и химических продуктов	51818,9	11,3
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицине	390,1	0,1
производство резиновых и пластмассовых изделий	35276,1	7,7
производство прочих неметаллической минеральной продукции	23266,3	5,1
производство металлургическое	38399,9	4,0
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	57363,5	12,5
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	13593,5	3,0
производство электрического оборудования	17362,9	3,8
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	6846,4	1,5
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	7001	1,5
производство прочих транспортных средств и оборудования	8349,4	1,8
производство мебели	1482,1	0,3
производство прочих готовых изделий	4121,1	0,9
ремонт и монтаж машин и оборудования	4161,3	0,9
<b>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</b>	<b>59250,7</b>	<b>12,9</b>
производство, передача и распределение электроэнергии	50453,4	11,0
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	7683,3	1,7
<b>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</b>	<b>8248,7</b>	<b>1,8</b>

#### Добыча полезных ископаемых

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе-сентябре 2025 году увырос на 75,2% и составил 4 131,4 млн. рублей. Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 105,2%. В натуральном выражении увеличилась добыча песка природного – на 14,2%, добыча гранул, крошки и порошка; гальки, гравия – на 6,9%.

#### Обрабатывающие производства

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» за январь-сентябрь 2025 года составил 386 766,4 млн. рублей. Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» составил 99,4%. В разделе «Обрабатывающие производства» положительная динамика отмечена в производстве пищевых продуктов; в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производстве изделий из соломки и материалов для плетения; в производстве бумаги и бумажных изделий; в деятельности полиграфической и копировании носителей информации; в производстве химических веществ и химических продуктов; в производстве прочей неметаллической минеральной продукции; в производстве металлургическом; в производстве машин и оборудования, не включенные в другие группировки; Отрицательная динамика отмечена в производстве напитков; в производстве текстильных изделий; в производстве одежды; в производстве кожи и изделий из кожи; в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицине; в производстве резиновых и пластмассовых изделий; в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования; в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий; в производстве электрического оборудования; в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов; в производстве прочих транспортных средств и оборудования; в производстве мебели; в производстве прочих готовых изделий; в ремонте и монтаже машин и оборудования.

В производстве пищевых продуктов (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 23,1%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 116,3%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг вырос на 44,6% и составил 89 365,5 млн. рублей. В натуральном выражении увеличилось производство: мяса и субпродуктов – на 1,8%; изделий колбасных, включая изделия колбасные для детского питания – на 39,0%; полуфабрикатов мясных, мясосодержащих, охлажденных, замороженных – на 22,1%; консервов мясных (мясосодержащих), включая консервы для детского питания – в 3,2 р.; плодоовощных консервов – на 22,3%; молока жидкого обработанного, включая молоко для детского питания – на 49,7%; масла сливочного и пасты масляной – на 48,6%; сыров и творога, включая творог и творожные продукты для детей раннего возраста – в 2,1 р., изделий хлебобулочных длительного хранения, изделий хлебобулочных пониженной влажности, полуфабрикатов хлебобулочных – на 5,7%; изделий хлебобулочных недлительного хранения – на 1,4%; кондитерских изделий – 17,9%; кормов готовых для сельскохозяйственных животных (кроме муки и гранул из люцерны) – на 2,3%.

При этом сократилось производство: рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков – на 31,5%; пресервов рыбных – на 16,1%; продуктов кисломолочных (кроме творога и продуктов из творога) – на 4,9%. В производстве напитков (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 0,5%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 93,5%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг вырос на 5,2% и составил 1 746,2 млн. рублей. В натуральном выражении увеличилось производство напитков безалкогольных – на 13,7%; сократилось воды минеральной природной питьевой и воды питьевой, расфасованной в емкости, не содержащей добавки сахара или других

подслащивающих или вкусоароматических веществ – на 4,9%. В производстве текстильных изделий (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 1,2%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 96,6%

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг увеличился на 30,4% и составил 4 475,0 млн. рублей. В натуральных показателях увеличилось производство волокна льна, подготовленные для прядения – на 11,6%, сократилось производство белья постельного – на 3,8%.

В производстве одежды (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 2,4%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 93,2%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг увеличился на 12,3% и составил 9 105,0 млн. рублей. В натуральном выражении сократилось производство трикотажных или вязаных изделий – на 9,9%; производство изделий чулочно-носочных трикотажных или вязаных – на 29,1%.

В производстве кожи и изделий из кожи (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 0,2%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 73,0%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг увеличился на 1,6% и составил 869,5 млн. рублей. В натуральном выражении сократилось производство обуви – на 15,9%. Тенденции показателей связано с объемами производства ООО «ВКП ЛТ».

В обработке древесины и в производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, в производстве изделий из соломки и материалов для плетения (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 6,9%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 100,7%. В натуральном выражении увеличилось производство лесоматериалов (продольно распиленных или расколотых, разделенных на слои или лущеных, толщиной более 6 мм; деревянных железнодорожных или трамвайных шпал, непропитанных) – на 20,0%, сократилось производство брикетов топливных из отходов деревопереработки – на 11,4%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг вырос на 2,8% и составил 26 782,0 млн. рублей. Ведущее предприятие отрасли – ООО «ЭГГЕР ДРЕВПРОДУКТ ГАГАРИН» на долю которого приходится более 90% объема отгруженных товаров в данной сфере.

В производстве бумаги и бумажных изделий (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 0,1%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 102,2%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг увеличился на 62,4% и составил 538,7 млн. рублей. В деятельности полиграфической и копировании носителей информации (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 0,9%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 116,0%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг увеличился на 16,2% и составил 3 344,2 млн. рублей. Ведущим предприятием отрасли является филиал «Смоленский полиграфический комбинат» ОАО «Издательство «Высшая школа».

В производстве химических веществ и химических продуктов (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 13,4%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 109,5%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг вы-

рос на 21,5% и составил 51 818,9 млн. рублей. Развитие производства химических веществ и химических продуктов определяет ведущее предприятие отрасли – ПАО «Дорогобуж», на долю которого приходится порядка 80% всего объема отгруженной продукции в производстве химических веществ. В натуральном выражении увеличилось производство материалов лакокрасочных и аналогичных для нанесения покрытий, полиграфических красок и мастики – на 0,3%.

В производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицине (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 0,1%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 55,9%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг увеличился на 22,3% и составил 390,1 млн. рублей. В производстве резиновых и пластмассовых изделий (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 9,1%) индекс производства январь-сентябрь 2025 года составил 96,1%. В натуральном выражении увеличилось производство плит, листов, пленки и полос (лент) прочих пластмассовых непористых – на 0,1%; изделий упаковочных пластмассовых прочих – на 5,1%; блоков оконных пластмассовых – на 1,7%, сократилось производство блоков дверных пластмассовых и порогов для них – на 8,7%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в целом по данному виду деятельности составил 35 276,1 млн. рублей, сократился на 3,0%.

В производстве прочей неметаллической минеральной продукции (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 6,0%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 103,8%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по данному виду деятельности вырос на 18,6% и составил 23 266,3 млн. рублей. В натуральном выражении увеличилось производство бетона, готового для заливки (товарный бетон) – на 4,4%; сократилось производство блоков и прочих изделий сборных строительных для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня – на 13,2%; растворов строительных – на 14,4%.

В металлургическом производстве (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 4,8%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 102,5%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг вырос на 0,8% и составил 18 399,9 млн. рублей. Уровень развития данного сектора обрабатывающих производств определяло ведущее предприятие – ООО «ТМК-ЯМЗ».

В производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 14,8%) индекс производства за январь-сентябрь 2024 года составил 99,9%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг увеличился на 3,6% и составил 57 363,5 млн. рублей. В натуральном выражении уменьшилось производство конструкций и деталей конструкций из черных металлов – на 33,2%. В производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 3,5%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 86,2%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг уменьшился на 0,8% и составил 13 593,5 млн. рублей. В натуральном выражении уменьшилось производство инструментов и приборов прочих для измерения, контроля и испытаний – 24,1%. В производстве электрического оборудования (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 4,5%) индекс

производства за январь-сентябрь 2025 года составил 87,7%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг увеличился на 4,7% и составил 17 362,9 млн. рублей. Увеличилось производство светильников и осветительных устройств – на 8,3%; проводников электрических прочих на напряжение не более 1 кВ – 4,6%.

В производстве машин и оборудования, не включенного в другие группировки (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 1,8%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 113,1%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг составил 6846,4 млн. рублей и увеличился на 29,2%. Значимыми предприятиями данного вида обрабатывающих производств являются АО «Вяземский машиностроительный завод» и ООО «БалтЭнергоМаш», на долю которых приходится более 50% объема отгруженной продукции.

В производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 1,8%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 97,9%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг увеличился на 7,5% и составил 7 001,0 млн. рублей. В натуральном выражении сократилось производство комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств – на 3,7%. В производстве прочих транспортных средств и оборудования (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 2,2%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 59,1%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг уменьшился на 40,0% и составил 8 349,4 млн. рублей. В производстве мебели (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 0,4%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 72,2%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг уменьшился на 28,6% и составил 1 482,1 млн. рублей. Производство мебели в натуральных показателях уменьшилось – на 49,3%. В производстве прочих готовых изделий (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 1,1%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 70,1%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг уменьшился на 14,9% и составил 4 121,1 млн. рублей. Развитие данной отрасли определяет ведущее предприятие АО «ПО «Кристалл». На сегодняшний день АО «ПО «Кристалл» интегрировано в состав АК «АЛРОСА» (ПАО).

В ремонте и монтаже машин и оборудования (доля в общем объеме обрабатывающих производств – 1,1%) индекс производства за январь-сентябрь 2025 года составил 94,3%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг увеличился на 25,1% и составил 4 161,3 млн. рублей. Значимым предприятием данного вида деятельности является ОАО «720 ремонтный завод средств обеспечения полетов», осуществляющее ремонт машин и оборудования в рамках государственного оборонного заказа.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» за январь-сентябрь 2025 года составил 59 250,7 млн. рублей и вырос на

13,0%. Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 98,8%. В натуральном выражении уменьшилось производство электроэнергии – на 1,2%; производство пара и горячей воды – на 7,7%.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» за январь-сентябрь 2025 года составил 8 248,7 млн. рублей. Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 97,3%.

#### Инвестиции

На развитие экономики и социальной сферы области в январе-сентябре 2025 года использовано 76 957,9 млн рублей инвестиций в основной капитал, что составило 107,3% (в сопоставимых ценах) к уровню января-сентября 2024 года. Организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства (включая средние организации), освоено 44 743,0 млн рублей, что составило 106,1 процента (в сопоставимых ценах) к уровню января-сентября 2024 года, за исключением бюджетных средств – 37 569,1 млн рублей, или 106,9 процента.

Более половины объема инвестиций в основной капитал использовалось в промышленном производстве, в том числе в обрабатывающих производствах – 36,9%, обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 18,5%; в сельском, лесном хозяйстве, охоте, рыболовстве и рыбоводстве – 13,0%, в транспортировке и хранении – 9,1%, в области здравоохранения и социальных услуг – 4,4%.

Более всего увеличились объемы инвестиций в основной капитал в деятельности сельского, лесного хозяйства, охоте, рыболовстве и рыбоводстве (в 2,3 раза больше, чем в январе-сентябре 2024 г.), в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений, в государственном управлении и обеспечении военной безопасности; социальном обеспечении (в 1,6 раза), в области образования и в профессиональной, научной и технической деятельности (в 1,4 раза), в деятельности гостиниц и предприятий общественного питания (в 1,3 раза), в обрабатывающих производствах (в 1,2 раза).

#### Строительство

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2025 года составил 32 777,2 млн. рублей, или 100,4%. В январе-сентябре 2025 года организациями застройщиками введено в эксплуатацию 29 жилых здания. Населением построено 1908 жилых домов. Всего построено 4072 новые квартиры. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 251,4 тыс. кв. метров, или 67,6% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2025 года.

По оперативным данным Главного Управления Центрального Банка, в январесентябре

2025 года ипотечных жилищных кредитов было выдано на сумму 10 519 млн. рублей.

#### Потребительский рынок

По данным Смоленскстата оборот розничной торговли в январе-сентябре 2025 года составил 211 538,8 млн рублей, что (в сопоставимых ценах) на 3,1% больше, чем в январе-сентябре 2024 года.

В январе-сентябре 2025 года оборот розничной торговли на 96,7% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,3% (в январе-сентябре 2024 г. – соответственно 96,6% и 3,4%).

В январе-сентябре 2025 года розничные торговые сети формировали 38,8% общего объема оборота розничной торговли (в январе-сентябре 2024 г. – 37,1%). В январе-сентябре 2025 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 51,2%, непродовольственных товаров – 48,8% (в январе-сентябре 2024 г. – соответственно 49,9% и 50,1%). Оборот общественного питания Смоленской области в январе-сентябре 2025 года составил 9077,6 млн рублей, 103,3% (в сопоставимых ценах) к январю-сентябрю 2024 года. По данным Смоленскстата в январе-сентябре 2025 года, по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 43 405,8 млн рублей, 102,4% (в сопоставимых ценах) к январю-сентябрю предыдущего года. Общий объем бытовых услуг составил 3 545,7 млн. рублей, или 109,8% к уровню прошлого года. Индекс потребительских цен на товары и услуги населению области в январесентябре 2025 года к январю-сентябрю 2024 года составил – 109,7% (январь-сентябрь 2024 год к январю-сентябрю. 2023 года – 108,3%).

#### Сельское хозяйство

Объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в январе-сентябре 2025 года, по предварительной оценке, составил 37 213,7 млн рублей в действующих ценах, или 103,7% к январю-сентябрю 2024 года (в сопоставимых ценах).

В сельскохозяйственных организациях в январе-сентябре 2025 года по сравнению с январем-сентябрем 2024 года производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 1,9%, валовой надой молока увеличился на 10,7%, производство яиц увеличилось на 13,8%. В январе-сентябре 2025 года в сельскохозяйственных организациях средний надой на корову составил 5 368 килограммов молока, в январе-сентябре 2024 года – 4 978 килограммов

Объем реализации основных продуктов сельского хозяйства в сельскохозяйственных организациях:

	Январь-сентябрь 2025		
	тыс. тонн	в % к 2024	2024 в % 2023
Зерно	43,0	49,1	199,8
Картофель	10,3	109,7	93,1
Овощи	18,6	107,1	93,6
Скот и птица (в живом весе)	60,8	98,4	103,4
Молоко	97,5	110,6	108,6
Яйца, млн. штук	...	113,2	101,4

#### Уровень жизни населения

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников Смоленской области за январь-сентябрь 2025 года составила 66 353 рублей, и увеличилась по сравнению с январем-сентябрем 2024 года на 15,6%, реальная заработная плата увеличилась за этот период на 5,4%. Самая высокая заработная плата сложилась в организациях по видам экономической деятельности: - деятельность финансовая и страховая – 99 247 руб. (113,3%); - обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 91 686 руб. (116,2%); - обрабатывающие производства – 82 375 руб. (116,2%); - деятельность профессиональная, научная и техническая – 75 460 руб. (117,6%); - деятельность в области информации и связи – 70 931 руб. (113,0%). Самая низкая заработная плата сложилась в организациях по видам экономической деятельности: - деятельность гостиниц и предприятий общественного питания – 42 575 руб. (113,6%); - деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 47 611 руб. (116,7%). Величина прожиточного минимума на душу населения на 2025 год утверждена в размере 17 556 рубля.

### Труд и занятость

По состоянию на 1 октября 2025 года сведения о ликвидации организации либо прекращении деятельности индивидуальным предпринимателем, сокращении численности или штата работников организации, индивидуального предпринимателя и возможном расторжении трудовых договоров в 2025 году в органы службы занятости населения Смоленской области предоставили 229 организаций, в том числе 34 – о ликвидации.

С начала 2025 года мероприятия по высвобождению завершили 178 работодателей, при этом уволено 878 чел., из них по высвобождению – 800 работников. Из числа уволенных: - обратилось в службу занятости за предоставлением государственных мер поддержки – 160 чел. (18,2% от уволенных); - признаны безработными – 70 чел. (43,8% от обратившихся).

По прогнозу в октябре - декабре 2025 года предполагается сократить до 334 работников, из них: 55 чел. – СОГКУ «Центр занятости населения города Смоленска», 46 чел. – МУП «Управление коммунального хозяйства» Духовщинского городского поселения Духовщинского района Смоленской области, 35 чел. – АО «Газпром Газораспределение Смоленск». Данные организации планируют проведение организационно-штатных мероприятий (массовых увольнений работников не планируется). Наибольшая численность работников, предполагаемых к высвобождению иными организациями, приходится на Смоленское областное государственное бюджетное учреждение «Сычевский социально-реабилитационный центр для несовершеннолетних «Дружба» – 16 чел., муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение Коробецкая средняя школа (ликвидация подразделений) – 16 чел., Смоленское областное государственное бюджетное учреждение «Студенецкий дом-интернат для престарелых и инвалидов» – 14 чел. и др.

По состоянию на 1 октября 2025 года: - 4 организации заявили о переводе 269 работников на режим неполного рабочего времени (филиал общества с ограниченной ответственностью «СтеклоСервис» индустриальный парк «ФОРМУЛА СВЕТА», общество с ограниченной ответственностью «Смоленский электротехнический завод» и др.); - 8 организаций заявили о приостановке производства для 83 работников. Наибольшее количество работников приходится на ООО «Смоленская фабрика носков» – 34 чел., ООО «Компания Легпромразвитие» – 20 чел. и др.

В регионе ведется работа Межведомственной комиссии по противодействию формированию просроченной задолженности по заработной плате на территории Смоленской области. По оперативным данным еженедельного мониторинга, представленным Государственной инспекции труда в Смоленской области, по состоянию на 25.09.2025 суммарная задолженность по заработной плате в 8 организациях всех форм собственности, расположенных на территории Смоленской области, составляет 24,7 млн. рублей перед 514 работниками.

Проблема задолженности по заработной плате имеет место преимущественно на предприятиях, не преодолевших кризисные проявления или находящихся в процедурах банкротства. В результате совместной работы членов межведомственной комиссии и исполнительно-распорядительных органов муниципальных округов и городских округов Смоленской области за январь - сентябрь 2025 года 513 работникам были возвращены долги по выплате заработной платы в размере 57,2 млн. рублей. В 2025 году в рамках областной государственной программы «Содействие занятости населения Смоленской области» (далее – Государственная программа) реализуются региональные проекты «Образование для рынка труда», «Человек труда» и «Управление рынком труда», обеспечивающие достижение целей, показателей и результатов соответствующих федеральных проектов «Образование для рынка труда», «Человек труда» и «Управление рынком труда», входящих в состав национального проекта «Кадры». В рамках регионального проекта «Образование для рынка труда» в 2025 году пройдут профессиональное обучение и получат дополнительное профессиональное образование работники промышленных предприятий оборонно-промышленного комплекса, а также граждане, обратившиеся в органы службы занятости за содействием в поиске подходящей работы и заключившие ученический договор с предприятиями оборонно-промышленного комплекса.

По результатам отбора заключены с шестью организациями обороннопромышленного комплекса соглашения о предоставлении из бюджета Смоленской области субсидии, в том числе грантов в форме субсидий, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, а также физическим лицам. Предусмотрено обучение 300 работников. По состоянию на 01.10.2025 пяти работодателям, организовавшим обучение 290 своих сотрудников, была предоставлена субсидия на возмещение понесенных затрат. В рамках регионального проекта «Человек труда» предусмотрено проведение в 2025-2027 годах в Смоленской области региональных и федеральных этапов Всероссийского конкурса профессионального мастерства «Лучший по профессии» (далее – Конкурс). Региональные этапы Конкурса прошли 18 – 19 августа, федеральные этапы Конкурса прошли в период с 30 сентября по 2 октября 2025 года, определены победители в номинациях «Слесарь-инструментальщик», «Токарь» и «Фрезеровщик».

В рамках регионального проекта «Управление рынком труда» в 2026 году будут модернизированы 26 центров занятости населения (территориальные подразделения). В рамках Государственной программы в 2025 году: - центры занятости населения городов и районов в январе - сентябре 2025 года работали с 11,5 тыс. граждан по вопросам трудоустройства (с учетом численности несовершеннолетних граждан в возрасте от 14 до 18 лет). Было трудоустроено 5,5 тыс. чел. (с учетом численности несовершеннолетних граждан в возрасте от 14 до 18 лет), из них на постоянную

работу – 2,7 тыс. чел.; - оказана социальная поддержка в виде выплаты пособия по безработице 5,5 тыс. безработным гражданам, в виде выплаты пенсии, назначенной досрочно, по предложению органов службы занятости – 53 безработным гражданам. На рынке труда на 1 октября 2025 года наблюдается: - уменьшение на 20,8% численности безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, до 1,9 тыс. чел. (на 1 октября 2024 года – 2,4 тыс. чел.); - уменьшение на 0,11 п.п. уровня регистрируемой безработицы до 0,42% (на 1 октября 2024 года – 0,53%); - увеличение на 2% количества вакансий, заявленных работодателями в службу занятости, до 20,3 тыс. вакансий (на 1 октября 2024 года – 19,9 тыс. вакансий); - уменьшение на 20% численности незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в целях поиска подходящей работы в центрах занятости населения, до 2,4 тыс. чел. (на 1 октября 2024 года – 3 тыс. чел.); - коэффициент напряженности на рынке труда составил 0,1 человека на вакансию (на 1 октября 2024 года – 0,2 человека на вакансию). Численность рабочей силы Смоленской области, по данным выборочного обследования населения по проблемам занятости, проведенного Росстатом, (в среднем за месяц) в III квартале 2025 года составила 440,6 тыс. чел., в том числе занятых – 431,2 тыс. чел., безработных по методологии МОТ – 9,3 тыс. чел., уровень занятости составил 58,3%, уровень общей безработицы – 2,1%. Таким образом, ситуацию на рынке труда Смоленской области можно охарактеризовать как относительно стабильную.

*Источник информации:* <https://econ.admin-smolensk.ru/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye/monitoring-i-analiz-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/?ysclid=mkth27ijl499629222>

### **11.3. Особенности сельскохозяйственной недвижимости**

Финансовое положение сельскохозяйственных предприятий не позволяет в полной мере задействовать опыт и знания специалистов рынка недвижимости.

В отличие от иных видов недвижимости, на стоимость сельскохозяйственной недвижимости влияет не стоимость земельного участка, на котором этот объект расположен, а стоимость земли, расположенной в непосредственной близости (в рамках хозяйств). Стоимость такой недвижимости определяется плодородием почв (в широком смысле), входящих в состав предприятия, поскольку именно земля является основным средством производства в сельском хозяйстве. Также определенное влияние на стоимость оказывает размеры земельных ресурсов хозяйства, их структура, традиционная схема севооборота. Достаточно показательной, является ситуация с межколхозными животноводческими комплексами, которые в результате реорганизаций отошли к одному из хозяйств. Такие комплексы не под силу содержать одному хозяйству, поскольку оно просто не имеет необходимой кормовой базы, что в свою очередь помогает стоимости этой лишней части стремиться к нулю.

Стоимость сельскохозяйственной недвижимости вообще очень сложно рассматривать в отрыве от стоимости земель (сельхозугодий), которые входят в состав хозяйства.

По месторасположению объектов сельскохозяйственной недвижимости, их следует разделять: на приближенные к границам областных и районных городов, и находящиеся от них на значительном удалении. Если те объекты, которые расположены в пригородных районах, имеют индивидуальные особенности, которые определяются ситуацией на рынке недвижимости каждого

конкретного города, то в отношении "удаленных", следует отметить следующее. Они, не имеют каких-либо региональных особенностей и представляют собой массу с практически однородными ценами.

Локальное расположение объекта в пределах хозяйства также не имеет существенного влияния на стоимость. Животноводческая ферма, расположенная в центре села, для одного инвестора является неоспоримым плюсом (недалеко от конторы), для другого видится преимущество в расположении за пределами населенного пункта (далеко от людей). Причем мотивы обеих схожи, - именно так можно сократить воровство кормов и молока с ферм.

Промышленная недвижимость также достаточно разнообразна и специализирована, но в сельском хозяйстве это более характерно, и специализация носит углубленный характер. Следует выделить следующие группы: группа по обслуживанию, хранению машин и механизмов, группа зданий и сооружений, связанная с обработкой и хранением зерна и кормов, группа зданий и сооружений по хранению овощей и фруктов, группа зданий сферы животноводства, административные и иные здания и сооружения. В промышленности, основой технологического процесса являются цеха и практически в каждом заводе они присутствуют. Да они могут быть специальной высоты, одно и многоэтажные, маленьких или больших площадей, с разными санитарно-гигиеническими условиями и уровнем технологического обустройства, но они остаются цехами - достаточно универсальными объектами. В сельском хозяйстве ситуация гораздо сложнее. Так, например, в коровнике можно разместить телят (в принципе), но курей - никогда (справедливо и наоборот). Плюс ко всему, сельскохозяйственная недвижимость не может быть востребована в отраслях, которые имеют текущие перспективы роста (административно-офисная, торговая, складская, мелкие производства, переработка с/х продукции).

Предыдущий абзац показывает конструктивно-технологические причины невостребованности на внешнем рынке, по отношению к хозяйству, а также внутри самого хозяйства. Помимо этого, специальный характер мешает использованию недвижимости по экономико-технологическим причинам. Например, блочный свиноводческий корпус теоретически можно было бы использовать под склад зерна (техники, и т. д.), но конструктивная схема (наличие центрального ряда колон) делает это невозможным. Использование же в первоначальной технологической загрузке практически исключено (свиноводство убыточно, отопление таких помещений требует больших затрат).

## **11.4. Обзор рынка земли**

### **Распределение земли РФ по формам собственности**

#### **ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ ПРОЦЕССА ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬ В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ**

Главным результатом земельной реформы явилась ликвидация монополии государственной собственности на землю. В настоящее время сложились государственная, муниципальная и частная формы собственности. Право частной собственности на землю закреплено статьями 9 и 36 Конституции Российской Федерации (1993).

Следствием разгосударствления экономики Российской Федерации явилось создание

большого количества предприятий, образованных в результате приватизации государственных и муниципальных предприятий. После передачи в собственность данным юридическим лицам имущественных комплексов возникает вопрос о приватизации земельных участков, на которых расположено данное имущество.

В настоящее время существует блок законодательных актов, детально регламентирующих процесс приватизации государственных и муниципальных предприятий, исключая при этом из круга регулируемых правоотношений вопросы приватизации земельных участков. Такой подход имеет, безусловно, как плюсы, так и минусы. Земельные участки являются особым видом недвижимого имущества, процесс их приватизации имеет свои особенности. Эти особенности должны быть закреплены федеральным законом, тогда как в настоящее время порядок приватизации земли установлен нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

Исходя из положений законодательства, существуют два основных принципиальных различия в условиях приватизации земель - это приватизация земель для коммерческих и некоммерческих целей.

Нормативные акты Российской Федерации, регулирующие земельные отношения, предусматривают зависимость условий приватизации земельного участка от статуса лица (юридического или физического), а также целей предоставления земельного участка.

К первой группе относятся случаи приватизации земельных участков под приватизированными государственными и муниципальными предприятиями, передачи в частную собственность земельных участков (земельных долей) при реорганизации сельскохозяйственных предприятий. Ко второй группе (т. е. для некоммерческих целей) относятся случаи передачи земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, ведения дачного, садоводческого, огороднического хозяйства граждан. Эти два основных направления приватизации земельных участков имеют характерные особенности.

В структуре частной собственности на землю доля граждан составила 81,6%. В основном, это собственники земельных долей, земли которых входят по большей части в состав реорганизованных сельскохозяйственных предприятий.

Уточнение правового статуса земель, формирующих землепользования сельскохозяйственных предприятий, в значительной степени повлияло на изменение доли граждан и юридических лиц в составе всех приватизированных земель. Наряду с этим уменьшение площади земель, находящихся в собственности юридических лиц, связано с процессом перерегистрации крестьянских хозяйств в индивидуальных предпринимателей в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также прекращением деятельности различных предприятий и хозяйств.

Передача земель в собственность граждан и юридических лиц в целом по стране осуществляется неравномерно. Доля эти земель выше в южных и юго-западных районах страны и убывает по направлению на северо-восток. Более 60% земель субъекта Федерации переданы в собственность гражданам и юридическим лицам в Белгородской, Орловской, Волгоградской, Ростовской, Саратовской, Оренбургской, Курской, Липецкой областях, Ставропольском крае, более

50% - в Краснодарском крае, Тамбовской, Воронежской, Самарской, Тульской областях, более 40% - в Рязанской, Курганской, Ульяновской, Пензенской, Брянской областях, Республике Мордовия.

Высокий процент земель, переданных в собственность граждан и юридических лиц, в этих субъектах Федерации, объясняется, прежде всего наличием в них большого количества сельскохозяйственных угодий, ранее находившихся у бывших сельскохозяйственных предприятий. Передача в частную собственность земельных участков (земельных долей) при реорганизации сельскохозяйственных предприятий происходила в первую очередь.

Вместе с тем, следует отметить, что законодательствами ряда субъектов Российской Федерации частная собственность на землю не предусмотрена либо ограничена. К таким субъектам относятся Республика Алтай, Республика Северная Осетия, Республика Тыва, Удмуртская Республика, Краснодарский край и др.

Земли сельскохозяйственного использования включают в основном сельскохозяйственные угодья, земли, занятые зданиями и сооружениями, предназначенными для обслуживания сельскохозяйственного производства, а также земли, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства.

#### **Аренда земли**

Аренда муниципальных земель из фонда перераспределения (на него приходится около 7% площади сельхозугодий) в целом по России составляет 75%. При аренде земель из фонда арендная плата не выплачивается или она довольно низка - на уровне земельного налога, что в какой-то мере оправданно, поскольку земли в фонде маргинальные (относительно худшего качества).

Иная ситуация складывается, когда владельцы земельных долей сдают земельные участки в аренду фермерским или коллективным хозяйствам. Как правило, фермеры предлагают более высокую арендную плату, чем коллективные хозяйства, а более крепкие коллективные хозяйства - более высокую, чем слабые. В регионах, испытывающих дефицит земельных угодий, повышается роль земельных комитетов, от их работы зависит нормальное функционирование и развитие арендных отношений.

#### **Права собственников, владельцев, пользователей и арендаторов по распоряжению земельными участками**

Таблица 11.4.1

Перечень прав	Собственники	Пожизненное наследуемое владение <sup>8)</sup>	Бессрочное (постоянное) пользование <sup>9)</sup>	Аренда	Безвозмездное срочное пользование <sup>10)</sup>
Площажа без изме-	+	-	-	-	-

<sup>8</sup> Земля принадлежит гражданину, но является муниципальной или государственной собственностью, наследование регулируется законом, а не завещанием.

<sup>9</sup> Государственная или муниципальная земля передана в бессрочное пользование, наследование возможно только при наличии на участке строений.

<sup>10</sup> Собственник или владелец, не имеющий возможности использовать или сдать в аренду землю, безвозмездно передает ее на определенный срок другому лицу на условии уплаты налогов с участка.

нения целевого назначения					
Продажа с изменением целевого назначения	=	-	-	-	-
Дарение	+	-	-	-	-
Передача в залог	+	-	-	-	-
Передача в уставный фонд	+	-	-	-	-
Передача в аренду	+	=	=	-	-
Передача в безвозмездное срочное пользование	+	=	=	±	-
Обмен (мена)	+	=	=	±	±
Договор ренты	+	-	-	-	-
Договор пожизненного содержания с иждивением <sup>11)</sup>	+	-	-	-	-
Добровольный отказ	+	+	+	+	+
Получение стоимости земли при изъятии для государственных нужд	+	-	-	-	-
Возмещение неиспользованных затрат при изъятии для государственных нужд <sup>12)</sup>	+	+	+	+	+
Завещание	+	-	-	-	-
Наследование по закону застроенного участка	+	+	=	±	±
Наследование по закону незастроенного участка	+	+	-	±	±
Принудительное прекращение прав	решение суда	решение органов власти (можно обжаловать в суде)		расторжение договора в порядке и на условиях договора	
Плата за землю	земельный налог			арендная плата по договору	-

<sup>11</sup> Гражданин передает участок в собственность плательщику ренты, который обязуется пожизненно содержать этого гражданина или указанное им третье лицо.

<sup>12</sup> Государство при изъятии участка возмещает вложения, отдачу от которых предполагалось получить в будущем.

**Примечание:**

«+» — разрешено;

«=» — разрешено с согласия органов власти;

«±» — разрешено, если предусмотрено договором;

«-» — запрещено.

**РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА**

Действующая в Российской Федерации законодательная база предоставляет право собственнику земли осуществлять основные виды сделок, предусмотренные Гражданским кодексом, Земельным кодексом и другими нормативными правовыми актами законодательства Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, с земельными участками: сдавать в аренду, продавать, дарить, отдавать в залог и т. д. Сделки с земельными участками подлежат государственной регистрации.

**11.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости Смоленской области**

Провести анализ рынка сельскохозяйственной недвижимости в Смоленской области практически невозможно, так как обзор рыночных данных не выявил достаточного количества сделок купли-продажи и предложений к продаже объектов, аналогичных оцениваемым.

Применение сравнительного анализа имеет следующие ограничения: его можно использовать при наличии многочисленных сделок с аналогичными объектами с условием, что оценщику известны все детали сделки, в том числе имеющие место в российской практике сопровождение неучтенными наличными деньгами. Если такой уверенности нет, при анализе может использоваться информация по ценам предложения. Однако в этом случае результаты носят ориентировочный характер, т.к. обычно в процессе переговоров продавца с потенциальным покупателем цена варьируется и иногда в значительных пределах. В случае выявления на рынке единичной сделки с аналогичным объектом у оценщика не может быть уверенности, что она осуществлена по рыночной стоимости. В таких случаях цена сделки является неким ориентиром, что, безусловно, должно учитываться при обобщении результатов оценки. В таких случаях провести анализ не представляется возможным.

*Анализ объектов производственно-складского назначения выявил следующие предложения к продаже.*

Промышленная площадка в Сафонове | Продажа коммерческой недвижимости в Сафонове | Авито (7558372435)

## Промышленная площадка

21 000 000 Р за всё

420 м<sup>2</sup> • Ипотека

8 980 971-54-21

Написать объявление

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно просрочить?

За что можно просрочить?

Недвижимость  
Куплено на Авито в 2018 году  
Дарено родственнику



3 объявления по похожим

Попросить цену продавца

Коммерческая недвижимость

**О помещении**

Общая площадь: 50000 м<sup>2</sup> • Отопление: автономное  
Этаж: 1 • Тип сделки: продажа  
Минимальная стоимость: 500 руб

Промышленная площадка в Сафонове | Продажа коммерческой недвижимости в Сафонове | Авито (7558372435)

## Насколько объект подходит для бизнеса

21 000 000 Р за всё

420 м<sup>2</sup> • Ипотека

8 980 971-54-21

Написать объявление

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно просрочить?

За что можно просрочить?

Недвижимость  
Куплено на Авито в 2018 году  
Дарено родственнику

3 объявления по похожим

Попросить цену продавца

Коммерческая недвижимость

**Насколько объект подходит для бизнеса**

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Зарплатные тенденции
- Автомобильный трафик
- Население и возраст в зоне охвата
- Все планы и акты в наличии

Купить онлайн за 200 Р

Посмотреть приватизацию

**Расположение**

Смоленская обл., Сафоновский муниципальный округ, с. Ивашково, 1-я Пискаревская ул., 51А

Показать карту

**Описание**

Земли на промышленной территории. Здание находится прямо на территории. Общая площадь около 7га. Резервуарный парк (150 кубов, состоит из 10 вышек по 75 кубов и 8 вышек по 50 кубов). Возможно увеличение объема газ высокого давления 500 кубов в час сая подстанция на объекте для подачи скважины!

**О здании**

Состояние: в эксплуатации • Тип здания: административное здание

№ 7558372435 • 21 января в 09:08 • 154 просмотра (+10 гостей) • Показать больше

[https://www.avito.ru/smolenskaya\\_oblast\\_safonovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/promyshlennaya\\_pl\\_oschadka\\_7558372435?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIiUml3MFN3S01FYIV0RjIjIj9Ap2EnT8AAAA](https://www.avito.ru/smolenskaya_oblast_safonovo/kommercheskaya_nedvizhimost/promyshlennaya_pl_oschadka_7558372435?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIiUml3MFN3S01FYIV0RjIjIj9Ap2EnT8AAAA)

Склад, 1400 м<sup>2</sup>

3 800 000 Р за всё

27% Р за м<sup>2</sup>

История цен

8 960 971-91-53

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно заплатить?

Запросить фото

Пользователь  
Частное лицо

Документы проверены Эмкад -100 и 000

Подписаться на продавца

**О помещении**

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 1400 м<sup>2</sup>

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 150 кВт

Отопление: нет

Тип сделки: продажа

Склад, 1400 м<sup>2</sup> в Смоленске | Продажа коммерческой недвижимости в Смоленске | Авито (4135456282)

Цены аренды и покупки объектов

Все планы и планы lokasi

Купить объект за 270 Р

Посмотреть примеров

3 800 000 Р за всё

27% Р за м<sup>2</sup>

История цен

8 960 971-91-53

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно заплатить?

Запросить фото

Пользователь  
Частное лицо

Документы проверены Эмкад -100 и 000

Подписаться на продавца

**Расположение**

Смоленская обл., Смоленский р-н, Пригородное сельское поселение, с. Пригородок, Октябрьская ул., 10А

Показать карту

**Описание**

Расширен, аренда с выкупом, аренда части. Продается помещением/склад/принадлежит/имеется/дизайн/коммерческой недвижимости. Просторная и занята складами стоимость объектов на земельном участке, что не приводит уже к неравномерному повышению кадастровой стоимости со стороны государства. Это снижает стоимость налогов. Площадь 1400 м<sup>2</sup> с прилегающей территорией 0,5 га, вблизи города Смоленска. Все в собственности. Использовались для производства втор сырь. Имеется электричество 150 кВт. Газ по границе. Рядом банкомат Сбербанка (русская), магазин/территория, станция городского транспорта (10 минут до города), школа/дети, церковь. Качественный асфальтовый подъезд для автоз с двух сторон/асфальт/земля. Территория охраняется, освещается. Вблизи на территории располагается различные производства.

**О здании**

Полнота: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 4135456282 Эмкад -100 и 000 проверено (11.05.2024) Показать все

[https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sklad\\_1400\\_m\\_4135456282?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnBhZlByaW9yaXR5LjtiOjA7czoxOiJ4LjtzOjE2OjIiUn13MFN3S01FYiV0RjllLj9Ap2EnT8AAAA](https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1400_m_4135456282?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnBhZlByaW9yaXR5LjtiOjA7czoxOiJ4LjtzOjE2OjIiUn13MFN3S01FYiV0RjllLj9Ap2EnT8AAAA)

Свободного назначения, 1225.1 м²

367 200 Р за всё

300 м²

История цен

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно просить?

Закры можно просить?

Активы АО "БМ-Банк" 1

Кредитный

Подключить

100 объектов в работе

9 лет на рынке

2 697 подписчиков

Робин Александр

Кредитный менеджер

Оклай-Новиз

Посмотреть по видеоопросу

**О помещении**

Втор. с/улица

Общая площадь: 1225 м²

Этаж: 1

Отделка: без отделки

Отопление: нет

Тип сделки: продажа

Свободного назначения, 1225.1 м² в Велике | Продажа коммерческой недвижимости в Велике | Авито (479902377)

367 200 Р за всё

300 м²

История цен

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно просить?

Закры можно просить?

Активы АО "БМ-Банк" 1

Кредитный

Подключить

100 объектов в работе

9 лет на рынке

2 697 подписчиков

Робин Александр

Кредитный менеджер

**Расположение**

Смоленская обл., Великий муницпальный округ, с. Новый, ул. 1 Мая 6А

Показать карту

**Описание**

К продаже предлагается бывшее здание ремонтной мастерской общей площадью 1225,1 кв. м, с земельным участком в собственности общей площадью 5155 кв. м, расположенные по адресу: Смоленская область, Великий район, с/п.с.п. Степановское, в районе с. Новый. Коммуникации отсутствуют.

Кадастровый номер здания: 67-02-0300101-626.

Кадастровый номер земельного участка: 67-02-0070103-052, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания зданий сельскохозяйственной мастерской.

Ближайшее окружение – магазин и аптека застройкой, медицинские и учебные учреждения, магазины.

Удобное транспортное доступность, г. Великие в 20 километрах.

Парковка на прилегающей территории.

Собственник – банк.

Реализация через торговую площадку Росэлторг.

Предложение не является публичной офертой.

#1-КЭЗ-ФЗ

**О здании**

Помещение в эксплуатации

Помещение на улице

Свободного назначения, 1225.1 м² в Велике | Продажа коммерческой недвижимости в Велике | Авито (479902377)

367 200 Р за всё

300 м²

История цен

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно просить?

Закры можно просить?

Активы АО "БМ-Банк" 1

Кредитный

Подключить

100 объектов в работе

9 лет на рынке

2 697 подписчиков

Робин Александр

Кредитный менеджер

**Описание**

К продаже предлагается бывшее здание ремонтной мастерской общей площадью 1225,1 кв. м, с земельным участком в собственности общей площадью 5155 кв. м, расположенные по адресу: Смоленская область, Великий район, с/п.с.п. Степановское, в районе с. Новый. Коммуникации отсутствуют.

Кадастровый номер здания: 67-02-0300101-626.

Кадастровый номер земельного участка: 67-02-0070103-052, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания зданий сельскохозяйственной мастерской.

Ближайшее окружение – магазин и аптека застройкой, медицинские и учебные учреждения, магазины.

Удобное транспортное доступность, с. Великие в 20 километрах.

Парковка на прилегающей территории.

Собственник – банк.

Реализация через торговую площадку Росэлторг.

Предложение не является публичной офертой.

#1-КЭЗ-ФЗ

**О здании**

Помещение в эксплуатации

Помещение на улице

Тип здания: другое

№ 479902377, 18 декабря 2025, 3274 просмотров (14-летние)

Помогите

[https://www.avito.ru/vyazma/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_1225.1\\_m\\_4709502377?context=H4sIAAAAAAAAA wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo xOiJ4IjtzOjE2OiJlUnl3MFN3S01FYlV0RjllIjt9Ap2EnT8AAAA](https://www.avito.ru/vyazma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1225.1_m_4709502377?context=H4sIAAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo xOiJ4IjtzOjE2OiJlUnl3MFN3S01FYlV0RjllIjt9Ap2EnT8AAAA)

Анализ рынка не выявил достаточно предложений сельскохозяйственной недвижимости в неудовлетворительном состоянии, на рынке представлены предложения к продаже – производственно-складская недвижимость и коммерческие объекты.

Изучив рынок предложений по продаже земельных участков с выполненными на нем улучшениями, мы видим, что на открытом рынке отсутствует информация о предложениях к продаже и информация о уже совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов. Провести анализ рынка аналогичных объектов не предоставляется возможным.

## **11.6. Ценообразующие факторы**

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням (см. таблицу 1).

### *1-й уровень*

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

### *2-й уровень*

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические

характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

### 3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 11.6.1

Факторы влияния		Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)		
Экономические		
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения		Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные		
Свободное время; структура населения;		Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
уровень образования и культуры населения, потребности		
Физические		
Экология; природные ресурсы;		Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
географические; сейсмические		
Политические		
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии		Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)		
Местоположение		
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность		Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики		
Физические параметры; функциональная пригодность и использование		Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж		
Залоги и заклады; особые условия сделок		Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы		
Дата оценки		Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования		

Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов (см. таблицу 11.6.2).

#### Ценообразующие факторы и обоснование их значений

Таблица 11.6.2

Наименование	Значение	
<i>Скидка на торг</i>	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
	Земельные участки сельхозназначения	0-35
<i>Местоположение</i>	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект,	

	удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.
<i>Физические характеристики</i>	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.
<i>Размер объекта</i>	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.
<i>Техническое состояние</i>	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.
<i>Этаж расположения объекта недвижимости</i>	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.
<i>Строительная характеристика объекта</i>	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.
<i>Инженерные коммуникации</i>	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.
<i>Передаваемые права собственности</i>	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
<i>Условия финансовых расчетов при приобретении объектов</i>	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
<i>Условия продажи</i>	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.
<i>Условия арендных отношений</i>	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных: - Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы; - Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Источник информации: <http://www.ocenk-bussines.ru>, <http://xn--35-9kcqplugas2eye.xn-->

[plai/poleznaya-informaciya](#)

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 12.1. Последовательность проведения оценки объектов оценки

Процесс оценки включает следующие действия<sup>13</sup>:

- 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.

В процессе оценки соблюдены требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также положения методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

#### ***Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки***

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания, выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости):

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2010 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «заданную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

---

<sup>13</sup> п.1 ФСО III

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (\*.xlsx или \*.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены, в том числе, копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

## **12.2. Процедура оценки**

Процедура оценки включает в себя следующие шаги:

- заключение договора о проведении оценки;
- осмотр объектов оценки (зданий, сооружений);
- интервью с руководителями и собственниками;
- исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов в рассматриваемом и других аналогичных регионах;
- сравнительный анализ аналогов (если имеются);
- работа эксперта по определению стоимости воспроизводства объектов оценки;
- исследование рынка подобных объектов, емкости этого рынка, уровня расходов по содержанию объектов оценки;
- использование трех традиционных подходов оценки для определения рыночной стоимости объектов оценки;
- согласование результатов оценки полученным по трем подходам;
- составление Отчета.

## **12.3. Процесс оценки**

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объектов оценки, а также описания объектов оценки, их состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности.

На основании данных о результатах осмотра объектов оценки, а также после изучения всей информации, относящейся к данному делу, выполняется последовательный ряд шагов по определению рыночной стоимости. Он осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Процесс оценки заключается в сборе и обработке полученных данных.

При определении стоимости улучшений (недвижимости) обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- подход сравнительный;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и методов и установить окончательную оценку объектов собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Далее, названные подходы будут рассмотрены более подробно.

Следует заметить, что нижеприведенные классические процедуры были по необходимости незначительно изменены в процессе оценки. Это было сделано в целях разрешения проблем оценки, присущих российскому рынку недвижимости.

#### **12.4. Затратный подход**

Подход по затратам, который иногда называется суммирующим подходом основывается на оценке текущей стоимости воспроизводства улучшений, аналогичных объекту, с учетом возможного внешнего износа, физического состояния, и функциональной пригодности.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

##### **Этапы применения подхода:**

1. Изучение объектов оценки в натуре, визуальный осмотр, сбор данных о них.
2. Расчет текущей стоимости воспроизводства без учета износа зданий, исходя из понимания их конструктивных особенностей и использованных различных методов оценки.
3. Оценка величины всех видов накопленного износа: физического, функционального и внешнего.
4. Вычет из стоимости воспроизводства без учета износа накопленного улучшениями износа.
5. Оценка стоимости воспроизводства с учетом износа прочих элементов землеустройства.

Настоящий подход способен указать на стоимость особых видов недвижимости, также новых объектов. Он может использоваться в качестве основного в условиях нехватки рыночной информации для применения метода по сравнимым продажам.

*Определение износа.* Термин износ, как он используется в оценке, следует отличать от износа в бухгалтерском учете.

В бухгалтерском учете износ - это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без оценки стоимости самого актива.

В оценке же недвижимости износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам. Износ определяется как "утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине".

Износ, материальный и физический, можно определить, как разницу между величиной стоимости воспроизводства объекта и рыночной ценой объекта на дату оценки.

Износ так же можно определить, как снижение стоимости воспроизводства здания вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки.

Существуют три типа износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний износ.

Величина каждого вида износа оценивается отдельно и затем вычитается из стоимости воспроизводства без учета износа.

*Физический износ.* Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания. Такой тип износа может быть, как восстановимым, так и невосстановимым.

*Функциональный (моральный) износ.* Функциональный износ является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования. Он также может быть вызван временными факторами, как-то: моральное устаревание использованных материалов и конструкций. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми. Функциональный износ обычно вызван качественными недостатками использованных материалов и конструкций здания.

*Экономическое устаревание.* Экономическое устаревание вызывается факторами, внешними по отношению к собственности. Такими факторами могут быть перегруженные улицы или промышленное предприятие, расположенное поблизости от жилой зоны. Экономическое устаревание всегда считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного объекта. Поэтому "правильное" здание может быть расположено и в "ошибочном" месте, или наоборот.

## **12.5. Сравнительный подход**

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Подход прямого сравнительного анализа продаж основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде показателей.

## **12.6. Доходный подход**

Методы доходного подхода основываются на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе

фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта несколькими способами. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Доходный подход включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации прибыли подразумевает выражение рыночной стоимости объекта оценки через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов - это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечению периода владения.

## **12.7. Заключение о стоимости**

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведения полученных стоимостных оценок в единой стоимости объекта.

Таким образом, различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки. Согласование результатов, полученных в настоящей оценке при помощи затратного, сравнительного и доходного подходов, производится с использованием метода анализа иерархий.

Метод анализа иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных подходов к оценке и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

## **13. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

### **13.1. Права собственности на объекты оценки**

Исследуемые объекты принадлежат АО «Мехта».

### **13.2. Права собственности, подлежащие оценке**

Оценке подлежит право собственности на объекты недвижимости, расположенные по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д. Тетери.

Под «Правом собственности» понимается осуществление, собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т. п.

На момент оценки собственник обладает таким набором прав на недвижимое имущество.

Таким образом, общепринятая трактовка права собственности может быть полностью применена в настоящей оценке по законодательству, регулирующему право собственности в России, и понятие права собственности, определенное подобным образом, не ограничивает права собственности покупателя недвижимости и поэтому расценивается оценщиком, как наиболее подходящее для целей настоящей оценки.

## **14. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование не является абсолютом. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать их наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль. Наиболее эффективное использование определяется для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всех объектов недвижимости в целом. Ниже приводится анализ наиболее эффективного использования объекта в двух вариантах.

## **14.1. Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного**

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. Для определения наиболее эффективного использования мы провели анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

### **Физически возможные варианты использования.**

Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Физические характеристики не накладывают практически никаких ограничений на возможное использование участка, но необходимо учитывать то, что участок является неотъемлемой частью застройки.

Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями. Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объектов недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется на вышеприведенных критериях.

Наиболее эффективное использование определяется для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом.

Основываясь на анализе и принимая во внимание расположение объектов, физические условия и экономические, делаем вывод, что наилучшее и наиболее эффективное использование объектов и единственно возможное могло бы быть в качестве их целевого назначения – зданий и сооружений для ведения сельскохозяйственной деятельности после проведения ремонтно-восстановительных работ.

Использование недвижимости в качестве зданий и сооружений для ведения сельскохозяйственной деятельности (в зависимости от потребности и финансовых возможностей потенциальных покупателей и инвесторов) является наиболее эффективным использованием, никакое другое использование недвижимости не будет столь же выгодным или прибыльным. Никакое другое использование не будет юридически и финансово возможным.

## **15. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ**

Ликвидность потенциального предмета залога – наиболее важная характеристика с точки зрения оценки рисков, связанных с обеспечением. Ошибки в определении степени ликвидности достаточно критичны для банка.

Ликвидность имущества, 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 совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (Табл.15.1).

Таблица 15.1

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Основное назначение предложенной градации – последующее использование банками в процессе определения залоговой стоимости. Функциональная полезность такой градации заключается прежде всего в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость достаточно невелик.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- эластичность спроса на данный вид имущества. Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Аналогичный вывод можно сделать в отношении товара, например, металлопроката или нефтепродуктов;

- состояние имущества. В большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление;

- соответствие современным технологиям. Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий пример – компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию, можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных мате-

риалов. Когда одни материалы замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными, соответственно падает спрос на оборудование, на котором производятся устаревшие материалы. При достаточно динамичном развитии этой области рассматриваемый фактор становится весьма коварным. Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически «с колес»;

- масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Например, линии розлива очень большой производительностью или производственные объекты с большой площадью или объемом. Подобные активы могут быть востребованы очень ограниченным кругом покупателей и в этой связи срок экспозиции для таких объектов достаточно велик, а высокопроизводительное оборудование при отсутствии в нем потребности у крупных участников рынка вообще может быть неликвидно.

- количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Наиболее яркий пример – металлорежущие станки. Несколько станков могут быть легко проданы, а несколько сотен станков одновременно продать невозможно.

- Местоположение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще. Например, строительная техника в отдаленных районах Севера или Сибири.

В ряде случаев неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т.п. могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их частей. Такие активы можно назвать «условно-ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственных комплексов, в состав которых они входят.

Условно-ликвидными активы могут быть признаны при выполнении следующих условий:

- весь имущественный комплекс либо его автономная часть обладают ликвидностью;

- рассматриваемые активы являются значимой составной частью комплекса, выполняют ключевые функции в его функционировании и не могут быть отделены без нанесения собственнику комплекса несоразмерного ущерба. При этом с правовой точки зрения активы могут рассматриваться как самостоятельные единицы;

- активы работоспособны и не требуют замены или существенного ремонта.

Показатель ликвидности принципиально влияет на выбор подхода к оценке и вида определяемой стоимости. Поэтому степень ликвидности объекта оценки рекомендуется изучить в первую очередь с целью корректной постановки задания на оценку.

В связи с отсутствием, чаще всего, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией

рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости это риэлторские компании, применительно к оборудованию – производители либо их представительства или дилеры, а также компании, торгующие б/у оборудованием.

*Источник информации:* <http://www.ocenchik.ru/docs/268.htm>

В сегменте рынка объектов коммерческой недвижимости для ведения сельскохозяйственной деятельности на ликвидность, прежде всего, влияет местоположение, транспортная доступность и близость к инфраструктуре. Объекты оценки расположены в д. Тетери Гагаринского района Курской области, транспортная доступность – удовлетворительная.

Фактическое использование объектов оценки соответствует их функциональному назначению, объекты не эксплуатируются ввиду неудовлетворительного состояния.

Таким образом, объекты оценки являются ликвидными и удовлетворяют требованиям потенциальных покупателей такого рода недвижимости. Степень ликвидности объекта оценки – недвижимого имущества можно определить, как «низкая», а степень ликвидности объекта оценки – земельного участка можно определить, как «низкая». Срок экспозиции недвижимого имущества составляет от 6 до 12 месяцев, а для земельных участков от 6 до 18 месяцев. В рамках данного отчета принимаются средние значения – 6 месяцев и 12 месяцев соответственно.

## **16. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

### **16.1. Определение рыночной стоимости земельного участка**

#### **16.1.1. Затратный подход**

**Затратный подход** базируется на том, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за участок большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

Затратный подход включает:

- метод изъятия;
- определение затрат на освоение;
- оценки городских земель по затратам на инфраструктуру и условиям типовых инвестиционных контрактов.

**Метод изъятия** определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли.

Условия использования метода изъятия:

- при определении лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного;

- если на рынке отсутствуют данные о совершенных сделках с незастроенными земельными участками.

**Стоимость воспроизводства** - это затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же строительных материалов, технологий, по такому же проекту, но в ценах на дату оценки. Если определение стоимости воспроизводства невозможно или нецелесообразно, то рассчитывается стоимость замещения.

**Стоимость замещения** - это затраты в текущих рыночных ценах на строительство современного объекта с полезностью, равной полезности объекта оценки, но с использованием современных видов оборудования, материалов, проектов и технологий.

Стоимость воспроизводства или замещения состоит из трех частей: прямых затрат, косвенных затрат и прибыли предпринимателя.

**Прибыль предпринимателя** - денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

**Метод определения затрат на освоение** применяется при оценке незастроенных массивов земли и позволяет определить общую стоимость земли при условии ее разделения на отдельные земельные участки, которые затем будут проданы. Из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение, предпринимательская прибыль, и таким образом определяется стоимость неосвоенной земли.

Метод определения затрат на освоение применяется, если наиболее эффективным использованием является разделение земельного массива на отдельные участки. Разбивка большого земельного массива на отдельные участки - широко распространенная практика, поскольку способствует более эффективному использованию земли. Проблема определения стоимости земли, предназначенной для разделения, является актуальной для любого растущего города или поселка и применяется при массовой жилой или дачной застройке.

*В данном отчете затратный подход не применяется.*

### **16.1.2. Сравнительный подход**

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется минимальной ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

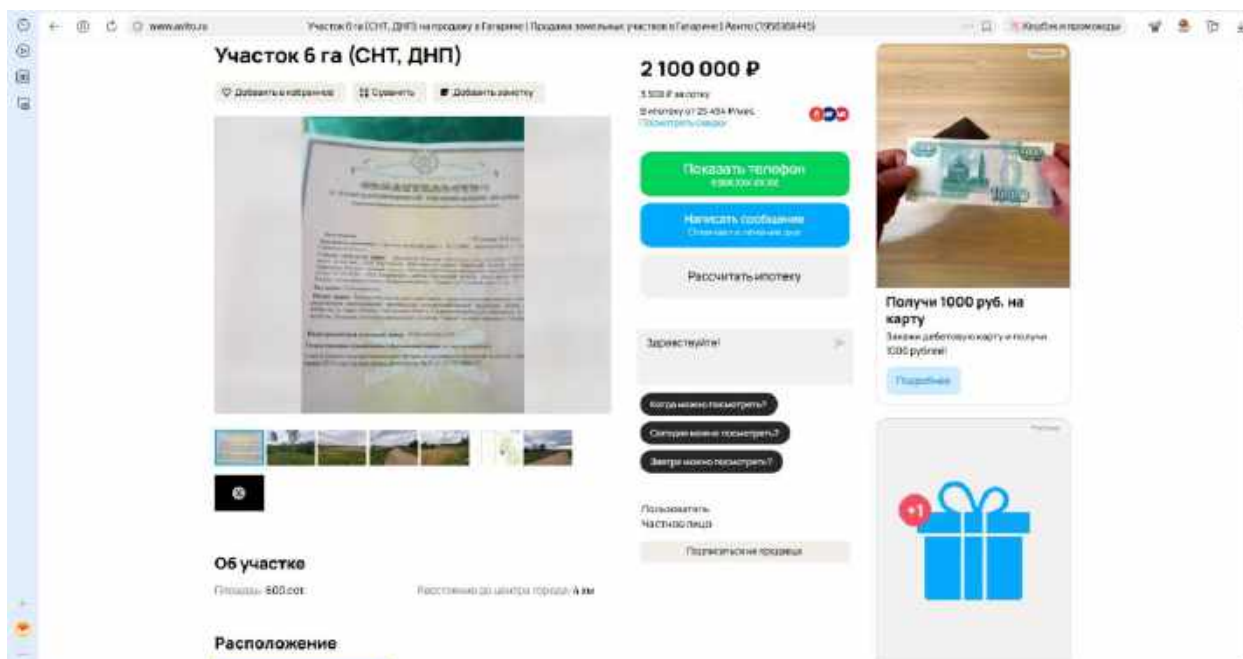
Подход сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение подхода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости объектов сравнения к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.



Участок 6 га (СНТ, ДНП) на продажу в Гагарине | Продажа земельных участков в Гагарине | Авито (1958368445)

Смоленская обл., Гагаринский р-н [Показать карту](#)

### Описание

Продается земельный участок площадью 6 га с возможностью строительства на территории пропускной способности.

### Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

**От стоимости земли** **От стоимости дома**

Стоимость участка: 2 100 000 Р  
Стоимость дома: 3 000 000 Р

Первоначальный взнос: 1 540 000 Р (50%)  
Срок кредита: 20 лет

2 программы от банков:

- Семейная**  
Получить: 25 454 ₽ в мес.  
Ставка: 3,56%  
Сумма: 39 228 Р
- Для ИТ**  
Надежно и выгодно  
Позволяет избежать рисков
- Виз**  
Пользователь: Частное лицо  
Позволяет не платить

[Скрыть подробности](#) [Проверить доступ к ипотеке](#)

2 100 000 Р  
3 500 ₽ в год  
Ипотека от 25 454 ₽ в мес.  
[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)  
[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте

[Когда можно посмотреть?](#)  
[Сколько можно посмотреть?](#)  
[Загружено фото](#)

[Пользователь: Частное лицо](#)  
[Позвонить по объявлению](#)

**Подарок скоро исчезнет**  
Получите подарок от витрины промокодом

[Подробнее](#)

№ 1958368445 18 января 2023 400 просмотров 11 favorited [Показать](#)


[https://www.avito.ru/gagarin/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_ga\\_snt\\_dnp\\_1958368445?context=H4sIAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIJSR3h5aXR0MUpoYnN2TkRBljt9ELPPOT8AAAA](https://www.avito.ru/gagarin/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1958368445?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIJSR3h5aXR0MUpoYnN2TkRBljt9ELPPOT8AAAA)

Участок 15 га (СНТ, ДНП) на продажу в Гагарине | Продажа земельных участков в Гагарине | Авито (130428955)

Смоленская обл., Гагаринский р-н [Показать карту](#)

### Участок 15 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сохранить](#) [Добавить заметку](#)



5 300 000 Р  
3 500 ₽ в год  
Ипотека от 41 440 ₽ в мес.  
[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)  
[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте

[Когда можно посмотреть?](#)  
[Сколько можно посмотреть?](#)  
[Загружено фото](#)

[Пользователь: Частное лицо](#)  
[Позвонить по объявлению](#)

**Получи светящуюся карту ВТБ**  
Карта светится каждый раз при оплате покупки!

[Подробнее](#)

**Об участке**  
Площадь: 1500 сот. Расстояние до центра города: 8 км

**Расположение**  
Смоленская обл., Гагаринский р-н, Гагаринское сельское поселение, д. Аязово [Показать карту](#)

№ 130428955 18 января 2023 400 просмотров 11 favorited [Показать](#)

Участок 15 га (СНТ, ДНП) на продажу в Гагарине | Продажа земельных участков в Гагарине | Авито (10422855)

ПОСЛАНИЕ Д. АВАНОД [Позвонить](#) [Написать сообщение](#)

### Описание

Продам земельный участок в границах ТООО "Заря" в районе д. Платонки. Торг уместен

### Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

**От стоимости земли** **От платежа**

Стоимость участка: 3 300 000 ₽  
 Стоимость дома: 3 000 000 ₽

Первоначальный взнос: 2 490 000 ₽  
 Срок кредита: 30 лет

2 программы от Банков

**Семейка**  
 Процент: 41 490 ₽мес.  
 Ставка: 5.06%  
 63 831 ₽

**Для IT**  
 Новейшие ии технологии  
 Поддержка в развитии стартапов и предпринимателей

**Без**  
 Пользователь  
 Частное лицо

5 300 000 ₽  
 3 300 ₽ за сотку  
 В ипотеку от 41 490 ₽мес.  
[Позвонить](#) [Написать сообщение](#)

[Позвонить телефону](#)  
 +7 (910) 528-04-04

[Написать сообщение](#)  
 Отправить сообщение продавцу

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно позвонить?](#)  
[Сегодня можно позвонить?](#)  
[Завтра можно позвонить?](#)

[Позвонить](#)

Подарок скоро исчезнет  
 Получите подарок от внешних провайдеров


[Позвонить](#)

№ 1016228555 в номере 17 48 - 47 процентов 1-й категории | [Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/gagarin/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15\\_ga\\_snt\\_dnp\\_7834228955?context=H4sIAAAAAAAN\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYayW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OjIJSR3h5aXR0MUpoYnN2TkRBJjt9ELPPOT8AAAA](https://www.avito.ru/gagarin/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_7834228955?context=H4sIAAAAAAAN_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYayW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OjIJSR3h5aXR0MUpoYnN2TkRBJjt9ELPPOT8AAAA)

Участок 6 га (СНТ, ДНП) на продажу в Гагарине | Продажа земельных участков в Гагарине | Авито (39863547)

[Добавить в избранное](#) [Сообщить](#) [Добавить в избранное](#)



### Участок 6 га (СНТ, ДНП)

1 900 000 ₽  
 317 ₽ за сотку  
 В ипотеку от 26 484 ₽мес.  
[Позвонить](#) [Написать сообщение](#)

[Написать сообщение](#)  
 Отправить сообщение продавцу

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно позвонить?](#)  
[Сегодня можно позвонить?](#)  
[Завтра можно позвонить?](#)

[Позвонить](#)

Получи 1000 руб. на карту  
 Заполни заявку на карту и получи 1000 рублей!

[Позвонить](#)

**Об участке**  
 Площадь: 600 сот. | Расстояние до центра города: 5 км

**Расположение**  
 Смоленская обл., Гагаринский муниципальный округ, д. Прохорово | [Позвонить](#)

[Позвонить](#)

Участок 6 га (СНТ, ДНП) на продажу в Гагарине | Продажа земельных участков в Гагарине | Авито (7399535141)

### Описание

Продается земельный участок, площадью 6 га (600 соток) находящийся в категории сельскохозяйственного назначения, что открывает широкие возможности для различных видов деятельности. Земля может быть использована для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества, под будущую отставку или организацию СНТ. Участок находится вблизи деревни Прохорово, что дает возможность подключения ко всем необходимым коммуникациям (газ, вода, электричество и водоснабжение). Транспортная доступность обеспечена благодаря близкому расположению к населенному пункту (5 км от города Гагарин). Подъезд к участку возможен на дорожке до деревни Прохорово, по некаменной дороге. В одном километре располагается река Скать. Чистая придомовая территория, поле и трава без построек и мусора. Юридически чистота, все документы готовы и сделаны. Не упустите возможность приобрести перспективный участок в экологичном месте с развитой инфраструктурой!

### 1 900 000 Р

3 107 ₽ за сотку  
В ипотеку от 24 484 ₽ мес.  
Посмотреть ипотеку

Без залога  
Получить ипотеку без залога

Написать сообщение  
Отправить в личный кабинет

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Богданович Александр П.  
Сидоров Иван Александрович  
Защипин Иван Александрович

Пользователь  
Частное лицо  
Закрывать глазами | Звонки: +706 и 000  
Позвонить мне по телефону

Подарок скоро исчезнет  
Получите подарок от витрины промокодом  
Поздравить

### Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости земли | От ипотеки

Стоимость участка: 1 900 000 Р  
Стоимость дома: 3 000 000 Р

Первоначальный взнос: 1 470 000 Р (30%)  
Срок кредита: 20 лет

2 программы от банков

Семейная 3  
Срок: 3 года  
24 484 ₽ мес.  
Ставка: 5,58% | 27 185 Р

Дни IT 1  
Настроить ипотеку  
Получить ипотеку без залога

Без  
Или  
Лиз

Смотреть предложения | Проверить, есть ли ипотека

М: 7399535141 | Понедельник в 11:19 | 16 просмотров (10) человек | Показать фото

---

Участок 6 га (СНТ, ДНП) на продажу в Гагарине | Продажа земельных участков в Гагарине | Авито (7399535141)

### Описание

Продается земельный участок, площадью 6 га (600 соток) находящийся в категории сельскохозяйственного назначения, что открывает широкие возможности для различных видов деятельности. Земля может быть использована для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества, под будущую отставку или организацию СНТ. Участок находится вблизи деревни Прохорово, что дает возможность подключения ко всем необходимым коммуникациям (газ, вода, электричество и водоснабжение). Транспортная доступность обеспечена благодаря близкому расположению к населенному пункту (5 км от города Гагарин). Подъезд к участку возможен на дорожке до деревни Прохорово, по некаменной дороге. В одном километре располагается река Скать. Чистая придомовая территория, поле и трава без построек и мусора. Юридически чистота, все документы готовы и сделаны. Не упустите возможность приобрести перспективный участок в экологичном месте с развитой инфраструктурой!

### 1 900 000 Р

3 107 ₽ за сотку  
В ипотеку от 24 484 ₽ мес.  
Посмотреть ипотеку

Без залога  
Получить ипотеку без залога

Написать сообщение  
Отправить в личный кабинет

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Богданович Александр П.  
Сидоров Иван Александрович  
Защипин Иван Александрович

Пользователь  
Частное лицо  
Закрывать глазами | Звонки: +706 и 000  
Позвонить мне по телефону

Подарок скоро исчезнет  
Получите подарок от витрины промокодом  
Поздравить

### Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости земли | От ипотеки

Стоимость участка: 1 900 000 Р  
Стоимость дома: 3 000 000 Р

Первоначальный взнос: 1 470 000 Р (30%)  
Срок кредита: 20 лет

2 программы от банков

Семейная 3  
Срок: 3 года  
24 484 ₽ мес.  
Ставка: 5,58% | 27 185 Р

Дни IT 1  
Настроить ипотеку  
Получить ипотеку без залога

Без  
Или  
Лиз

Смотреть предложения | Проверить, есть ли ипотека

М: 7399535141 | Понедельник в 11:19 | 16 просмотров (10) человек | Показать фото

[https://www.avito.ru/gagarin/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_ga\\_snt\\_dnp\\_7399535141?context=H4sIAA\\_AAAAAA\\_wEFAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhBFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/gagarin/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_7399535141?context=H4sIAA_AAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhBFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)



Таблица 16.1.2.1

Элементы сравнения	Единица измерения	Оценив.	Объекты сравнения			
			1	3	4	5
Цена продажи объекта	руб.		2 100 000	5 300 000	1 900 000	2 200 000
Общая площадь	м <sup>2</sup>	13 496,0	60 000,0	150 000,0	60 000,0	77 000,0
<b>Единицы сравнения</b>						
1. Цена за объект	руб.		2 100 000,0	5 300 000,0	1 900 000,0	2 200 000,0
2. Цена за един. Общей площади	руб./м <sup>2</sup>		35,0	35,3	31,7	28,6
<b>Номер единицы сравнения =&gt;</b>	<b>2</b>					
<b>Корректировки</b>						
Цена за един. Общей площади	руб./м <sup>2</sup>		35	35	32	29
<b>Право собственности</b>		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		35,0	35,3	31,7	28,6
<b>Условия финансирования</b>			аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		35,0	35,3	31,7	28,6
<b>Условия продажи</b>			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		35,0	35,3	31,7	28,6
<b>Условия рынка (время продажи)</b>	мес.		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		35,0	35,3	31,7	28,6
<b>Торг</b>			возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка	%		-25,6	-25,6	-25,6	-25,6
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		26,0	26,3	23,6	21,3
<b>Местоположение</b>		Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, юго-восточнее д.Тетери	Смоленская обл., Гагаринский р-н	Смоленская обл., Гагаринский р-н, Гагаринское сельское поселение, д. Ашково	Смоленская обл., Гагаринский муниципальный округ, д. Прохачево	Смоленская обл., 66Н-1727
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		26,0	26,3	23,6	21,3
<b>Категория земель/</b>		земли	земли сель-	земли сель-	земли сель-	земли сель-

Элементы сравнения	Единица измерения	Оценив.	Объекты сравнения			
			1	3	4	5
<b>функциональное назначение</b>		сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./м2		26,0	26,3	23,6	21,3
<b>Фактическое использование</b>		для сельскохозяйственного производства (размещение сельскохозяйственных объектов)	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		26,0	26,3	23,6	21,3
<b>Площадь, га</b>		1,35	6,00	15,00	6,00	7,70
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>9,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		26,0	28,7	23,6	21,3
<b>Скорректированная цена</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>		<b>26,0</b>	<b>28,7</b>	<b>23,6</b>	<b>21,3</b>
<b>Для выводов:</b>						
Общая чистая коррекция	руб./м <sup>2</sup>		9,0	6,7	8,1	7,3
в % от цены продажи	%		25,6	18,9	25,6	25,6
Общая валовая коррекция	руб./м <sup>2</sup>		9,0	11,4	8,1	7,3
в % от цены продажи	%		25,6	32,3	25,6	25,6
<b>Весовой коэффициент</b>			<b>0,2551</b>	<b>0,2347</b>	<b>0,2551</b>	<b>0,2551</b>
<b>Стоимость объекта оценки</b>	руб.	<b>334 708</b>				

Таблица 16.1.2.2

Элементы сравнения	Единица измерения	Оценив.	Объекты сравнения			
			1	3	4	5
<b>Цена продажи объекта</b>	<b>руб.</b>		<b>2 100 000</b>	<b>5 300 000</b>	<b>1 900 000</b>	<b>2 200 000</b>
<b>Общая площадь</b>	<b>м<sup>2</sup></b>	<b>85 318,0</b>	<b>60 000,0</b>	<b>150 000,0</b>	<b>60 000,0</b>	<b>77 000,0</b>
<b>Единицы сравнения</b>						
<b>1. Цена за объект</b>	руб.		2 100 000,0	5 300 000,0	1 900 000,0	2 200 000,0
<b>2. Цена за един. Общей площади</b>	руб./м <sup>2</sup>		35,0	35,3	31,7	28,6
<b>Номер единицы сравнения =&gt;</b>	<b>2</b>					
<b>Корректировки</b>						
<b>Цена за един. Общей площади</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>		<b>35</b>	<b>35</b>	<b>32</b>	<b>29</b>

Элементы сравнения	Единица измерения	Оценив.	Объекты сравнения			
			1	3	4	5
<b>Право собственности</b>		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		35,0	35,3	31,7	28,6
<b>Условия финансирования</b>			аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные
Корректировка	руб./м <sup>2</sup>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		35,0	35,3	31,7	28,6
<b>Условия продажи</b>			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		35,0	35,3	31,7	28,6
<b>Условия рынка (время продажи)</b>	мес.		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		35,0	35,3	31,7	28,6
<b>Торг</b>			возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка	%		<b>-25,6</b>	<b>-25,6</b>	<b>-25,6</b>	<b>-25,6</b>
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		26,0	26,3	23,6	21,3
<b>Местоположение</b>		Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери	Смоленская обл., Гагаринский р-н	Смоленская обл., Гагаринский р-н, Гагаринское сельское поселение, д. Ашково	Смоленская обл., Гагаринский муниципальный округ, д. Прохачево	Смоленская обл., 66Н-1727
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		26,0	26,3	23,6	21,3
<b>Категория земель/ функциональное назначение</b>		земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства	земли сельскохозяйственного назначения/для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		26,0	26,3	23,6	21,3
<b>Фактическое использование</b>		для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства

Элементы сравнения	Единица измерения	Оценив.	Объекты сравнения			
			1	3	4	5
		ства (размещение сельскохозяйственных объектов)				
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		26,0	26,3	23,6	21,3
<b>Площадь, га</b>		<b>8,53</b>	<b>6,00</b>	<b>15,00</b>	<b>6,00</b>	<b>7,70</b>
Корректировка	%		<b>0,00</b>	<b>9,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		26,0	28,7	23,6	21,3
<b>Скорректированная цена</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>		<b>26,0</b>	<b>28,7</b>	<b>23,6</b>	<b>21,3</b>
<b>Для выводов:</b>						
Общая чистая коррекция	руб./м <sup>2</sup>		9,0	6,7	8,1	7,3
в % от цены продажи	%		25,6	18,9	25,6	25,6
Общая валовая коррекция	руб./м <sup>2</sup>		9,0	11,4	8,1	7,3
в % от цены продажи	%		25,6	32,3	25,6	25,6
<b>Весовой коэффициент</b>			<b>0,2551</b>	<b>0,2347</b>	<b>0,2551</b>	<b>0,2551</b>
<b>Стоимость объекта оценки</b>	руб.	<b>2 115 930</b>				

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

При согласовании применен математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу величины валовой коррекции в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма валовой коррекции в % по всем аналогам;

$S_{1...n}$  - валовая коррекция в %, для которого производится расчет;

$S_1$  - валовая коррекция в % 1-го аналога;

$S_2$  - валовая коррекция в % 2-го аналога;

$S_n$  - валовая коррекция в % n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1/(|S_A|+1)$ , в результате получим

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

*Корректировка на вид передаваемых прав*

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном отчете оценивается право собственности. Все объекты аналоги, также находятся на правах собственности, поэтому данная корректировка в рамках настоящего отчета об оценке не применяется.

*Корректировка на условия финансовых расчетов.*

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 0%.

*Корректировка на особые условия*

Особые условия, влияющие на стоимость используемые в настоящих расчетах, отсутствуют. Следовательно, данная корректировка в настоящем отчете об оценке не применяется.

*Корректировка на рыночные условия*

Поправка не вносится, так как все аналоги и объект оценки рассматриваются и оцениваются в настоящем отчете, в один период времени, по состоянию на июнь-сентябрь 2024 г.

*Корректировка на торг.*

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025» под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» значение корректировки принимаем в рамках границ доверительного интервала, что составляет 25,6% (стр. 261 таб. 97).

Таблица 97. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под пашни	21,1%	11,3%	30,9%
2. Земельные участки под кормовые угодья	22,6%	14,2%	31,1%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	22,3%	13,1%	31,6%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	25,6%	15,5%	35,7%

*Корректировка на категорию земель, разрешенное использование.* Вид разрешенного использования не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

- Вид разрешенного использования может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения вида разрешенного использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования.
- В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую вид разрешенного использования не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
  - realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
  - www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
  - www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
  - igg.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения,
  - особохраняемые, водный, лесной фонд.
- Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.
- Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.
- Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Корректировка на категорию земель, разрешенное использование не применялась, так как назначение объектов оценки, сопоставимо с объектами-аналогами.

*Корректировка на площадь.*

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025» под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» (стр. 177 таб. 48).

Таблица 48. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков, классифицируемых как залежь, от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	>100
объект оценки	<10	1,00	1,09	1,19	1,35
	10-30	0,92	1,00	1,09	1,24
	30-100	0,84	0,92	1,00	1,14
	>100	0,74	0,81	0,88	1,00

Рыночная стоимость объектов недвижимости – земельных участков, полученная по сравнительному подходу на дату оценки 26 января 2026 года, округленно составляет:

**2 451 000 (два миллиона четыреста пятьдесят одна тысяча) рублей, в том числе:**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для размещения скотного двора (силосной траншеи), площадь: 13496 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1094, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, юго-восточнее д.Тетери	335000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для размещения скотного двора (коровника, двух телятников), площадь: 85318 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1095, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери	2116000
	Итого	<b>2 451 000</b>

### 16.1.3. Доходный подход

Существуют два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации, метод дисконтированного денежного потока.

*Метод прямой капитализации* основывается на анализе рыночных данных о стоимости недвижимости и чистых доходах, полученных от ее эксплуатации.

*Метод дисконтирования денежных потоков* основан на оценке текущей стоимости известной (или прогнозируемой) суммы будущего поступления денежных средств.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как

объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемый объект рассматривается как объект, целью функционирования которого не является получение дохода, данный земельный участок не используется для посева сельскохозяйственных культур. Это подтверждает нецелесообразность использования доходного подхода для оценки данного объекта.

Оценщик пришел к выводу, что нецелесообразно применять данный подход, так как арендные ставки низкие, а сроки незначительны.

#### **16.1.4. Итоговая стоимость**

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке при помощи затратного, доходного и сравнительного подходов, производится с использованием метода анализа иерархий.

Метод анализа иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных подходов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

**верхний уровень** – цель – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

**промежуточный уровень** – критерии согласования;

**нижний уровень** – альтернативы – результаты оценки, полученные различными подходами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер).

После декомпозиции согласование результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений (см. Таблицу 16.1.5.1).

Шкала отношений важности критериев оценки.

Таблица 16.1.5.1

<b>Важность параметра оценки</b>	<b>« 1 - 9»</b>
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.	

Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_j' = \left( \prod_{i=1}^n a_{ij} \right)^{1/n},$$

где,  $a_{ij}$  – важность критерия (индекса)

Полученные веса нормируются:

$$\bar{W}_j' = \frac{W_j'}{\sum_{j=1}^m W_j'}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Три традиционных подхода, использованные для расчета стоимости объекта недвижимости, дали следующие результаты:

Таблица 16.1.5.2

<i>Объект оценки</i>	<i><u>Рыночная стоимость, определенная</u></i>			<i>Итоговая величина рыночной стоимости, руб.</i>
	<i>Затратным подходом, руб.</i>	<i>Доходным подходом, руб.</i>	<i>Сравнительным подходом, руб.</i>	
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для размещения скотного двора (силосной траншеи), площадь: 13496 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1094, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, юго-восточнее д.Тетери	мотивированный отказ от применения подхода	мотивированный отказ от применения подхода	335000	335000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для размещения скотного двора (коровника, двух телятников), площадь: 85318 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1095, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери	мотивированный отказ от применения подхода	мотивированный отказ от применения подхода	2116000	2116000

Объект оценки	Рыночная стоимость, определенная			Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
	Затратным подходом, руб.	Доходным подходом, руб.	Сравнительным подходом, руб.	
			2 451 000	2 451 000

Таким образом, итоговая рыночная стоимость земельных участков, определенная на дату оценки 26 января 2026 года, составляет:

**2 451 000 (Два миллиона четыреста пятьдесят одна тысяча) рублей, в том числе:**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для размещения скотного двора (силосной траншеи), площадь: 13496 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1094, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, юго-восточнее д.Тетери	335000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для размещения скотного двора (коровника, двух телятников), площадь: 85318 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1095, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери	2116000
	Итого	<b>2 451 000</b>

Оценщик

*Воротынцева Н.В.*

Директор ООО «Независимая оценка»

*Воротынцева Н.В.*

## **16.2. Определение стоимости воспроизводства объектов оценки - недвижимого имущества**

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<sup>14</sup>.

При оценке объекта оценки по затратному подходу используются следующие методы:

- **Метод детальной инвентаризации** - является наиболее точным, но требует больших временных затрат, привлечения строительных компаний, и поэтому используется в особых случаях, по требованию заказчика.
- **Сметный метод** - позволяет детально установить стоимость материалов, трудовых затрат, обладает высокой точностью, приемлем в большинстве случаев.

<sup>14</sup> п. 24 ФСО V

- **Поэлементный метод** - применяется путем определения цен на обычно используемые материалы для строительства, менее точный, чем сметный метод, используется при проверке затрат на строительство.
- **Сравнительный метод** - позволяет рассчитать стоимость на основе данных по аналогичным зданиям, в виде строительных затрат на квадратный метр площади или кубический метр объема, точность метода зависит от верности выбора поправочных коэффициентов при сравнении зданий, требует определения площади или объема здания и доступа к данным по строительным затратам.
- **Метод индексирования затрат** - показывает относительное изменение цен за определенный период времени, позволяет рассчитывать настоящие цены по прошлым и наоборот.

Исходя из вышеизложенного и задач, поставленных заказчиком, оценщик применила, как наиболее приемлемые в данном конкретном случае, сравнительный метод, и метод индексирования затрат.

Для расчета стоимости нового строительства объектов по сравнительному методу в качестве базы данных по строительным затратам использованы укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС).

Расчет стоимости воспроизводства без учета износа производился с учетом данных размеров из технических паспортов, визуального осмотра конструкции здания, бесед с представителями эксплуатационных служб.

Согласно «Общей части к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов» укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений учитывают все общестроительные работы, санитарно - технические устройства, электроосвещение внутри зданий, а в некоторых случаях и железнодорожные пути внутри зданий. В случае использования УПВС при оценке в рамках затратного подхода по методу сравнительной единицы стоимость воспроизводства без учета износа определяется по формуле:

$$C_3 = C_{\text{баз}} * K_{69-84} * K_{84-91} * I_{91-\text{мек}} * N * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6,$$

где

$C_3$  - стоимость воспроизводства без учета износа оцениваемого объекта;

$C_{\text{баз}}$  - базисный удельный стоимостной показатель на единицу измерения зданий и сооружений;

$K_{69-84}$  - коэффициент изменения стоимости строительства на 01.01.84 по сравнению с уровнем сметных цен на 01.01.69;

$K_{84-91}$  - коэффициент изменения стоимости строительства на 01.01.91 по сравнению с уровнем сметных цен на 01.01.84

$I_{91-\text{мек}}$  - индекс цен в строительстве (КО-ИНВЕТС Опцион, Индексы цен в строительстве, выпуск 120) изменения стоимости строительства на 1 квартал 2026 г. по сравнению

с уровнем сметных цен на 01.01.91 г.;

$N$  - количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь, протяженность и пр.);

$K_1$  - поправочный коэффициент на строительный объем;

$K_2$  - поправочный коэффициент на капитальность;

$K_3$  - поправочный коэффициент на климатический район;

$K_4$  - коэффициент расхождения конструктивных элементов здания или сооружения;

$K_5$  - территориальный коэффициент;

$K_6$  - прибыль предпринимателя.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 куб.м. оцениваемого здания принимается равной стоимости 1 м<sup>3</sup> здания по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к стоимости воспроизводства:

1. *Поправка на строительный объем.*

Поправка вводится в соответствии с «Разъяснениями по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости», Москва, 1995 г.

2. *Поправка на группу капитальности.*

Поправка вводится в соответствии с «Общей частью к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов», Госстрой СССР, Москва, 1970г., п. 4, в случае отличия группы капитальности оцениваемого объекта от принятого аналога в соответствующем сборнике УПВС.

3. *Поправка на климатический район.*

Поправка вводится в соответствии с «Общей частью к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов», Госстрой СССР, Москва, 1970г., п.6, в случае отличия климатического района оцениваемого объекта от базисного.

Таблица 16.2.1

$K_{69-84}$	1,18	Индекс изменения сметной стоимости 1 м <sup>3</sup> на СМР на 1 января 1984 г.	Индексы изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства на 1 января 1984 г. (приложение №1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. №94)
$K_{84-91}$	1,56	Индекс изменения сметной стоимости 1 м <sup>3</sup> на СМР из стоимости 1984 г. в стоимость 1991 г. на 1 января	Индексы изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства на 1 января 1991 г. (приложение к письму Госстроя СССР №14-Д от 6 сен-

			тября 1990 г.)
<i>I</i> <sub>91-15</sub>	176,583 <sup>15</sup>	Индекс изменения сметной стоимости 1 м <sup>3</sup> на СМР из стоимости 1991 г. в стоимость 1 квартала 2026 г.	Индексы цен в строительстве на 1 квартал 2026 г. (КО-ИНВЕТС Опцион, КО-ИНВЕТС Опцион, Индексы цен в строительстве, выпуск 129), значение принимаем поквартальным данным
<i>K</i> <sub>1</sub>	1	поправочный коэффициент на строительный объем	
<i>K</i> <sub>2</sub>	1	поправочный коэффициент на капитальность	
<i>K</i> <sub>3</sub>	1	поправочный коэффициент на климатический район	
<i>K</i> <sub>4</sub>	1	коэффициент расхождения конструктивных элементов здания или сооружения	
<i>K</i> <sub>5</sub>	1	территориальный коэффициент	Индексы изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства на 1 января 1984 г. (приложение №1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. №94)
<i>K</i> <sub>6</sub>	1,02	территориальный коэффициент	Индексы изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства на 1 января 1991 г. (приложение к письму Госстроя СССР №14-Д от 6 сентября 1990 г.)
<i>K</i> <sub>7</sub>	1,22	НДС	
<b>Итого:</b>	<b>404,50</b>		

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости воспроизводства:

1. Определить стоимость нового строительства улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке;
2. Определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований. Определить величину накопленного износа;
3. Вычесть износ из суммарной стоимости строительства и определить стоимость воспроизводства объекта.

Территориальный коэффициент принимается равным 1,02.

<sup>15</sup> Для расчета принят индекс в соответствии со сборником КО-ИНВЕТС Опцион, Индексы цен в строительстве, выпуск

Приложение 3 (продолжение)		
1	2	
СТРОИТЕЛЬСТВО СССР	1,00	
СТРОИТЕЛЬСТВО СССР	1,01	
ПРЕДПРИЯТИЯ ЧАСОВОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ	1,00	
Примечания: Индексы определены с учетом влияния на них стоимости монтажных, обесшечивающих и монтажных работ (сметной стоимостью) - 1,44%.		
<i>Продолжение таблицы 1</i>		
<b>ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ</b> в индексах, установленных по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направленным в составе отраслей (кроме отрасли «индустриальное строительство») учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, вошедшим в состав областного деления		
(по-2)		
Северный экономический район		
Владимирская АССР	0,88	
Калужская АССР	0,80	
Вологодская область	1,04	
Северо-Западный экономический район		
Архангельская область	0,98	
г. Ленинград	1,05	
Рязанская область	1,04	
Новгородская область	1,05	
Псковская область	1,03	
Центральный экономический район		
Брянская область	0,98	
Ильинская область	0,98	
Ивановская область	0,95	
Калужская область	0,95	
Камульская область	0,99	
Костромская область	0,98	
г. Москва	1,01	
Московская область	1,00	
Орловская область	0,98	
Рязанская область	0,99	
Смоленская область	1,02	
Тульская область	1,02	
Ярославская область	1,02	
Валдай-Псковский экономический район		
Медвежья АССР	0,94	
Медвежья АССР		
Медвежья АССР	0,94	
Чувашская АССР	0,95	
Горьковская область	0,87	
Кировская область	0,94	
Тувинский экономический район		
Бийская АССР	1,05	
Кемеровская АССР	1,00	
Горьковская АССР	0,97	
Астраханская область	0,90	
Волгоградская область	1,06	
Кубанская область	1,05	
Магнитогорская область	0,91	
Саратовская область	0,90	
Ульяновская область	0,89	
Центрально-Черноземный экономический район		
Белгородская область	0,90	
Воронежская область	0,99	
Курская область	0,90	
Липецкая область	1,01	
Тамбовская область	0,97	
Северо-Кавказский экономический район		
Дагестанская АССР	0,96	
Кабардино-Балкарская АССР	1,02	
Северо-Осетинская АССР	1,00	
Чечено-Ингушская АССР	1,00	
Краснодарский край	1,01	
Ставропольский край	0,97	
Ростовская область	1,04	
Уральский экономический район		
Удмуртская АССР	0,95	
Бурятская область	0,97	
Оренбургская область	1,02	
Пермская область	1,02	
Свердловская область	1,02	
Челябинская область	1,03	
Западно-Сибирский экономический район		
Алтайский край	1,00	
Кемеровская область	1,03	
Новосибирская область	0,99	
Смоленская область	0,96	
Томская область	0,97	
Тюменская область	0,91	
Восточно-Сибирский экономический район		
Бурятская АССР	0,98	
Тува АССР	0,97	
Колымский край	1,02	
Иркутская область	1,00	
Чулымская область	1,00	

По данным многих экспертов и обозревателей рынка недвижимости, прибыль застройщика может колебаться в настоящее время в широких пределах и составлять от 0 до 30% себестоимости строительства в зависимости от сложности и размеров (масштаба) того или иного объекта недвижимости. Учитывая ситуацию на рынке производственной недвижимости в Курской области (в особенности за пределами областного центра области), а также кризисные явления в стране в целом и области в частности, нами было принято осторожное значение прибыли предпринимателя, равное 0,0%.

Расчет коэффициента осуществлен на основании Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «индексы цен в строительстве», выпуск №129. «Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительные-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по РФ на 2024-2027 гг.»

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в  
среднем по Российской Федерации на 2024-2027 гг. (с учетом НДС)

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.

МЕСЯЦ ГОД	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 22	152,163	6,818	135,961	17,857
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 17	115,658	1,267	86,548	0,870	Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 18	116,043	0,334	86,096	-0,521	Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 18	117,368	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 23	168,899	4,568	168,902	7,013
Декабрь 18	119,573	1,855	94,240	0,110	Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 24	178,152	1,022	167,875	1,288
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,881	Июнь 24	180,299	1,205	170,129	1,343
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 24	183,205	1,612	174,266	2,432
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 24	191,175	4,350	176,293	1,164
Март 20	125,899	0,534	108,908	7,854	Март 25	196,128	2,581	180,937	2,634
Июнь 20	127,826	1,486	106,367	-2,333	Июнь 25	201,233	2,603	185,703	2,634
Сентябрь 20	128,355	-0,414	110,980	4,318	Сентябрь 25	206,490	2,612	190,585	2,634
Декабрь 20	128,803	0,348	110,321	-0,576	Декабрь 25	211,900	2,620	195,615	2,634
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,094	Март 26	217,461	2,625	200,768	2,634
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393	Июнь 26	223,175	2,628	206,056	2,634
Сентябрь 21	138,361	3,632	113,751	1,635	Сентябрь 26	228,041	2,628	211,484	2,634
Декабрь 21	142,718	3,157	115,381	1,415	Декабрь 26	235,059	2,628	217,055	2,634
					Март 27	241,230	2,625	222,772	2,634
					Июнь 27	247,852	2,621	228,640	2,634
					Сентябрь 27	254,027	2,616	234,663	2,634

2

Строительно-монтажные работы

Определение стоимости воспроизводства без учета износа.

Таблица 16.2.2

Наименование	Здание коровника, назначение: нежилое, площадь: 899,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:165, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери
Год постройки	н/д
Восстановительная стоимость 1 куб. м. общего объема в ценах 1969 г. (сборник УПВС №2, таб. 3а)	17,2
Строительный объем, куб.м.	3148,25
Индекс изменения цен от 1969 г. к ценам 2026 года 1 квартал	404,5
Стоимость воспроизводства без учета износа, руб.	<b>21 903 635</b>
Наименование	Силосные траншеи, назначение: нежилое, площадь: 839,9 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:167, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери

Год постройки	н/д
Восстановительная стоимость 1 т емкости в ценах 1969 г. (сборник УПВС №26, таб. №63)	16,8
Емкость, т	839,90
Индекс изменения цен от 1969 г. к ценам 2026 года 1 квартал	404,5
Стоимость воспроизводства без учета износа, руб.	<b>5 707 624</b>
<b>Наименование</b>	<b>Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 1708,3 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:175, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери</b>
Год постройки	н/д
Восстановительная стоимость 1 куб. м. общего объема в ценах 1969 г. (сборник УПВС №26, таб. 13а)	17,2
Строительный объем, куб.м.	7687,35
Индекс изменения цен от 1969 г. к ценам 2026 года 1 квартал	404,5
Стоимость воспроизводства без учета износа, руб.	<b>53 483 969</b>
<b>Наименование</b>	<b>Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 718,1 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:166, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери</b>
Год постройки	н/д
Восстановительная стоимость 1 куб. м. общего объема в ценах 1969 г. (сборник УПВС №26, таб. 13а)	17,2
Строительный объем, куб.м.	3231,45
Индекс изменения цен от 1969 г. к ценам 2026 года 1 квартал	404,5
Стоимость воспроизводства без учета износа, руб.	<b>22 482 490</b>

### 16.3. Анализ износа

Аккумулятивный износ - это уменьшение воспроизводящей или заменяющей стоимости объекта, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников. Эту интерпретацию понятия износа можно применить в данном отчете, как наиболее приемлемую.

Аккумулятивный (накопленный) износ может быть определен несколькими методами, такими как:

- **Метод разбивки**, заключающийся в подробном рассмотрении и учете всех видов износа, к которым относят: исправимый и неисправимый физический износ, исправимый и неисправимый функциональный износ, внешний износ.

- **Метод сравнения продаж**, при котором величина аккумулированного износа определяется как разница между стоимостью производства нового объекта и стоимостью данного объекта на дату оценки. Необходимое условие применения, указанного метода-наличие достоверных данных о продажах данных объектов.

- **Модифицированный метод экономической жизни**, который базируется на методе экономического возраста, и учитывающий устранимый физический и функциональный износ.

- **Метод экономического возраста** базируется на определении накопленного износа исходя из величины общей экономической жизни и эффективного возраста объекта.

### **Метод разбивки для оценки износа.**

#### **Устранимый физический износ (УФИ):**

представляет собой затраты на ремонт зданий, необходимый для наиболее эффективного использования зданий и оправданный с экономической точки зрения.

#### **Неустранимый физический износ (НФИ):**

связан с устареванием основных, конструктивных элементов (фундамента, несущих стен и пр.), ремонт которых невозможен или экономически нецелесообразен.

*Физический износ* отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

Существует четыре метода расчета физического износа зданий и сооружений: экспертный, стоимостный, нормативный (или бухгалтерский) и метод расчета срока жизни здания и сооружения.

Экспертный метод расчета физического износа основан на создании дефектной ведомости и определения процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения. Экспертный метод является самым точным, но и наиболее трудоемким.

Стоимостной метод расчета физического износа основан на предположении о том, что физический износ на момент оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента или здания в целом, и их восстановительной стоимостью.

Нормативный (или бухгалтерский) метод определения физического износа строений предполагает использование действующих в настоящее время «Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов в Российской Федерации», утвержденных постановлением Совета Министров СССР от 29 октября 1990 г. № 1072.

Метод расчета срока жизни здания основан на предположении о том, что соотношение между физическим износом и восстановительной стоимостью определяется соотношением между эффективным возрастом и типичным сроком экономической жизни.

Для расчета величин физического износа зданий и сооружений использовался экспертный метод и метод расчета срока жизни здания. Процент износа конструктивных элементов зданий и сооружений определялся Экспертом на основании имеющихся данных, эвристическим методом оценки технического состояния по шкале экспертных оценок.

Срок службы объектов принимаем согласно Классификации общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий.

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные; своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные; перекрытия деревянные	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания камышитовые и прочие облегченные	15
IX	Палатки, павильоны, пярки и другие облегченные здания торговых организаций	10

Ориентировочная оценка физического износа зданий экспертным методом<sup>16</sup>

Таблица 16.2.3

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.

<sup>16</sup> Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981

<b>Физический износ, %</b>	<b>Состояние несменяемых конструкций зданий</b>	<b>Состояние внутренних конструктивных элементов</b>
<b>61-80</b>	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
<b>81-100</b>	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью

В рамках настоящего отчета об оценке значение износа принимаем равным 95%, ввиду неудовлетворительного состояния объектов оценки (значительные разрушения).

Таблица 16.2.4

### **Функциональный (моральный) износ (ФИ):**

*Функциональный износ* вызывается несоответствием конструктивных или планировочных решений современным потребностям рынка. Функциональное устаревание может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его устранение соотносится с ожидаемыми от этого выгодами. Функциональный износ может быть связан с отсутствием какого-либо элемента в конструкции или интерьере здания, его несоответствием современным требованиям, наличием лишних элементов (сверхдостаточность).

В данном случае, поскольку объекты оценки являются старыми постройками, функциональный износ присутствует: на дату определения стоимости используются иные конструктивные решения и технологии, материалы, для строительства производственной, складской недвижимости и вспомогательных объектов (быстровозводимые металлоконструкции, применение сэндвич-панелей, композитных материалов и пр.).

Расчет функционального износа выполнен по методике, изложенной в статье инженера-строителя, кандидата технических наук доцента, оценщика 1-ой категории отдела методологии и практической оценки имущества ГУ ГУИОН Башкова Владимира Семеновича «Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений» (Источник: <https://norm-load.ru/SNiP/Data1/46/46731/index.htm><sup>17</sup>), опубликованной также в журнале «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» № 1 за январь 2006 г., в соответствии с которой, функциональное устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития НТП для разных отраслей хозяйства Российской Федерации изменяется в среднем от 2% до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники – 50-80% в год. *Для строительной индустрии рост темпа развития НТП находится в диапазоне от 2% до 4% в год.*

До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачок в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия. В этот период времени в Российской Федерации появились новые материалы, изделия, технологии, которые широко используются сейчас в практике строительства. Изменилась культура производства строительно-монтажных и особенно отделочных работ. Все это вместе взятое и предопределило существенный рост научно-технического прогресса в строительной индустрии.

В связи с этим, можно определить величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле:

$$I_{\text{функ}} = (1 - 1 / (1 + i)^n), \quad \text{где:}$$

$I_{\text{функ}}$  – величина функционального устаревания.

$i$  – величина, характеризующая годовое изменение роста научно-технического процесса

$n$  – время (возраст), в годах.

Расчет величины функционального износа выполнен, исходя из принятого к расчету темпа роста НТП в строительной индустрии на уровне *значения - 2% в год (однозначно установленный*

---

<sup>17</sup> См. Приложение

*темпа роста).*

Далее, для определения возраста, значения  $n$  в указанной формуле, определено время действия функционального износа, или величина срока службы здания, за время которого, для объекта должен быть рассчитан функциональный износ, это значение может отличаться от фактического возраста здания. Объекты оценки были введены в эксплуатацию до 1990 года.

Очевидно, что не весь срок службы зданий имел действие функциональный износ. Как и указано в статье инженера-строителя, кандидата технических наук доцента, оценщика 1-ой категории отдела методологии и практической оценки имущества ГУ ГУИОН Башкова Владимира Семеновича «Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений» (Источник: <http://www.norm-load.ru/SNiP/Data1/46/46731/index.htm>), до начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачок в использовании в строительной индустрии. Как усматривается из технологии строительства жилых объектов, она не значительно изменилась в период с 1971 года по 1990 год. Таким образом, за период с 1971 года по 1990 год в связи с незначительным значением функционального износа, его значение принимается равным 0%, и расчет произведен для периода: 1990 - 2024 год:

$$2026-1990 = 36 \text{ года.}$$

Величина функционального износа для объектов оценки, составила:

Таблица 16.2.6

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Расчет</i>	<i>Значение функционального износа, %</i>
1	Нежилое здание, сооружение	$(1 - 1 / (1 + 2\%)^{36})$	51%

**Внешний износ (ВИ):**

представляет собой снижение стоимости в результате воздействия факторов, не связанных с оцениваемыми объектами недвижимого имущества. Факторы, не связанные с физическим износом и функциональным старением, относят к внешнему износу. Это могут быть экономический фактор, местоположение и др. В данном случае внешний износ у объектов оценки отсутствует.

**Коэффициент прибыли предпринимателя.**

Согласно ФСО №7 от 25.09.2014 г. величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

По данным многих экспертов и обозревателей рынка недвижимости, прибыль застройщика может колебаться в настоящее время в широких пределах и составлять от 0 до 30% себестоимости строительства в зависимости от сложности и размеров (масштаба) того или иного объекта недвижимости. Учитывая ситуацию на рынке производственно-складской недвижимости в Курской области (в особенности за пределами областного центра области), а также кризисные явления в стране в целом и области в частности, нами было принято осторожное значение прибыли предпринимателя, равное 0,0%.

НДС определен в размере 22%, на основании действующих норм в РФ на период создания настоящего отчета.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки с учетом накопленного износа на дату оценки показан в таблице 16.3.3.

Таблица 16.3.3

№ п/п	Наименование	Стоимость воспроизводства без учета износа с НДС, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для размещения скотного двора (силосной траншеи), площадь: 13496 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1094, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, юго-восточнее д.Тетери	0	0%	0%	0%	537000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для размещения скотного двора (коровника, двух телятников), площадь: 85318 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1095, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери	0	0%	0%	0%	266000
3	Здание коровника, назначение: нежилое, площадь: 899,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:165, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	21903635	95%	51%	98%	1310000
4	Силосные траншеи, назначение: нежилое, площадь: 839,9 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:167, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	5707624	91%	51%	95%	551000
5	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 1708,3 кв.м., количество этажей (в	53483969	95%	51%	98%	537000

№ п/п	Наименование	Стоимость воспроизводства без учета износа с НДС, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.
	том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:175, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери					
6	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 718,1 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:166, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	22482490	95%	51%	98%	266000
	<b>Итого</b>	<b>103 577 718</b>				<b>3 467 000</b>

Расчетная величина рыночной стоимости по затратному подходу объектов оценки недвижимого имущества, принадлежащих АО «Мехта», расположенных по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д. Тетери, полученная по затратному подходу на дату оценки 26 января 2026 года составляет:

**3 467 000 (Три миллиона четыреста шестьдесят семь тысяч) рублей с учетом НДС.**

Расчетная величина рыночной стоимости по затратному подходу объектов оценки недвижимого имущества и земельными участками, принадлежащими АО «Мехта», полученная по затратному подходу на дату оценки 26 января 2026 года составляет:

**5 115 000 (Пять миллионов сто пятнадцать тысяч) рублей.**

## 17. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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<sup>18</sup>.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации, метод дисконтированного денежного потока.

**Метод прямой капитализации** основывается на анализе рыночных данных о стоимости недвижимости и чистых доходах, полученных от ее эксплуатации.

**Метод дисконтирования** основан на оценке текущей стоимости известной (или прогнозируемой) суммы будущего поступления денежных средств.

Прогноз будущих доходов делается по трем сценариям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней

<sup>18</sup>п. 11 ФСО V

продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

В данном отчете оценка этим подходом для объектов оценки крайне затруднена, так как анализ рыночных данных не выявил достаточного количества предложений о сдаче в аренду объектов, аналогичных оцениваемым, поэтому Оценщик отказывается от применения доходного подхода для данных объектов оценки<sup>19</sup>.

## **18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

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<sup>20</sup>.

Подход прямого сравнительного анализа продаж – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. В основу метода сравнительных продаж положен анализ и обработка рыночных данных. Он использует информацию о недавних продажах конкурентоспособных объектов с тем, чтобы выработать логическое заключение относительно оцениваемой собственности. Метод сравнительного анализа предусматривает следующие шаги:

- анализ конъюнктуры рынка путем сбора информации по заключенным сделкам и предлагаемым на продажу объектам схожим с оцениваемым;
- выбор параметров сравнения оцениваемых и сравнимых объектов;
- внесение поправок к ценам продаж-предложений сравнимых объектов;
- итоговая оценка стоимости объектов на основе скорректированных цен продаж-предложений сравнимых объектов.

Метод базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью, наиболее распространен и станет пользоваться спросом товар с наименьшей ценой.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с другими объектами, которые были проданы. Рыночная стоимость объектов определяется минимальной ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Подход сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такие объекты на рынке продаж отсутствуют, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

В данном отчете оценка этим подходом для объектов оценки крайне затруднена, так как анализ рыночных данных не выявил достаточного количества сделок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемым объектам, поэтому Оценщик отказывается от применения сравнитель-

---

<sup>19</sup> п. 2 ФСО V.

<sup>20</sup> п. 4 ФСО V

ного подхода для данных объектов оценки<sup>21</sup>.

## 19. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке с использованием затратного подходов, производится методом анализа иерархий.

Метод анализа иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

**верхний уровень** – цель – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

**промежуточный уровень** – критерии согласования;

**нижний уровень** – альтернативы – результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер).

После декомпозиции согласование результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений (см. Таблицу 19.1).

**Табл. 19.1.** Шкала отношений важности критериев оценки.

Важность параметра оценки	« 1 - 9 »
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.	

Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_j' = \left( \prod_{i=1}^n a_{ij} \right)^{1/n} ,$$

где  $a_{ij}$  – важность критерия (индекса)

Полученные веса нормируются:

<sup>21</sup> п. 2 ФСО V.

$$\bar{W}_j' = \frac{W_j'}{\sum_{j=1}^m W_j'}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Для расчета стоимости объекта движимого имущества был применен только один подход, то согласование не требуется, получаем следующие результаты:

Таблица 19.2

Объект оценки	Рыночная стоимость, определенная			Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
	Затратным подходом, руб.	Доходным подходом, руб.	Сравнительным подходом, руб.	
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для размещения скотного двора (силосной траншеи), площадь: 13496 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1094, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, юго-восточнее д.Тетери	335000	мотивированный отказ от применения подхода	мотивированный отказ от применения подхода	335000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для размещения скотного двора (коровника, двух телятников), площадь: 85318 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1095, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери	2116000	мотивированный отказ от применения подхода	мотивированный отказ от применения подхода	2116000
Здание коровника, назначение: нежилое, площадь: 899,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:165, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	537000	мотивированный отказ от применения подхода	мотивированный отказ от применения подхода	537000
Силосные траншеи, назначение: нежилое, площадь: 839,9 кв.м., количество эта-	266000	мотивированный отказ от применения подхода	мотивированный отказ от применения	266000

<i>Объект оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, определенная</i>			<i>Итоговая величина рыночной стоимости, руб.</i>
	<i>Затратным подходом, руб.</i>	<i>Доходным подходом, руб.</i>	<i>Сравнительным подходом, руб.</i>	
жей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:167, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери			подхода	
Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 1708,3 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:175, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	1310000	мотивированный отказ от применения подхода	мотивированный отказ от применения подхода	1310000
Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 718,1 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:166, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	551000	мотивированный отказ от применения подхода	мотивированный отказ от применения подхода	551000
<b>ИТОГО:</b>	<b>5 115 000</b>			<b>5 115 000</b>

Таблица 19.8

<b>Наименование</b>	<b>Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.</b>	<b>Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.</b>	<b>Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для размещения скотного двора (силосной траншеи), площадь: 13496 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1094, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Аш-ковское, юго-восточнее д.Тетери	335000	мотивированный отказ от применения подхода	мотивированный отказ от применения подхода	335000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для размещения скотного двора (коровника, двух телятников),	2116000	мотивированный отказ от применения подхода	мотивированный отказ от применения подхода	2116000

Наименование	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость, руб.
площадь: 85318 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1095, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери				
Здание коровника, назначение: нежилое, площадь: 899,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:165, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	537000	мотивированный отказ от применения подхода	мотивированный отказ от применения подхода	537000
Силосные траншеи, назначение: нежилое, площадь: 839,9 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:167, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	266000	мотивированный отказ от применения подхода	мотивированный отказ от применения подхода	266000
Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 1708,3 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:175, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	1310000	мотивированный отказ от применения подхода	мотивированный отказ от применения подхода	1310000
Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 718,1 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:166, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	551000	мотивированный отказ от применения подхода	мотивированный отказ от применения подхода	551000

Наименование	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость, руб.
ИТОГО:	5 115 000			5 115 000

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д. Тетери, по состоянию на дату оценки 26 января 2026 года, округленно составляет:

**5 115 000 (Пять миллионов сто пятнадцать тысяч) рублей, в том числе:**

№ п/п	Наименование	Год ввода	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для размещения скотного двора (силосной траншеи), площадь: 13496 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1094, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, юго-восточнее д.Тетери	-	335000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для размещения скотного двора (коровника, двух телятников), площадь: 85318 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1095, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери	-	2116000
3	Здание коровника, назначение: нежилое, площадь: 899,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:165, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	537000
4	Силосные траншеи, назначение: нежилое, площадь: 839,9 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:167, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	266000
5	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 1708,3 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:175, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	1310000
6	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 718,1 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:166, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	551000
	Итого		<b>5 115 000</b>

Оценщик

Директор ООО «Независимая оценка»

Воротынцева Н.В.

Воротынцева Н.В.

## 20. ПРИЛОЖЕНИЕ

На втором этапе рассчитывается величина корректировочной поправки на вынужденность продажи и внесения ее в значение рыночной стоимости, то есть рыночная стоимость корректируется на фактор "вынужденности продажи" (на нерыночные условия продажи).

Ликвидационная стоимость - стоимость, по которой объект оценки может (мог) быть продан на открытом конкурентном рынке, если бы период экспозиции объекта был бы короче «разумно долгого» для данного типа объектов на данном рынке.



Рис. 1

Основные формулы для расчета ликвидационной стоимости объектов оценки на базе их рыночной стоимости:

$$C_L = \frac{C_P}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_D \times m}} \times K_{\mathcal{E}} \quad (1)$$

где,  $C_L$  - ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду  $t_D$  его реализации;

$C_P$  - рыночная стоимость (ден. ед.);

$t_D$  - продолжительность периода дисконтирования (лет);

$m$  - количество периодов начисления процентов в течение года, 12 месяцев;

$i$  - годовая ставка дисконта, 19% (приравнивается к учетной ставке ЦБ РФ);

$K_{\mathcal{E}}$  - поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта;

$$t_D = t_{PD} - t_{\Phi} \quad (2)$$

где  $t_{PD}$  - продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта оценки (лет), 6 месяцев (не более 180 дней);

$t_{\Phi}$  - продолжительность фиксированного (желаемого) периода экспозиции объекта оценки (лет), 6 месяцев (не более 180 дней);

$$K_{\text{э}} = th|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}} \quad (3)$$

где th - гиперболический тангенс;

$E_D$  - коэффициент эластичности спроса по цене;

$e = 2,71828$  (const).

Как видно, для использования, описанного выше метода определения ликвидационной стоимости объектов оценки необходимо предварительное определение ряда параметров: рыночной стоимости объекта оценки, разумно долгого периода экспозиции объекта оценки, фиксированного периода экспозиции объекта оценки, годовой ставки дисконта, количества периодов начисления процентов в течение года и коэффициента эластичности спроса по цене.

Определение рыночной стоимости объекта оценки является неотъемлемой составляющей процесса определения ликвидационной стоимости объекта оценки, поэтому на этапе непосредственного вычисления величины ликвидационной стоимости объекта по формуле (1), величина рыночной стоимости должна быть уже известна оценщику. Данные об ориентировочной продолжительности разумно долгого периода экспозиции объекта оценщик, как правило, может получить у операторов рынка соответствующего типа объектов. Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта устанавливается клиентом и используется оценщиком в качестве условия для последующего определения стоимости. Годовая ставка дисконта, отражающая стоимость денег во времени, выбирается оценщиком исходя из потенциальной возможности использования денежных средств. Количество периодов начисления процентов в течение года, как правило, стандартно и принимается в расчетах равным 12. А вот с определением величины коэффициента эластичности спроса по цене, зачастую, возникают определенные сложности.

Коэффициент эластичности спроса по цене может быть рассчитан по следующей формуле:

$$E_D = \frac{Q_2 - Q_1}{Q_2 + Q_1} \cdot \frac{P_2 - P_1}{P_2 + P_1}, \quad (4)$$

где  $E_D$  - коэффициент эластичности спроса по цене;

$Q_1$  - исходная величина спроса на объект;

$Q_2$  - итоговая величина спроса на объект;

$P_1$  - исходная цена объекта;

$P_2$  - итоговая цена объекта.

Однако, несмотря на наличие теоретической возможности расчета коэффициента эластичности спроса по цене с помощью формулы (4), собрать необходимые данные для осуществления такого расчета на практике, как правило, оказывается весьма затруднительно. Сбор исходных данных для расчета эластичности спроса по цене по формуле (4), как правило, требует проведения специальных маркетинговых исследований. Однако, проведение полноценного маркетингового

исследования с целью определения значения коэффициента эластичности спроса по цене для оценки ликвидационной стоимости конкретного объекта, зачастую экономически нецелесообразно, вследствие значительной стоимости маркетинговых исследований.

Готовые результаты исследований, посвященных изучению эластичности спроса по цене для различных групп объектов, найти практически невозможно. Исследования такого рода, как показывает практика, проводятся с целью изучения ценовой эластичности спроса на продукцию конкретной компании, которая и заказывает эти исследования. Естественно, что подобные исследования, как правило, носят закрытый характер, поскольку данные об эластичности спроса по цене являются мощным оружием в конкурентной борьбе между компаниями. Поэтому неудивительно, что публичную информацию о результатах исследований значений коэффициента эластичности спроса по цене для различных типов объектов найти крайне сложно. Зачастую подобная информация ограничивается лишь примерами значений коэффициента эластичности спроса по цене для кофе, сахара и т.п., приводимыми в учебниках.

В случаях, когда не удается собрать необходимую исходную информацию для непосредственного расчета определенного показателя, как правило, прибегают к проведению экспертного опроса. Казалось бы, целесообразно объединить объекты оценки в определенные группы и провести экспертный опрос для установления наиболее характерных, с точки зрения экспертов, значений коэффициента эластичности спроса по цене для выделенных групп объектов. Однако, использование такого подхода к определению пусть хотя бы и ориентировочных значений коэффициента эластичности спроса по цене для различных групп объектов, зачастую связано со значительными практическими сложностями. Ведь насколько бы мы не сужали границы группы объектов (недвижимость → коммерческая недвижимость → магазины) все равно вряд ли удастся поставить ей в соответствие определенный диапазон значений коэффициента эластичности по цене, который бы служил более или менее полезным ориентиром при оценке конкретных объектов данной группы. Ведь магазин в столице может обладать совершенно иной эластичностью спроса по цене, чем, например, аналогичный магазин в пригороде, и учесть все подобные «детали» в анкете довольно сложно.

С учетом изложенного представляется целесообразным выработать упрощенный подход к определению значений поправочного коэффициента  $K_c$  для случаев, когда затруднительно достаточно точно определить значение коэффициента эластичности спроса по цене при оценке ликвидационной стоимости конкретных объектов. Для выработки указанного подхода, прежде всего, рассмотрим типы значений, которые может принимать коэффициент эластичности спроса по цене.

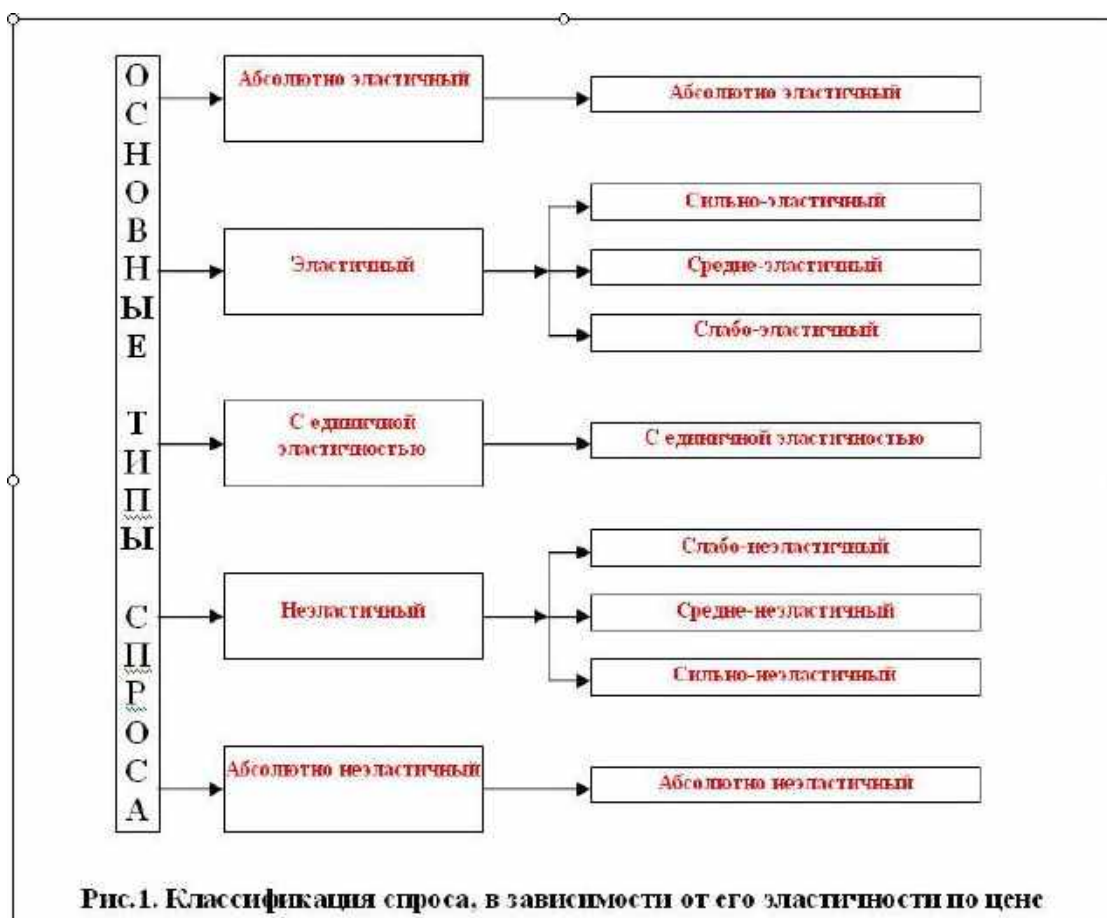
С учетом того, что коэффициент эластичности спроса по цене, как правило, берется по абсолютной величине, он может принимать значения от 0 до  $\infty$ .

В зависимости от значения коэффициента эластичности спроса по цене чаще всего различают следующие типы спроса:

\* абсолютно неэластичный -  $|E_D| = 0$ , когда величина спроса не изменяется при изменении цены;

- \* неэластичный -  $0 < |E_D| < 1$ , когда процентное изменение величины спроса меньше, чем процентное изменение цены;
- \* с единичной эластичностью -  $|E_D| = 1$ , когда процентное изменение величины спроса равно процентному изменению цены;
- \* эластичный -  $|E_D| > 1$ , когда процентное изменение величины спроса больше, чем процентное изменение цены;
- \* абсолютно эластичный -  $|E_D| \rightarrow \infty$ , когда бесконечно малое изменение цены приводит к бесконечно большому изменению величины спроса.

В рамках основных типов спроса, перечисленных выше, можно выделить следующие подтипы (см.рис.1).



**Рис.1. Классификация спроса, в зависимости от его эластичности по цене**

Представляется целесообразным поставить в соответствие каждому из подтипов спроса, отраженных на рисунке 1, определенный диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене, и рассчитать для середины каждого из этих диапазонов значение поправочного коэффициента  $K_3$  (табл.1). Таблица 1 может использоваться для определения величины поправочного коэффициента  $K_3$  в случаях, когда отсутствует возможность точного определения значения коэффициента эластичности спроса по цене.

**Таблица для определения значений коэффициента  $K_3$**

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_D $	Значения коэффициента $K_3$
------------	---------------	--	-----------------------------

Абсолютно эла- стичный	Абсолютно эластичный	$ ED  \rightarrow \infty$	1
Эластичный	Сильно-эластичный	$ ED  > 2$	1
	Средне-эластичный	$1,5 <  ED  \leq 2$	0,94
	Слабо-эластичный	$1 <  ED  \leq 1,5$	0,85
<i>С единичной эла- стичностью</i>	<i>С единичной эластично- стью</i>	$ ED  = 1$	<b>0,76</b>
Неэластичный	Слабо-неэластичный	$0,66 <  ED  < 1$	0,68
	Средне-неэластичный	$0,33 <  ED  \leq 0,66$	0,46
	Сильно-неэластичный	$0 <  ED  \leq 0,33$	0,16
Абсолютно неэла- стичный	Абсолютно неэластичный	$ ED  = 0$	0

Как видно для того, чтобы воспользоваться таблицей 1 для определения значения поправочного коэффициента  $K$ , при оценке ликвидационной стоимости конкретного объекта необходимо установить к какому из подтипов спроса, представленных в таблице 1, относится спрос на данный объект. Для этого необходимо определиться с факторами эластичности спроса по цене.

Специалисты выделяют значительное число факторов, определяющих эластичность спроса по цене конкретного объекта, однако на практике, как правило, достаточно ограничиться учетом нескольких базовых факторов. К таким базовым факторам на наш взгляд целесообразно отнести количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта (см.рис.2). О существенной роли указанных факторов свидетельствует, в частности, мнение известного английского специалиста Кристофера Блумфилда: «Правилом является следующее положение: чем специализированнее активы и чем меньше покупателей, тем большая применяется скидка, когда определяется стоимость обеспечения» [4,с.102].

Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем меньше число потенциальных покупателей, тем ниже эластичность спроса по цене. Ведь чем больше число потенциальных покупателей, тем, по-видимому, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта.

Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на него. Ведь чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей. (**Валерий Галасюк** – академик АЭН Украины, профессор Института экономики НГУ, генеральный директор аудиторской фирмы "КАУПЕРВУД" (консалтинговая группа "КАУПЕРВУД"), председатель ревизионной комиссии Украинского общества оценщиков, член Аудиторской Палаты Украины, член Правления Ассоциации налогоплательщиков Украины, член Исполнительного комитета Украинского общества финансовых аналитиков, [vv@galasyuk.com](mailto:vv@galasyuk.com); **Виктор Галасюк** – к.э.н., магистр экономики, директор департамента экономического консалтинга информационно-консалтинговой фирмы "ИНКОН-ЦЕНТР" (консалтинговая группа "КАУПЕРВУД"), член Украинского общества финансовых аналитиков, [vit@galasyuk.com](mailto:vit@galasyuk.com). «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их лик-

видности»).

### **Расчет ставки дисконта.**

Существует множество вариантов размещения денежных средств. Рассмотрим возможные варианты размещения денежных средств с целью компенсации убытков, возникающих при реализации объекта залога по цене ниже его рыночной стоимости, но ранее.

Необходимо отметить, что в современной экономике инвестиции разделяют на реальные и финансовые. Для решения проблемы выбора ставки процента с позиции банка, как финансового института, целесообразно рассматривать именно финансовые инвестиции, то есть инвестиции, производимые на финансовом рынке.

Как отмечают А. Первозванский и Т. Первозванская: “принято разделять финансовый рынок на денежный рынок и рынок капитала, а рынок капитала - на кредитный и фондовый рынки”<sup>22</sup>, “Главными товарами финансового рынка являются: наличные деньги, в том числе внутренняя и иностранная валюта; банковские кредиты; ценные бумаги”<sup>23</sup> (с. 13). П. Самуэльсон и В. Нордхаус в своей фундаментальной работе “Экономика” отмечают: “Финансовые институты переводят фонды от заимодавцев (кредиторов) к заемщикам (должникам). Для этого они создают финансовые инструменты”<sup>23</sup> (с. 527). С учетом вышеизложенного, исходя из специфики деятельности банка как кредитно-финансового учреждения, представляется целесообразным при решении вопроса о том, какую ставку процента необходимо использовать при осуществлении расчетов, рассматривать именно кредитную деятельность банка, то есть операции банка на кредитном рынке.

Банковские кредитные операции подразделяют на активные и пассивные. Стоит отметить, что “активные и пассивные кредитные операции банков осуществляются в форме ссуд и в форме депозитов”<sup>24</sup> (с. 9).

“Банковский кредит - ссуда, выданная банком или кредитным учреждением на условиях срочности, возвратности, платности”<sup>25</sup> (с. 68). “Депозит (лат. depositum - вещь, отданная на хранение) представляет собой вклад денежных средств или ценных бумаг в банк на хранение”<sup>26</sup> (с. 239). Учитывая мнение Дж. Ван Хорна: “Коммерческие банки - первичный источник срочного финансирования”<sup>26</sup> (с. 567), а также то, что депозиты “являются источником образования ссудного банковского капитала (ссудного фонда), используемого на выдачу кредитов”<sup>26</sup> (с. 239), поэтому целесообразно использовать при применении данного метода для расчета ликвидационной стоимости объектов залога именно ставку процента по банковским кредитам. Причем, это должна быть ставка процента, устанавливаемая банком, по кредитам на срок максимально близкий к периоду от момента возможной реализации объекта залога по ликвидационной стоимости до момента возможной реализации этого объекта по рыночной стоимости, в случае “разумно долгого” периода его

<sup>22</sup> Первозванский А.А., Первозванская Т.Н. Финансовый рынок: расчет и риск. - М.: Инфра-М, 1994 г. - 192 с.

<sup>23</sup> Пол А. Самуэльсон, Вильям Д. Нордхаус. Экономика: Пер. с англ. - М.: “Издательство БИНОМ”, 1997. - 800 с.: ил.

<sup>24</sup> Сиротина И.А. Кредит под залог. - М.: “Приор”, 1996. - 80 с.

<sup>25</sup> Балабанов И.Т. Основы финансового менеджмента. Как управлять капиталом?- М.: Финансы и статистика, 1996.- 384 с.: ил.

<sup>26</sup> Ван Хорн Дж. К. Основы управления финансами: Пер. с англ. / Гл. ред. серии Я.В. Соколов. - М.: Финансы и статистика, 1996. - с.: ил. - (Серия по бухгалтерскому учету и аудиту).

экспозиции на рынке.

Как известно, при размещении средств существует два основных риска: риск невозврата размещенных средств и процентов по ним, а также риск неполучения ожидаемого реального дохода. Соотношение этих рисков при разных вариантах вложения средств различно, а безрисковых инвестиций, как показывает практика, вообще не бывает.

Ликвидационную стоимость рассчитываем, используя диапазоны колебаний значений корректировочной поправки на вынужденность продажи.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Согласованная рыночная стоимость улучшений с учетом НДС, руб.	Годовая ставка дисконта, %	Разумно долгий период экспозиции объекта оценки, лет	Фиксированный период экспозиции объекта оценки, лет	Количество периодов начисления процентов в течение года	Коэффициент эластичности спроса по цене	Предварительные расчеты:		Расчет ликвидационной стоимости объекта:	
								Период дисконтирования, лет	Коэф. влияния эластичности спроса по цене на ликвид. ст	Ликвидационная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Ликвидационная стоимость объекта оценки/Рыночная стоимость объекта оценки
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для размещения скотного двора (силосной траншеи), площадь: 13496 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1094, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Аш-ковское, юго-восточнее д.Тетери	335000	16,00 %	0,5	0,5	12	0,80	0	0,66	222452	66%
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для размещения скотного двора (коровника, двух телятников), площадь: 85318 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1095, расположенный по	2116000	16,00 %	0,5	0,5	12	0,80	0	0,66	1405102	66%

№ п/п	Наименование	Согласованная рыночная стоимость улучшений с учетом НДС, руб.	Годовая ставка дисконта, %	Разумно долгий период экспозиции объекта оценки, лет	Фиксированный период экспозиции объекта оценки, лет	Количество периодов начисления процентов в течение года	Коэффициент эластичности спроса по цене	Предварительные расчеты:		Расчет ликвидационной стоимости объекта:	
								Период дисконтирования, лет	Коэф. влияния эластичности спроса по цене на ликвид. ст	Ликвидационная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Ликвидационная стоимость объекта оценки/Рыночная стоимость объекта оценки
	адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Аш-ковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери										
3	Здание коровника, назначение: нежилое, площадь: 899,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:165, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	537000	16,00 %	0,5	0,5	12	0,80	0	0,66	356348	66%
4	Силосные траншеи, назначение: нежилое, площадь: 839,9 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:167, расположенное по адресу: Смоленская	266000	16,00 %	0,5	0,5	12	0,80	0	0,66	176428	66%

№ п/п	Наименование	Согласованная рыночная стоимость улучшений с учетом НДС, руб.	Годовая ставка дисконта, %	Разумно долгий период экспозиции объекта оценки, лет	Фиксированный период экспозиции объекта оценки, лет	Количество периодов начисления процентов в течение года	Коэффициент эластичности спроса по цене	Предварительные расчеты:		Расчет ликвидационной стоимости объекта:	
								Период дисконтирования, лет	Коэф. влияния эластичности спроса по цене на ликвид. ст	Ликвидационная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Ликвидационная стоимость объекта оценки/Рыночная стоимость объекта оценки
	область, Гагаринский район, д.Тетери										
5	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 1708,3 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:175, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	1310000	16,00 %	0,5	0,5	12	0,80	0	0,66	870125	66%
6	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 718,1 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:166, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	551000	16,00 %	1	1	12	0,80	0	0,66	365765	66%
	<b>Итого:</b>	<b>5 115 000</b>								<b>3 396 220</b>	

Расчетная величина ликвидационной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д. Тетери, по состоянию на дату оценки 26 января 2026 года, округленно составляет:

**3 395 000 (Три миллиона триста девяносто пять тысяч) рублей, в том числе:**

№ п/п	Наименование	Год ввода	Ликвидационная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для размещения скотного двора (силосной траншеи), площадь: 13496 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1094, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, юго-восточнее д.Тетери	-	222000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для размещения скотного двора (коровника, двух телятников), площадь: 85318 кв.м., кадастровый номер: 67:03:0030201:1095, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н. Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д.Тетери	-	1405000
3	Здание коровника, назначение: нежилое, площадь: 899,5 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:165, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	356000
4	Силосные траншеи, назначение: нежилое, площадь: 839,9 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:167, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	176000
5	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 1708,3 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:175, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	870000
6	Здание телятника, назначение: нежилое, площадь: 718,1 кв.м., количество этажей (в том числе подземных): 1, кадастровый номер: 67:03:1510101:166, расположенное по адресу: Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери	н/д	366000
	Итого:		<b>3 395 000</b>

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Курской области


полное наименование органа регистрации прав

10.10.2025г.

№ КУВИ-001/2025-188546167

На основании запроса от 09.10.2025, поступившего на рассмотрение 09.10.2025, сообщаем, что правообладателю АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МЕХТА"; ИНН: 7725517455; ОГРН: 1047796624061, по состоянию на 09.10.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	67:03:0030201:1094
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для размещения скотного двора (силовый траншея)
		Местоположение:	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Гагаринский, с/п. Ашковское, юго-восточнее д Тетери
		Площадь:	13496
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.08.2008
		номер государственной регистрации:	67-67-02/115/2008-651
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Гагарин Смоленской области, выдан 30.07.2008
	1.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1	вид:
		номер государственной регистрации:	67:03:0030201:1094-67/062/2022-10
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	67:03:0030201:1095
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для размещения скотного двора (коровника, двух телятников)
		Местоположение:	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Гагаринский, с/п. Ашковское, тер. Юго-восточнее д Тетери
		Площадь:	85318 +/- 2555

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	


Сертификат: 009F0BDC181A013B64197F1E2579BEFB59  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 02.08.2024 по 31.10.2025

	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	25.08.2008	
		номер государственной регистрации:	67-67-02/115/2008-649	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Гагарин Смоленской области. выдан 30.07.2008	
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	67:03:0030201:1095-67/062/2022-10	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	67:03:1510101:165	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Смоленская область, Гагаринский район, д. Тетери	
		Площадь:	899.5	
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	25.08.2008	
		номер государственной регистрации:	67-67-02/115/2008-655	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Гагарин Смоленской области. выдан 30.07.2008	
	3.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	67:03:1510101:165-67/056/2025-19
		3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	67:03:1510101:165-67/059/2025-15
		3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	67:03:1510101:165-67/056/2024-14
		3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	67:03:1510101:165-67/217/2024-12

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 009F0BDC181A013B64397F1E2579E6FB59  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с: 02.08.2024 по 26.10.2025

		3.3.5	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	67:03:1510101:165-67/062/2022-10
		3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	67:03:1510101:165-67/059/2022-7
4	4.1		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	67:03:1510101:166
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Местоположение:	Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери
			Площадь:	718.1
	4.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	25.08.2008
			номер государственной регистрации:	67-67-02/115/2008-654
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Гагарин Смоленской области, выдан 30.07.2008
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		4.3.1	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	67:03:1510101:166-67/062/2022-10
5	5.1		Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	67:03:1510101:167
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Местоположение:	Смоленская область, Гагаринский район, д.Тетери
			Площадь:	839.9
	5.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	25.08.2008
			номер государственной регистрации:	67-67-02/115/2008-652
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Гагарин Смоленской области, выдан 30.07.2008
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A013B64397F1E2579BEFB59 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			


	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	5.3.1	вид:	Ипотека в силу закона	
		номер государственной регистрации:	67:03:1510101:167-67/062/2022-10	
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	67:03:1510101:175	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Смоленская область, Гагаринский район, д. Тетери	
		Площадь:	1708.3	
	6.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	25.08.2008	
		номер государственной регистрации:	67-67-02/115/2008-653	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Гагарин Смоленской области, выдан 30.07.2008	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	6.3.1	вид:	Ипотека в силу закона	
		номер государственной регистрации:	67:03:1510101:175-67/062/2022-10	
7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:56:0030401:775	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Московская область, г. Климовск, ул. Заводская, д. 8-А	
		Площадь:	160.5	
	7.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	17.03.2005	
		номер государственной регистрации:	50-50-56/003/2005-115	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 50, выдан 25.11.2004	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 009F0BDC181A013B64397F1E2579E6FB59  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

	7.3.1	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	50:56:0030401:775-50/155/2022-19
8	Получатель выписки		Зуев Дмитрий Игоревич

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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F7BDC181A013B64397E1E2579E6FB59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 01.08.2024 по 31.10.2025			

АО "МЕХТА" (органizational)		Форма по ОКУД	Код
		по ОКПО	0317001
Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение (инициатива инвентаризации)		Вид деятельности	
		номер	3
Дата начала инвентаризации		дата	21.08.2025
		Дата окончания инвентаризации	21.08.2025
Вид операции		дата	18.11.2025

Номер документа	Дата составления
8	18 ноября 2025 г.

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
основных средств**

Основные средства: Недвижимое имущество

находящиеся: В залоге ФНС в лице МФНС № 22 по Самарской области (Определение Арбитражного суда Самарской области от 17.04.2025 по делу № А55-16610/2023)  
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованном)

Местонахождение: Смоленская обл., Московская обл.

Арендодатель\*

**РАСПИСКА**

К заводу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____	_____	_____
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>
_____	_____	_____
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>
_____	_____	_____
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Земельный участок по адресу: 215030, РОССИЯ, Смоленская обл., Гагаринский р-н., д Тетери, Кадастровый номер: 67-03-0030201-1094								1	-		
2	Земельный участок по адресу: 215030, РОССИЯ, Смоленская обл., Гагаринский р-н., д Тетери, Кадастровый номер: 67-03-0030201-1095								1	-		
3	Нежилое помещение (Здание - контора ОКСа) по адресу: 142181, РОССИЯ, Московская обл., г Клинцовск., ул Заводская, 8-А., Кадастровый номер: 50-56-0030401-775								1	-		
4	Нежилое помещение (Здание коровника) по адресу: 215030, РОССИЯ, Смоленская обл., Гагаринский р-н., д Тетери, ... Кадастровый номер: 67-03-1510101-165								1	-		
5	Нежилое помещение (Складские траншеи) по адресу: 215030, РОССИЯ, Смоленская обл., Гагаринский р-н., д Тетери, Кадастровый номер: 67-03-1510101-167								1	-		

6	Нежилое помещение (Здание телятника) по адресу: 215030, РОССИЯ, Смоленская обл., Гагаринский р-н. д Тетери, Кадастровый номер: 67:03:1510101:175								1	-		
7	Нежилое помещение (Здание телятника) по адресу: 215030, РОССИЯ, Смоленская обл., Гагаринский р-н. д Тетери, Кадастровый номер: 67:03:1510101:166								1	-		
<b>Итого:</b>								7	-			

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Семь (проставил)

б) общее количество единиц фактически Семь (проставил)

в) на сумму фактически Ноль (проставил)

руб. коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии: Конкурсной  Филинitsкий М.Л.  
(подпись) (подпись) (полное наименование должности)

Члены комиссии:  Зув Д.И.  
(подпись) (подпись) (полное наименование должности)

 Стожанов И.И.  
(подпись) (подпись) (полное наименование должности)

 Мартынова К.Д.  
(подпись) (подпись) (полное наименование должности)

 Храмцов В.В.  
(подпись) (подпись) (полное наименование должности)

Все основные средства, перечисленные в настоящей инвентаризационной описи с № \_\_\_\_\_ по № \_\_\_\_\_, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лично(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(подпись) (подпись) (полное наименование должности)

(подпись) (подпись) (полное наименование должности)

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

" " \_\_\_\_\_

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

" " \_\_\_\_\_ Г.



Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСС

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 25510В4000134  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка».</b>	
<b>Адрес места нахождения на основании Устава:</b> Российская Федерация, г. Курск, проезд Мирный, 7.	
<b>Объект страхования:</b> 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.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> 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».	
<b>Страховой случай</b> (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.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b> 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b> 18 600 руб. 00 коп. (Восемнадцать тысяч шесть сот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,0186% от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» мая 2025 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «20» мая 2025 г. по «19» мая 2026 г.
<b>Особые условия страхования:</b> 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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). 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). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведется военная операция любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

**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 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.  
Курский филиал: г. Курск, ул. Хуторская, 2.

От имени Страховщика:

/Ю.А. Дмитрова/

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «24» апреля 2025 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Курск



www.fsosro.ru  
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»  
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

**Воротынцева Нина Викторовна**

ИНН 463224982100

включен в реестр СРО «СФСО»:  
20.08.2021 г., регистрационный № 929

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 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «12» января 2024 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов



0585

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 25510В4000230  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Воротышцева Нина Викторовна</b>	
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с: – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; – риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: – причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); – причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,08% от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «17» августа 2025 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «17» августа 2025 г. по «16» августа 2026 г.
<b>Особые условия страхования:</b> 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 страховой суммы, установленной по Договору страхования. 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). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

**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 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4

Курский филиал: г. Курск, ул. Хуторская, зд. 2

От имени Страховщика:

/Ю.А. Дмитрова/

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «01» августа 2025 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Курск

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

642405182908

*Документ о квалификации*

Диплом

дает право на выполнение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

2012

Города

Саратов

Дата выдачи

03 ноября 2017 года

Настоящим дипломом свидетельствуется о том, что

**Воротынцева Нина Викторовна**

за время обучения в период

**с 02 мая 2017 года по 31 октября 2017 года**

принес(а) профессиональному переподготовку в (на)

Федеральное государственное бюджетное

образовательное учреждение высшего образования

"Саратовский государственный технический университет

имени Гагарина Ю.А." по программе переподготовки

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

по профилю направления 38.03.01 "Экономика"

Решением от

**31 октября 2017 года**

диплом предоставляет право

на занятие профессиональной деятельности в сфере

оценки имущества

Диплом подтверждает присвоение квалификации  
оценщик (эксперт по оценке имущества)



Подпись  
*[Handwritten signature]*

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 042669-1

« 02 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Воротынцевой Нине Викторовне

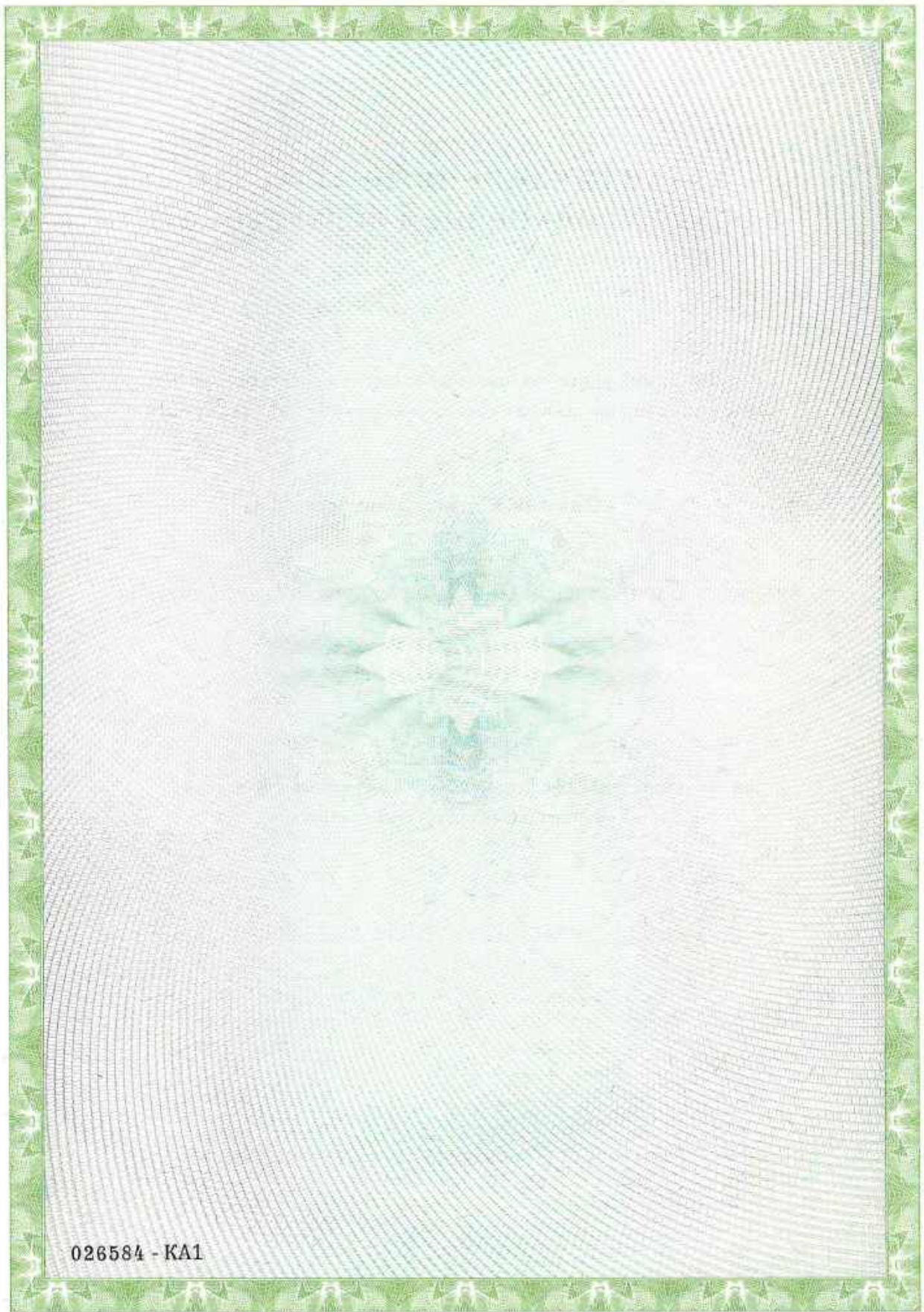
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » августа 20 24 г. № 364

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 02 » августа 20 27 г.

43-010904/01-00000000-00000000-00000000



026584 - KA1