

ОТЧЕТ №37-2026/5

Об оценке рыночной стоимости нежилого здания, площадью 112,3 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:260, с земельным участком, площадью 4850 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:301, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район.

Дата оценки: 10 февраля 2026 г.

Дата составления отчета: 10 февраля 2026 г.

Основание для проведения оценки: Решение Арбитражного суда Ульяновской области от 14.10.2025 г. по делу №А72-10453/2025.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ
 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ
 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 - 6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
 - 6.2. Правовое описание
 - 6.3. Подробное описание объекта оценки
 - 6.4. Описание земельного участка
 - 6.5. Анализ местоположения объекта оценки
 - 6.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость
 7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
 8. АНАЛИЗ РЫНКА
 - 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в период, предшествующий дате оценки
 - 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
 - 8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимого имущества
 - 8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости
 - 8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости
 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ
 - 9.1. Основные этапы процесса оценки
 - 9.2. Основные подходы к оценке и обоснование целесообразности их применения
 - 9.3. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом
 - 9.4. Определение рыночной стоимости нежилого здания сравнительным подходом
 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
 11. ВЫВОД О СТОИМОСТИ
 - 11.1. Итоговая стоимость объекта оценки
- ЛИТЕРАТУРА И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ
- ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В рамках процедуры реализации имущества Чибилькаева Александра Сергеевича была произведена оценка рыночной стоимости нежилого здания, площадью 112,3 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:260, с земельным участком, площадью 4850 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:301, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район.

Данные об объекте оценки.

Объект оценки	Нежилое здание, площадью 112,3 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:260, с земельным участком, площадью 4850 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:301, расположенное по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район.
Права на объект оценки	Вид права: собственность. Правообладатель: Чибилькаев Александр Сергеевич.
Дата оценки	10 февраля 2026 г.
Дата составления отчета	10 февраля 2026 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Величина стоимости, полученная в рамках подхода, руб.	Не применялся	990 000	Не применялся
Вес подхода	-	1,0	-
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом округления, руб.	990 000		

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное суждение финансового управляющего относительно стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Суждение финансового управляющего относительно полученной стоимости действительно только на дату оценки. Финансовый управляющий не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных заданием на оценку. Финансовый управляющий не несет ответственность за использование результатов отчета в других целях.

На основе изложенных в настоящем отчете фактов и с учетом обоснованных прогнозов и допущений, финансовым управляющим было сделано следующее заключение:

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 10 февраля 2026 г., составила:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Нежилое здание, площадью 112,3 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:260, с земельным участком, площадью 4850 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:301, расположенное по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район.	990 000 (Девятьсот девяносто тысяч) рублей
<i>В том числе, стоимость нежилого здания, площадью 112,3 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:260, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район.</i>	<i>596 000</i> <i>(Пятьсот девяносто шесть тысяч) рублей</i>
<i>В том числе, стоимость земельного участка, площадью 4850 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:301, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, Ульяновский район.</i>	<i>394 000</i> <i>(Триста девяносто четыре тысячи) рублей</i>

Финансовый управляющий

О.А. Щеглова

2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, местоположение объекта оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое здание, площадью 112,3 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:260, с земельным участком, площадью 4850 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:301, расположенное по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район.
Характеристики объекта оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики	<p>Подробные характеристики объекта оценки содержатся в копиях документов:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Выписка из ЕГРН от 31.10.2025 г.; 2. Выписка из ЕГРН от 19.12.2024 г.; 3. Выписка из ЕГРН от 19.12.2024 г.; 4. Заочное решение Ульяновского районного суда Ульяновской области от 17.03.2025 г. <p>Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 6 - «Описание объекта оценки».</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель: Чибилькаев Александр Сергеевич.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p>Право собственности.</p> <p>Ограничения (обременения): не учитываются.</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация имущества на торгах.
Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1) Предполагается сделка с объектом оценки; 2) Дата оценки 10.02.2026 г.; 3) Предполагаемое использование объекта – текущее использование;
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	10 февраля 2026 г.
Дата осмотра объекта оценки	Не проводился.
Дата составления отчета	10 февраля 2026 г.
Срок проведения оценки	10 февраля 2026 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Финансовый управляющий не несёт ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Мнение финансового управляющего относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки.</p>
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют.
Ограничения оценки	<p>Финансовым управляющим не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации, имеющейся у финансового управляющего на дату составления отчета.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют.
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об	По месту требования.

оценке (помимо Заказчика оценки)	
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в виде конкретного числа в рублях Российской Федерации. Суждение финансового управляющего о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость, не требуется.
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация получены финансовым управляющим из регистрирующих органов.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует.
Основание для проведения оценки объектов оценки	Решение Арбитражного суда Ульяновской области от 14.10.2025 г. по делу №А72-10453/2025.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с законом об оценке	Оценка объекта выполняется финансовым управляющим в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3.СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о финансовом управляющем.

ФИО финансового управляющего:	Щеглова Оксана Анатольевна
Паспортные данные:	Паспорт 73 16 №155841, выдан Отделом УФМС России по Ульяновской области в г. Ульяновске 07.06.2016 г., код подразделения 730-028
Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий:	Ассоциация арбитражных управляющих "Солидарность"
Сведения о страховании ответственности	Страховая организация: ООО "Страховой Дом "БСД" Номер и дата заключения договора: №18502/700/25 от 08.09.2025 г. Срок действия: с 12.10.2025 г. по 11.10.2026 г.
Адрес регистрации:	г. Ульяновск, ул. Марата 1/3

4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. Финансовый управляющий не несёт ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется на основании документов. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На финансовом управляющем не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

3. Исходные данные в виде документации, использованные финансовым управляющим при подготовке Отчета, были получены от регистрирующих органов. Предоставленная документация считается надежной и достоверной. Для целей оценки информация, использованная для анализа рынка и опубликованная на сайтах сети Интернет, а также полученная в результате интервьюирования представителей предприятий, организаций, считается достоверной. В современной обстановке не все источники информации разрешают нам делать на них открытую ссылку. Финансовый управляющий предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности и не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

4. Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста, а также перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешений финансового управляющего, является некорректным и может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.

5. Мнение финансового управляющего относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Финансовый управляющий не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение финансового управляющего относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

7. Текущее состояние оцениваемого объекта было установлено на основании информации, имеющейся у финансового управляющего.

8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке, до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

9. В ходе расчетов в рамках настоящего Отчета финансовый управляющий применял программную оболочку Microsoft Excel: в промежуточных расчетах использовалась функция округления результатов до двух знаков после запятой. Возможны расхождения между результатами, рассчитанными Microsoft Excel, и результатами, полученными с использованием электронного микрокалькулятора. Данное расхождение не превышает 0,5%, и не принимается во внимание.

При проведении оценки учтены допущения и ограничительные условия, описанные выше.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в актуальной редакции и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от регистрирующих органов, и в ходе независимых исследований, проведенных финансовым управляющим. Предполагается, что имеющаяся у финансового управляющего информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников. Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов:

1. Выписка из ЕГРН от 31.10.2025 г.;
2. Выписка из ЕГРН от 19.12.2024 г.;
3. Выписка из ЕГРН от 19.12.2024 г.;

4. Заочное решение Ульяновского районного суда Ульяновской области от 17.03.2025 г.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

6.2. Правовое описание.

Перечень данных	Описание	Источник получения
Имущественные права на объект оценки	Вид права: собственность. Правообладатель: Чибилькаев Александр Сергеевич.	Выписка из ЕГРН от 31.10.2025 г.;
Ограничения и обременения	Оценка проводится исходя из права собственности без учета обременений и ограничений права.	Заочное решение Ульяновского районного суда Ульяновской области от 17.03.2025 г.

6.3. Подробное описание объекта оценки.

Перечень данных	Описание	Источник получения
Наименование объекта оценки	Нежилое здание, площадью 112,3 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:260, с земельным участком, площадью 4850 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:301, расположенное по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район.	Выписка из ЕГРН от 31.10.2025 г.
Назначение	Нежилое	Выписка из ЕГРН от 31.10.2025 г.
Площадь, кв.м.	112,3 кв.м.	Выписка из ЕГРН от 31.10.2025 г.
Кадастровый номер здания	73:19:050101:260	Выписка из ЕГРН от 31.10.2025 г.
Наименование	Склад кормов для птицефермы с административно-бытовыми помещениями	Выписка из ЕГРН от 19.12.2024 г.
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных этажей 0	Выписка из ЕГРН от 19.12.2024 г.
Год ввода в эксплуатацию	2021	Выписка из ЕГРН от 19.12.2024 г.
Материал стен	Из прочих материалов	https://nspd.gov.ru .
Текущее состояние	Нежилое здание частично восстановлено после пожара (фундамент, блочные стены, несущий каркас кровли)	Доступные фотоматериалы.

6.4. Описание земельного участка.

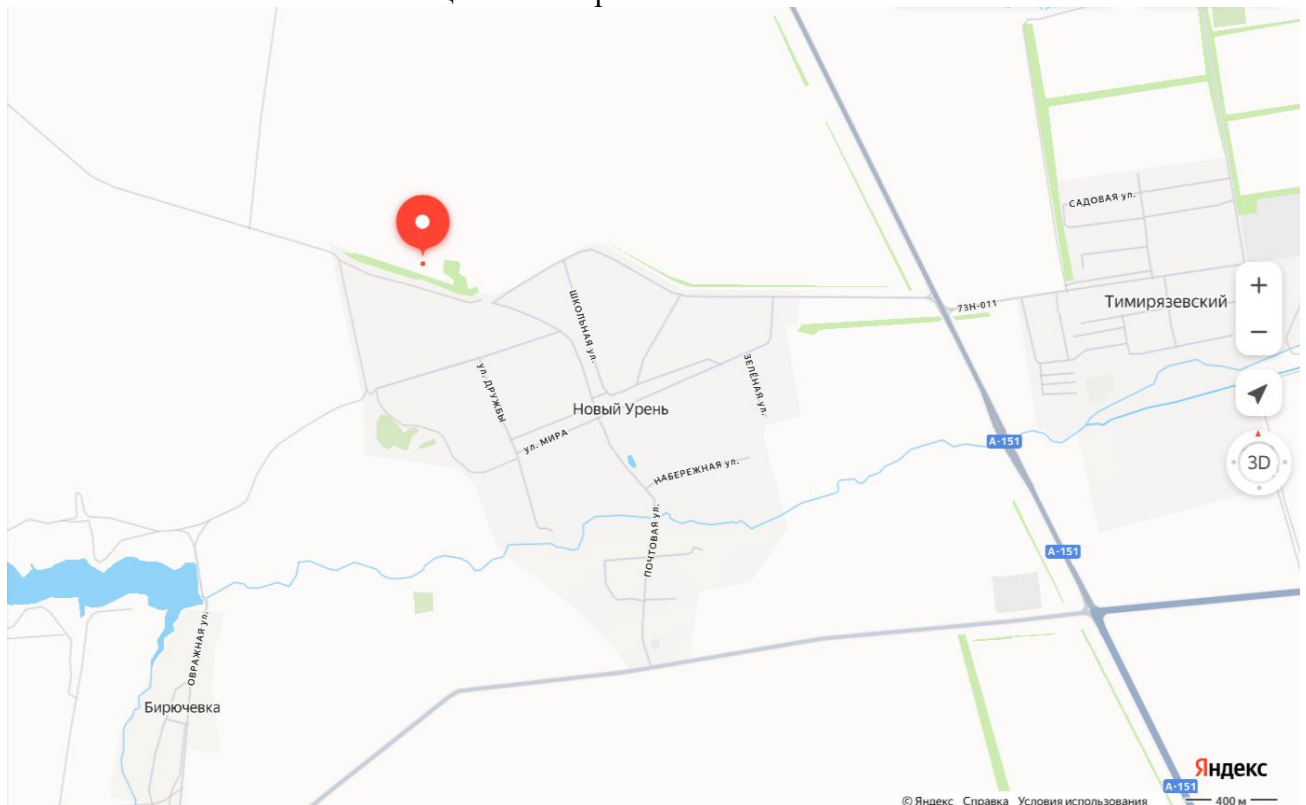
Перечень данных	Описание	Источник получения
Объект оценки	Земельный участок, площадью 4850 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:301, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, Ульяновский район.	Выписка из ЕГРН от 31.10.2025 г.

Площадь, кв.м.	4850	Выписка из ЕГРН от 31.10.2025 г.
Кадастровый номер	73:19:050101:301	Выписка из ЕГРН от 31.10.2025 г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	https://nspd.gov.ru
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства	Выписка из ЕГРН от 31.10.2025 г.

6.5. Анализ местоположения объекта оценки.

Описание местоположения	
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, Ульяновская область, Ульяновский район.
Ближайшее метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	Остановка «Новый Урень», на расстоянии около 1 км, 10 мин. пешком.
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилые дома, объекты сельскохозяйственного назначения.
Объекты социальной инфраструктуры в радиусе 5 км	Магазины, школа, детский сад, отделение почты, амбулатория.

Расположение объекта оценки на карте:



<https://yandex.ru>

Расположение объекта оценки на публичной кадастровой карте:

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 73:19:050101:301

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Сост.
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Землепользование		
Дата присвоения		09.12.2024		
Кадастровый номер		73:19:050101:301		
Кадастровый квартал		73:19:050101		
Адрес		Российская Федерация, Ульяновская область, Ульяновский район		
Площадь уточненная		4 850 кв. м		
Статус		Учтенный		
Категория земель		Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования		для сельскохозяйственного производства		
Форма собственности		Частная		
Кадастровая стоимость		1 961 728 руб.		

<https://nspd.gov.ru>

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	15.02.2021
Кадастровый номер	73:19:050101:260
Кадастровый квартал	73:19:050101
Адрес	Ульяновская область, Ульяновский район
Наименование	Склад кормов для птицефермы с административно-бытовыми помещениями
Назначение	Нежилое
Площадь общая	112,3 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	3 382 462,41 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	30 119,88 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Количество подземных этажей	-
Материал стен	Из прочих материалов
Завершение строительства	2020 г.
Ввод в эксплуатацию	2021 г.

<https://nspd.gov.ru>

6.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Основные факторы и характеристики, существенно влияющие на его стоимость, такие как местоположение, назначение, техническое и экономическое состояние, объемно-планировочные показатели описаны выше. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость - отсутствуют.

7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, т.е. то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наилучшее и наиболее эффективное использование — это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- 1) законодательная допустимость, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- 2) физическая возможность, т.е. соответствие ресурсному потенциалу;
- 3) финансовая целесообразность, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- 4) максимальная эффективность, т.е. наибольшая продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из критериев, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. Наиболее эффективное использование должно отвечать всем этим критериям.

Принимая во внимание расположение объекта, физические условия, назначение и экономическую жизнеспособность объекта недвижимости, финансовый управляющий пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта оценки будет использование по первоначальному назначению в качестве нежилого здания производственно-складского назначения с земельным участком для сельскохозяйственного производства.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Под политическими рисками следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

В 2021 году в России прошли выборы в Государственную Думу, на которой предсказуемо победила партия «Единая Россия». Следовательно, на законодательном уровне политические риски в России останутся на текущем уровне. На региональных выборах также лидирующие позиции занимает партия «Единая Россия». В 2024 году на Президентских выборах уверенно победил В.В. Путин. Таким образом, политические риски смены курса в стране и регионе, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки минимальны.

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 года рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.

Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA

после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.

Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2024 года».

Рост объёма строительных работ в сентябре в годовом выражении был околонулевым после +0,1% г/г в августе. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +7,2% после +6,9% месяцем ранее. В целом же за 9 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,5% г/г.

В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню прошлого года на +0,2% г/г после -14,2% г/г в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г.

По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.

В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.

Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,8% г/г. Объём платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года прирост составил +3,5% г/г. Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню прошлого года на +7,7% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +26,4%. С исключением сезонного фактора -1,1% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,4% г/г. Инфляция в сентябре замедлилась до 8,63% г/г после 9,05% г/г в августе. По состоянию на 28 октября 2024 года инфляция год к году 8,61% г/г (на 21 октября 8,52% г/г). С начала года по 28 октября потребительские цены выросли на 6,55%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +7,8% г/г после +10,0% г/г в августе. В целом по промышленности в сентябре индекс вырос на +5,6% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее.

На рынке труда в сентябре уровень безработицы четвёртый месяц подряд держится на исторических минимумах в 2,4% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) остаются высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г. По итогам 8 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а её размер 83 629 рублей. Рост реальных денежных доходов по итогам 3 квартала 2024 года составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале 1. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после

+9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																
ВВП	4,0	2,9	2,9	2,4	3,4	4,1	3,2	4,7	4,6	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-2,3	-5,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,4	1,2	0,2	-5,3	2,9	1,5	2,1	11,3
Строительство	2,5	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	7,9	3,2	2,7	0,8	6,3	9,1	2,6	12,0	13,4	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,8	5,3	5,5	4,8	5,8	6,8	5,9	6,9	7,6	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,8	6,0	6,5	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,5	2,6	1,9	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,4	10,4	7,7	13,0	10,8	9,3	10,8	7,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,4	0,9	-0,4	1,4	1,6	-0,6	-0,7	0,8	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,6	-1,8	-3,2	0,7	-3,1	-1,5	-2,1	-0,1	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	10,9 ¹	-	-	-	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция																
Индекс потребительских цен	8,3	8,9	8,6/ 8,6 ²	9,1	9,1	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																
Промышленность	14,8	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	27,9	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	12,5	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,1 ³	-	-	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	83 629 ³	-	-	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 ³	-	-	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2	8,5	-	-	-	8,8	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6	9,4	-	-	-	9,7	-	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,1	75,9	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,0	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,2	74,2	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,0	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,3	61,3	61,3	61,4	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,6	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,6	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь–июнь 2024 г.

² В сентябре / по состоянию на 28 октября 2024 г.

³ Январь–август 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,4	-2,8	-0,6	-3,6	-4,4	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,3	1,2	0,0	4,6	-1,1	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,6	-4,8	-1,8	-2,5	-10,2	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,3	2,5	1,7	8,5	-2,7	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
<i>Экспортно ориентированные отрасли</i>	0,0	-0,2	-2,2	0,8	0,9	-0,6	0,6	2,8	2,8	2,4	6,9	0,4	-2,6
<i>Гражданские отрасли, ориентированные на внутренний спрос</i>	5,0	2,6	2,2	2,1	3,8	5,6	8,0	7,3	7,5	12,4	12,1	-0,1	-0,4
<i>Отрасли ОПК</i>	25,3	21,6	28,7	17,6	17,7	27,3	29,3	25,3	17,1	38,0	30,4	22,1	6,1
пищевая промышленность	4,6	2,3	2,8	3,2	0,9	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.													
пищевые продукты	4,2	1,3	2,5	2,8	-1,5	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,8	10,1	6,7	8,6	14,7	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-4,5	-3,9	-5,8	-7,9	1,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,1	1,6	1,4	2,6	0,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.													
текстильные изделия	5,0	0,5	-2,8	0,8	3,7	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	4,2	6,2	9,5	6,8	1,7	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	1,8	-9,5	-13,8	-6,1	-8,5	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	5,8	2,3	1,2	1,5	4,3	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	4,4	0,6	2,8	-2,3	1,4	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,9	3,8	1,1	3,9	6,5	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,2	1,7	-2,6	3,6	4,4	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-0,6	0,0	1,1	-2,7	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,2	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9
металлургический комплекс	9,3	14,5	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	0,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	37,4	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
машинностроительный комплекс	24,8	13,3	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	39,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	10,1	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	1,4	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	28,8	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	28,5	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
прочие производства	8,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0
в т.ч.													
мебель	17,9	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	14,8	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,7	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	4,2	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,4	5,4	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-п).

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития).

(источник: <https://dcenter.hse.ru>).

Со 5 по 12 августа 2024 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2024 г. и далее до 2030 г.

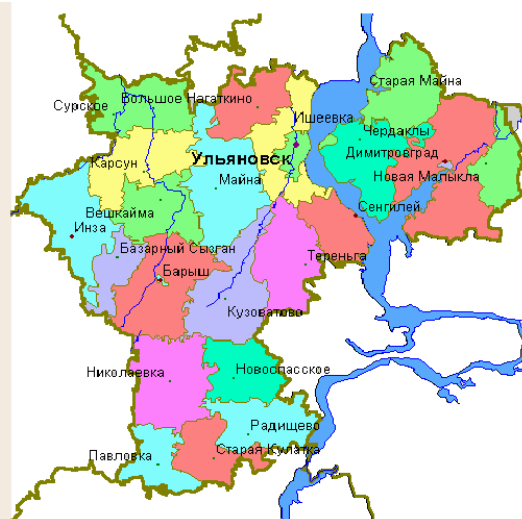
Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 5–12 августа 2024 г.)

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	3,3	1,6	1,5	1,7	1,7	1,7	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,7	2,8	3,0	3,1	3,1	3,1	3,1
Реальные располагаемые доходы, % прироста	6,1	2,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,8
Индекс потребительских цен, % прироста	6,9	4,7	4,0	4,1	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	18,40	13,13	8,82	7,93	7,91	7,68	7,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	92,5	97,0	100,4	102,9	105,3	107,7	110,3
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	69,9	67,2	66,5	65,6	67,2	68,0	67,6

Краткая характеристика Ульяновской области.






Данный раздел подготовлен на основании материалов сайтов http://ulgrad.ru/?page_id=1490, <http://ulgov.ru>, <http://uln.gks.ru>, https://ru.wikipedia.org/wiki/Население_Ульяновской_области.

Ульяновская область — субъект Российской Федерации. Образована 19 января 1943г. Площадь 37,3 тыс. кв. км. Население 1495,2 тыс. человек, в.т.ч. городское 1082,4 тыс. человек (72,6%). Область разделена на 21 район, включает 6 городов, 33 поселка городского типа и 322 сельские администрации. Плотность населения 10,1 человека на 1 кв. км.



Численность постоянного населения Ульяновской области на 1 января 2013 г. (оценка) - 1 274 487.

Общая карта:

-  Более 100 000 чел.
-  от 10 000 до 20 000 чел.
-  от 5 000 до 10 000 чел.
-  от 3 000 до 5 000 чел.
-  от 1 000 до 3 000 чел.



Ульяновская область расположена в самом центре Среднего Поволжья, по обе стороны Волги, в центральной части европейской России. Географическое положение делает область привлекательным центром логистических и транспортных схем федерального и международного уровня. На западе она граничит с Пензенской областью и Республикой Мордовия, на севере - с Чувашией и Татарстаном, на востоке - с Самарской и на юге - с Саратовской областями. Расстояние от Ульяновска до Москвы — 875 километров. Территория области в целом характеризуется равнинным рельефом. Долина Волги разделяет территорию области на две части: западную - правобережную возвышенную (Предволжье) и восточную - левобережную низменную (Заволжье). Территория Правобережья занята Приволжской возвышенностью, имеющей ступенчатое, ярусное строение рельефа. Низменное Левобережье — долина р. Волга, на территории которой располагаются четыре аллювиальные (наносные) террасы. Главные реки: Волга, Свияга, Сура, Черемшан. В пределах области Волга превращена в Куйбышевское водохранилище, благодаря строительству плотины Волжской ГЭС. Все реки Ульяновской области принадлежат к замкнутому бассейну Каспийского моря.

Входит в Приволжский федеральный округ. Система органов государственной власти определяется Уставом Ульяновской области. Государственную власть осуществляет Законодательное собрание области, Правительство Ульяновской области, иные органы государственной власти, образуемые в соответствии с Уставом области.

Протяженность автомобильных дорог общего пользования 7449, (в т.ч. с усовершенствованным покрытием - 4372), железнодорожных путей 709. Железнодорожное сообщение с другими регионами России и грузопотоки осуществляются по магистралям: Ульяновск-Инза-Рузаевка-Рязань-Москва и Ульяновск-Димитровград-Новочеремшанск-Уфа-Челябинск-Курган.

Протяженность Волги на территории области составляет более 200 км. Через систему каналов Ульяновск имеет выход к пяти морям. Протяженность судоходных речных путей - свыше 394 км. Главные речные порты: г. Ульяновск, Новоульяновск, Димитровград, Сенгилей. Ежегодно речным транспортом в области перевозится более 508 тыс. т грузов и 17 тыс. пассажиров.

В области есть два аэропорта: «Ульяновск центральный» и «Восточный», имеющий статус международного. Аэропорты оснащены временным радиоэлектронным и навигационным оборудованием, позволяющим принимать воздушные суда всех типов без ограничений по метеоминимуму 1-ой категории ИКАО. Взлетно-посадочная полоса аэропорта «Ульяновск-Восточный» создана по новейшим технологиям с огромным запасом

прочности - не только под крупнейший в мире грузовой самолет Ан-124 «Руслан», но и как резервный аэродром для посадки космического корабля «Буран».

По территории области проходят: магистральные газопроводы: Челябинск - Петровск, Уренгой - Новопсков, Уренгой - Петровск, Старая Бинарадка- Димитровград - Ульяновск, Новоспасское -Ульяновск, и нефтепровод «Дружба» (ОАО «МН «Дружба») с нефтеперекачивающей станцией «Клин».

Следует отметить создание промышленной зоны «Заволжье» - площадка с централизованной современной инженерной и транспортной инфраструктурой под размещение производств в Заволжском районе Ульяновска. Проект планировки парка разработан международной проектной компанией «Assmann Beraten + Planen» (Германия), имеющей многолетний опыт планирования территорий промышленных предприятий в России и за рубежом.

Промышленность.

(Источник: <https://ulgov.ru/page/index/permlink/id/1435/>)

Машиностроение и металлообработка.

Отрасль машиностроения – основная отрасль промышленности Ульяновской области. Представленное авиастроением, приборостроением, станкостроением, автомобилестроением оно составляет 50% от общего объема производства. В Ульяновске находится один из крупнейших в Европе авиационных заводов – «Авиастр-СП». Предприятие способно выпускать более 50 самолетов в год. Оно производит самые грузоподъемные в мире самолеты – АН-124 «Руслан», ставшие гордостью российской авиации, а также среднемагистральные пассажирские самолеты ТУ-204. Стратегия развития ЗАО «Авиастар-СП» предусматривает выпуск более 100 самолетов ТУ-204 в течение 8 лет. «Ульяновский автомобильный завод» является крупнейшим производителем автомобилей-внедорожников на территории Восточной Европы. Почти 30% его продукции идет на экспорт. Значимыми для области предприятиями являются также ОАО «Димитровградский автоагрегатный завод», ФГУП ПО «Ульяновский машиностроительный завод», ФГУП ПО «Ульяновский механический завод», ОАО «Волжские моторы», ОАО «Утес», ОАО «Автодетальсервис». В области развито производство центробежных насосов, приборов, средств автоматизации и запасных частей к ним, химического оборудования, нефтегазоперерабатывающего оборудования и автомобильных двигателей. По доле машиностроения в общем объеме промышленного производства Ульяновская область входит в первую десятку среди субъектов РФ.

Топливная промышленность.

По величине извлекаемых запасов месторождения нефти в Ульяновской области относятся к мелким и очень мелким месторождениям. Нефть тяжелая, высокосернистая. В разработку введено 29 месторождений (64,4%) с запасами нефти категорий а+в+с1 29,1 млн. тонн. Извлекаемые ресурсы нефти, подсчитанные по 26 перспективным площадям по категории Сз, составляют 33,2 млн. тонн. Нефтедобычей и геологоразведочными работами в области занимаются 4 недропользователя - ОАО «Ульяновскнефть», ЗАО СП «Нафта - Ульяновск», ОАО НТК РМНТК «Нефтеотдача», ОАО «Нефтеразведка». Месторождений с запасами свободного газа в области нет.

Электроэнергетика.

В последние годы наблюдается устойчивая тенденция к росту в производстве электроэнергии и теплоэнергии. Мощность электростанций составляет 955,6 тыс. кВт. Количество предприятий в отрасли увеличилось за последние 5 лет в 3 раза и составляет 18 организаций.

Черная металлургия.

В области действует 2 крупных предприятия отрасли, которыми производится продукции на сумму свыше 160 млн. руб. в год. Эта отрасль – одна из наиболее интенсивно развивающихся в области. Выплавляется стали в области не менее 1,6 тыс. тонн ежегодно, а производится стальных труб от 2 до 2,3 тыс. тонн.

Легкая промышленность.

На протяжении трех последних лет показатели в отрасли практически неизменны, колеблются на 2-5%. Комплекс предприятий легкой промышленности области включает более 20 предприятий различных форм собственности. В отраслевом плане легкая промышленность области представлена швейными, текстильными, трикотажными, кожевенно-обувными предприятиями и их объединениями. Основной отраслью легкой промышленности является текстильная, дающая до 70% всей продукции. Развиты также швейная и трикотажная промышленность.

Лесная и деревообрабатывающая промышленность.

Эта отрасль в области развивается значительными темпами, при этом область обладает ресурсами дальнейшего еще большего увеличения объемов за счет развития высокотехнологичных производств. Преимущественно распространены смешанные хвойно-лиственные леса, составляющие около 25% всех лесов области. Для промышленного использования интерес представляет в основном хвойные (сосна). Из лиственных пород наибольшее значение имеет береза, используемая для производства фанерного кряжа. Общий запас древесины составляет 150.6 млн.м³, а запас спелых и перестойных древостоев - 25.8 млн.м³. Из них запас насаждений, возможных для эксплуатации равен 94.9 млн.м³, спелых насаждений - 15.3 млн.м³, в т.ч. сосновых древостоев - 3.1 млн.м³. Лесосечный фонд, ежегодно распределяемый в области, составляет 1422 тыс. кубометров.

Стекольная промышленность.

Ташлинское месторождение является крупнейшей в стране централизованной сырьевой базой стекольной промышленности. Высококачественные стекольные пески поставляются крупнейшим стекольным заводам России. С 1985 года действует обогатительная фабрика проектной мощностью 300 тыс. т обогащенных песков в год. На песках Ташлинского горнообогатительного комбината (ныне ОАО «Кварц») работают предприятия Самарской и Саратовской областей, республик Коми, Удмуртии, Башкортостана, Свердловской, Челябинской, Кемеровской областей. Готовая продукция с этих предприятий (техническое стекло, коврово-мозаичная плитка, зеркала технические и бытовые, сортовая посуда, хрусталь и т.д.) направляется в различные районы России. Значение его особенно возросло в связи с тем, что часть крупнейших в СССР месторождений стекольного песка оказалось после 1991 г. в «ближнем зарубежье», а также возросло в связи с истощением запасов песков на крупных месторождениях центральных районов РФ. ОАО «Кварц» выпускает два типа песков: обогащенные (ОВС-030-В, ВС-0411-1, ВС-050-1) и необогащенные (ВС-050-1, С-070-1), являясь одним из крупнейших в России производителей обогащенного кварцевого песка. Учитывая конъюнктуру рынка, ведутся проработки по поиску улучшения технологии обогащения и подбору необходимого для этих целей технологического оборудования. Запасы стекольного сырья утверждены ГКЗ СССР. Годовая производительность предприятия составляет до 750 тыс. тонн, в том числе 150 тыс. тонн обогащенного песка. На территории Ульяновской области находятся месторождения стекольных и формовочных песков (Лукьяновское, «Красный Гуляй» и участок «Восточный»).

Химическая промышленность.

На протяжении пяти последних лет отрасль динамично развивается - среднегодовые темпы роста объемов производства не ниже 13 процентов.

Производство строительных материалов.

Цемент в области выпускается ОАО «Ульяновскцемент» и ОГУП «Сенгилеевский цементный завод». ОАО «Ульяновскцемент» имеет производственные мощности для выпуска портланд-цемента марки «400» в количестве 1800 тыс. тонн. Подготовлено для эксплуатации Широковское-II месторождение мела с запасами 20,8 млн. тонн. В перспективе освоение крупнейшего в Поволжье месторождения мела «Солдатская Ташла» с промышленными запасами высококачественного сырья 273,5 млн. тонн. Намечен к освоению перспективный участок вблизи промплощадки цементного завода с запасами 43,3 тыс. тонн глины. «Сенгилеевский цементный завод» относится к предприятиям небольшой мощности (140 тыс.тонн в год); разрабатывает комплексное месторождение «Белый Ключ» с остаточными запасами мела свыше 850 тыс. тонн, глины свыше - 600 тыс. тонн, опок – около 1

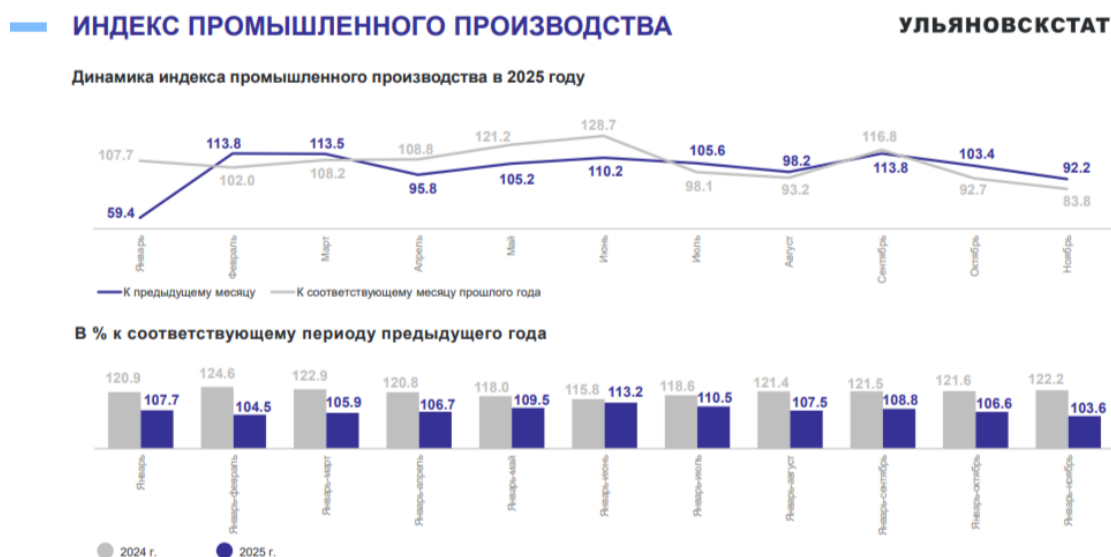
млн. тонн. Готовая продукция используется небольшими строительными организациями области и в соседних регионах, прежде всего в Татарстане. Большие возможности по созданию сырьевой базы цементной промышленности имеются в южных районах области. На базе Инзенского месторождения ООО «Диатомит-Инвест» выпускает различные теплоизоляционные материалы (диатомовый порошок и керамические изделия из него - кирпич, скорлупы, сегменты). Проектная мощность предприятия - 400 тыс.м3 в год, поставляет предприятие продукцию на ТЭЦ, ГРЭС, для цветной металлургии в России и страны «ближнего зарубежья». АО «Инзенский завод фильтровальных порошков» действует с 1968 года и имеет проектную производительность 20 тыс. тонн фильтровальных порошков, 40 тыс. тонн диатомитового порошка и 30 тыс. тонн крошки диатомитовой обожженной в год. Он является единственным в России предприятием по производству фильтровального порошка (кизельгура). Потенциальными потребителями кизельгура являются предприятия пивоваренной, сахарной и крахмало-паточной промышленности.

Пищевая промышленность.

Переработка мяса и производство мясосодержащих продуктов сосредоточены на трёх крупных функционирующих предприятиях: Ульяновском, Димитровградском и Чердаклинском мясокомбинатах. В области действует ряд средних и мелких районных предприятий данной отрасли. Производство сахара сосредоточено на одном предприятии: ОАО «Ульяновсксахар». Объем производства сахара составляет около 190 % областной потребности, таким образом почти половина производимой продукции может быть реализована за пределы области. Расчеты показывают, что обеспечение загрузки завода сахарной свеклой на период рентабельного хранения - 100-110 дней требуется производить не менее 300 тыс. тонн сахарной свеклы, а с учетом потерь 330-340 тыс. тонн. Предприятие способно перерабатывать до 300 тыс. тонн свеклы, получая ежегодно до 400 тыс. тонн сахара.

Основные социально-экономические показатели Ульяновской области.

(https://73.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/1.УЛЬЯНОВСКАЯ_ОБЛАСТЬ_январь-ноябрь_2025.pdf).

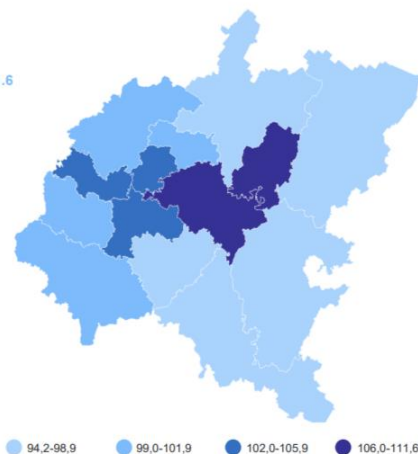
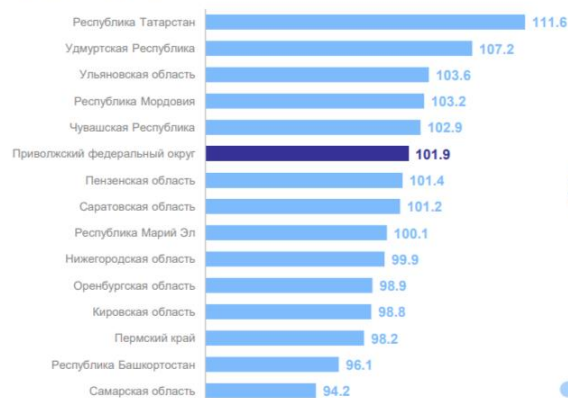


ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

январь – ноябрь 2025 г. в % к январю – ноябрю 2024 г.

УЛЬЯНОВСКСТАТ

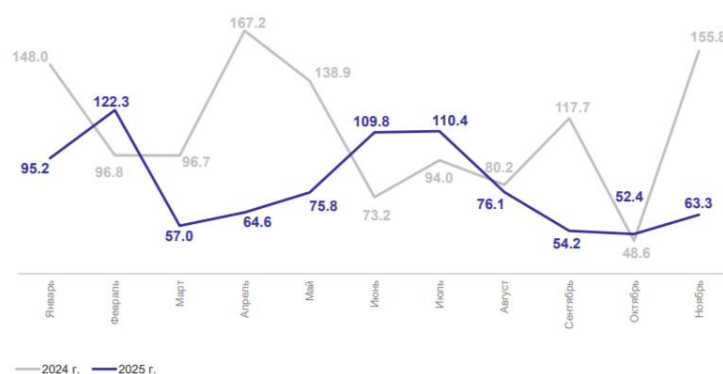
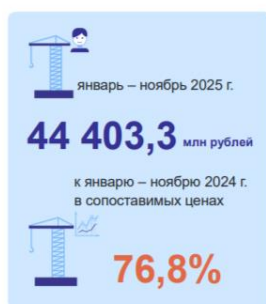
По регионам ПФО



ОБЪЁМ РАБОТ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО»

в % к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых ценах

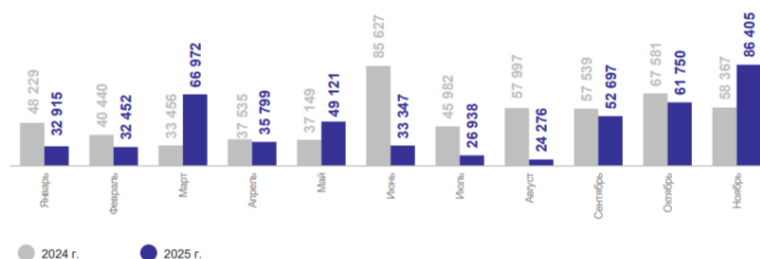
УЛЬЯНОВСКСТАТ



СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ

январь – ноябрь 2025 г., кв. м

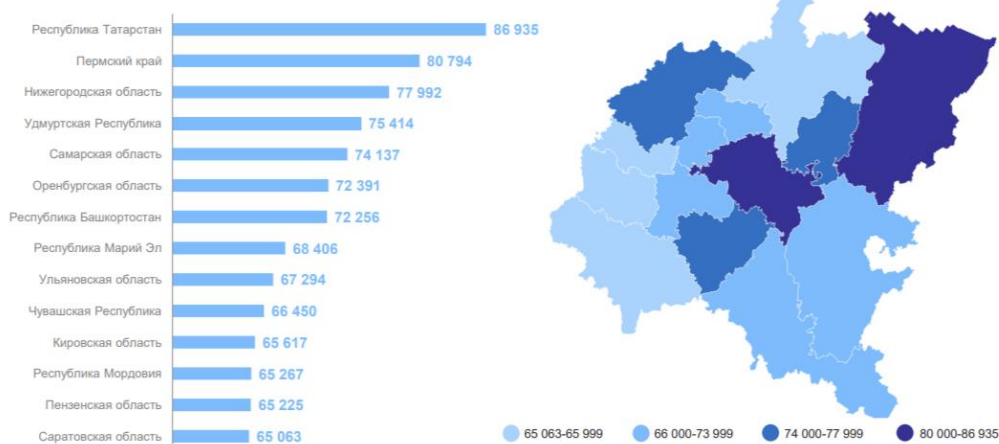
УЛЬЯНОВСКСТАТ





СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НОМИНАЛЬНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

По регионам ПФО, январь – октябрь 2025 г., полный круг организаций, рублей



8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка;

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания, помещения, строения, сооружения

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки.

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда.
- земли запаса;

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- производственная;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны;

2. Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса

4. Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи
- склады, складские помещения;

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Объектом оценки в настоящем отчете является нежилое здание производственно-складского назначения с земельным участком для сельскохозяйственного производства.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости.

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

На дату оценки эксперты не располагают достоверными данными о сделках с аналогичными объектами, расчет ведется по известным ценам, предложений, основываясь на полученной в результате анализа рынка информации.

Далее в таблице, представлена актуальная информация о предложениях к продаже нежилых зданий производственно-складского назначения с земельными участками с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом:

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком
Текущее состояние	Условно-удовлетворительное (малопригодное или неэксплуатируемое здание)	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Условно-удовлетворительное (малопригодное или неэксплуатируемое здание)
Местоположение, описание	Ульяновская область, Ульяновский район	Ульяновская обл., Цильнинский р-н, Большенагаткинское сельское поселение, с. Большое Нагаткино, Заречная ул., 21А	Ульяновская обл., г. Димитровград, Промышленная ул., 4/3	Ульяновская обл., г. Димитровград, Промышленная ул., 5/1
Площадь, кв. м	112,30	818,70	330,00	840,00
Цена предложения, руб.		9 000 000	6 500 000	8 200 000
Источник информации		https://www.avito.ru/bolshoe_nagatkino/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7634462920?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjJ4litzOjE2OjJpeTRpTURCNjJSZlZDd3Mxlit9ZmtY0z8AAAA	https://www.avito.ru/dimitrovgrad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_840_m_7787473143?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjJ4litzOjE2OjJydhNGVHAYNnpouHNUeUYzlit9RFAUu8AAAA	
Единица сравнения		1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.
Цена за ед. площади, руб.		10 993	19 696,97	9 761,90

На дату оценки в открытых источниках информации выявлены предложения к продаже земельных участков с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом:

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
Местоположение	Российская Федерация, Ульяновская область, Ульяновский район	Ульяновская обл., Цильнинский р-н, Анненковское сельское поселение, с. Степное Анненково	Ульяновская обл., Ульяновский р-н, Тимирязевское сельское поселение, с. Шумовка	Ульяновская область, Мелекесский район, рп. Мулловка
Площадь, кв. м	4850,00	12000,00	9000,00	5116,00
Цена предложения, руб.		1 200 000	499 000	500 000
Источник информации		https://www.avito.ru/bolshoe_nagatkino/zemelnye_uchastki/uchastok_12_qa_snt_d	https://www.avito.ru/sheevka/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot_snt_dnp_7205	https://www.avito.ru/mullovka/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot_snt_dnp_778

		np_2792587989?context=H4slIAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA	788434?context=H4slIAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA	3958024?context=H4slIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7czoxOjJ4litzOjE2OjJkc0dYdlUxekp0QXl0UjAxliti9LD2DoD8AAAA
<i>Единица сравнения</i>		1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.
Цена за ед. площади, руб.		100,00	55,44	97,73

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

Ценообразующий фактор – качественная или количественная характеристика объекта недвижимости, влияющая, согласно выводам оценщика, на стоимость объекта недвижимости.

Соответственно значения ценообразующих факторов могут быть как количественными (например, площадь участка), так и качественными (передаваемые права, условия рынка, вид использования и зонирование и т. д.)

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка.

Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости.

Для объектов производственно-складского назначения основными ценообразующими параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта оценки, являются следующие факторы:

- Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения;
- Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расположение относительно первой линии, подъездные пути, расстояние от остановки общественного транспорта и т.п.), качество окружения, инфраструктура;
- Физические характеристики: текущее состояние, общая площадь, материал стен, наличие дополнительного оборудования, наличие коммуникаций.

Параметры сделки.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Значения фактора:

- Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости;
- Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости (при их совместной продаже по согласию всех собственников);
- Доля в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости (при условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли, при отсутствии спора между собственниками долей в отношении продаваемых объектов).

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам предложений, иные условия).

Значения фактора:

- рыночные (предложение, сделка);
- нерыночные (срочность, вынужденность, банкротство и т.д.) Обоснование:

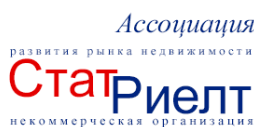
Условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

Такие группы факторов, как неполное право собственности, условия финансирования и особые условия продажи, безусловно влияют на стоимость объекта,

но чаще всего такие оценки сделать затруднительно и объекты – аналоги, имеющие подобного рода особенности из рассмотрения исключаются.

Возможность торга.

Так как у нас нет возможности использовать данные по реальным сделкам заключения договоров, мы вынуждены ограничиться информацией по предложениям. При продаже и аренде недвижимости обычно предполагается типичная скидка (торг).



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 19.01.2026 г.)



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

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

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,87	0,84	0,86	0,84	0,81
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,91	0,81	0,83	0,81	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,91	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,70	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,88	0,89	0,88	0,85

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektyrovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2026-goda>.

Параметры местоположения.

Месторасположение объекта является одним из главных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение объекта оценки и объектов-аналогов, рассматриваются: населённый пункт, микрорайон, транспортная доступность, расположение относительно первой линии, близость к остановкам общественного транспорта, качество окружения, инфраструктура.

Данные по материалам «Справочник оценщика недвижимости - 2020, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)», стр. 80, табл. 9, стр. 81, табл. 10,11.

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59

Таблица 10

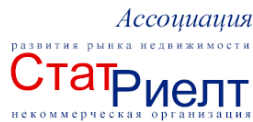
цены	аналог					
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,36	1,61	1,98
	II	0,83	1,00	1,13	1,34	1,64
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,46
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,23
	V	0,51	0,61	0,69	0,82	1,00

Таблица 11

ставки	аналог					
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,35	1,61	1,97
	II	0,83	1,00	1,12	1,33	1,62
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,45
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,22
	V	0,51	0,62	0,69	0,82	1,00

Физические характеристики.

Текущее состояние. В формировании стоимости при продаже и сдаче в аренду значительный вес имеет такой фактор как «текущее состояние». Именно этот фактор определяет затраты потенциального собственника на доведение помещений до приемлемого уровня. Соответственно, помещения, требующие ремонта, предлагаются к продаже по более низким ценам.



[Подать объявление](#)
[Мои объявления](#)
[База недвижимости](#)
[Статистика рынка](#)
[Для оценки](#)
[Оформление прав](#)
[Эксплуатация и ремонт](#)
[Анализ рынка](#)
[Компании на рынке](#)
[Отзывы и предложения](#)

на Износ коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

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

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,99	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,74	0,87	0,82
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция здания	0,35	0,75	0,53
5	Ветхое или аварийное здание	Значительные изменения несущих и ограждающих конструкций. Здание подлежит полной реконструкции или сносу.	0,06	0,36	0,17

<https://starielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/4045-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2026-goda>.

Площадь объекта. На основании анализа рынка недвижимости выявлено, что объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость 1 кв.м. выше по сравнению с крупными объектами. Платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 19.01.2026 г.)



- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,703
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,662

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

01.01.2026

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$$

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4054-na-masshtab-obshchuyu-ploshhad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrekcirovki-na-01-01-2026-goda>.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Наличие грузоподъемных механизмов, движимого имущества увеличивает стоимость производственно-складской недвижимости.
на Оборудование, мебель и технику - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 19.01.2026 г.)



- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество в состоянии отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

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

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,12	1,07
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,09	1,06
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,02	1,58	1,27
4	Котельные с котельным оборудованием	1,79	2,53	2,13
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,71	2,41	2,03
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,04	1,19	1,11
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	0,99	1,14	1,05
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,17	1,11
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,14	1,08
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,00	1,07	1,03
11	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,11	1,45	1,27
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,06	1,38	1,20
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,00	1,22	1,10
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,02	1,10	1,05
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,06	1,38	1,20

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4039-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-na-01-01-2026-goda>.

Наличие коммуникаций. Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает

стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление.

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 19.01.2026 г.)

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые / отопливаемые здания и помещения	0,42	0,63	0,56
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,98	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,98	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4055-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

Ликвидность объекта.

Срок экспозиции аналогичных объектов составляет в среднем 11 месяцев.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

Расчет Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	6	26	15	12	15	22
2	Складские здания и помещения отопливаемые	4	17	10	8	10	15
3	Складские здания и помещения неотопливаемые	5	18	11	9	11	16
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	12	10	12	18
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	5	13	8	6	8	12
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	14	8	6	8	12
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	26	15	12	15	22
8	Нефтебазы	19	42	27	22	26	40

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость аналогичных земельных участков.

Для аналогичных земельных участков основными ценообразующими параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта оценки, являются следующие факторы:

- Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения;
- Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расположение относительно первой линии, подъездные пути, расстояние от остановки общественного транспорта и т.п.), качество окружения, инфраструктура;

- Физические характеристики: общая площадь, форма и рельеф участка, наличие коммуникаций.

Параметры сделки.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Значения фактора:

- Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов недвижимости;

- Все доли в праве на объект или комплекс объектов недвижимости (при их совместной продаже по согласию всех собственников);

- Доля в праве на объект или комплекс объектов недвижимости (при условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли, при отсутствии спора между собственниками долей в отношении продаваемых объектов).

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам предложений, иные условия).

Значения фактора:

- рыночные (предложение, сделка);

- нерыночные (срочность, вынужденность, банкротство и т.д.) Обоснование:

Условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

Такие группы факторов, как неполное право собственности, условия финансирования и особые условия продажи, безусловно влияют на стоимость объекта, но чаще всего такие оценки сделать затруднительно и объекты – аналоги, имеющие подобного рода особенности из рассмотрения исключаются.

Возможность торга.

Так как у нас нет возможности использовать данные по реальным сделкам заключения договоров, мы вынуждены ограничиться информацией по предложениям. При продаже и аренде недвижимости обычно предполагается типичная скидка (торг).

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

Определяются на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения назначения - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхней граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте) с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
 - **А-группа** - город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа** - областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу; а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа** - остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>.

Параметры местоположения.

Месторасположение объекта является одним из главных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение объекта оценки и объектов-аналогов, рассматриваются: населённый пункт, микрорайон, транспортная доступность, расположение относительно первой линии, близость к остановкам общественного транспорта, качество окружения, инфраструктура.

Данные по материалам «Справочник оценщика недвижимости – 2020 Земельные участки Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 169 табл. 62, стр. 80 табл. 15.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.86	0.85	0.88
Зоны автомагистралей	0.80	0.79	0.82
Индивидуальные жилые дома	0.75	0.74	0.77
Многочувствительная жилая застройка	0.77	0.75	0.79
Окраины города промзоны	0.75	0.73	0.77
Под офисно-торговую застройку			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.88	0.87	0.89
Зоны автомагистралей	0.77	0.75	0.79
Индивидуальные жилые дома	0.73	0.71	0.75
Многочувствительная жилая застройка	0.77	0.75	0.78
Окраины города промзоны	0.67	0.65	0.69
Под жилую застройку			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.88	0.86	0.89
Зоны автомагистралей	0.72	0.70	0.74
Индивидуальные жилые дома	0.76	0.73	0.78
Многочувствительная жилая застройка	0.79	0.77	0.81
Окраины города промзоны	0.66	0.64	0.68

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

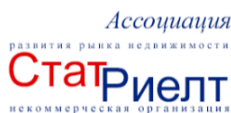
Таблица 15

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.75	0.88
Райцентры с развитой промышленностью	0.71	0.64	0.79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.52	0.69
Прочие населенные пункты	0.49	0.41	0.58
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.75	0.87
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.65	0.79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.53	0.69
Прочие населенные пункты	0.50	0.41	0.59
Под жилую застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.75	0.87
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.65	0.78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.53	0.68
Прочие населенные пункты	0.48	0.39	0.56
Под объекты рекреации			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	0.74	0.87
Райцентры с развитой промышленностью	0.71	0.64	0.79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.52	0.68
Прочие населенные пункты	0.48	0.39	0.57

Физические характеристики.

Форма и рельеф участка. Данный фактор оказывает влияние на стоимость объекта, если форма и рельеф земельного участка имеет какие-либо особенности, дающие преимущество перед другими участками или препятствующих их эксплуатации.

← (R) ↻ statrielt.ru на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.01.2... 75 %



Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 19.01.2026 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с искривлениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,76	0,95	0,86
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,02	1,18	1,10
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,37	1,18

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять данную корректировку.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

*** - отношение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверено или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведенно исследуемому участку к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравнимого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4073-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-01-2026-goda>.

Площадь объекта. На основании анализа рынка недвижимости выявлено, что объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость 1 кв.м. выше по сравнению с крупными объектами. Платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше.

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

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

$$C = b^S \cdot S^{-n}$$

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
Более 1 млн. человек	0,778	-0,14	$K s = (S_0/S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,739	-0,17	$K s = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,624	-0,19	$K s = (S_0/S_a)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,615	-0,26	$K s = (S_0/S_a)^{-0,26}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,640	-0,29	$K s = (S_0/S_a)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,626	-0,32	$K s = (S_0/S_a)^{-0,32}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-."

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$$

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemnykh-uchastkov/4062-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>.

Поправка на наличие коммуникаций.

на Коммуникации земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 19.01.2026 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,18	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,15	1,09
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,13	1,33	1,21
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,11	1,25	1,17

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemnykh-uchastkov/4068-na-kommunikatsii-zemnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>.

Ликвидность объекта.

Срок экспозиции аналогичных объектов составляет в среднем 18 месяцев.

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)



- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	11	5	4	5	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	11	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	12	28	18	15	18	27

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4071-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2026-goda>.

8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.

Таким образом, проведенный анализ рынка позволяет сформировать следующие выводы:

1. Анализ основных политических и социально-экономических показателей РФ и Ульяновской области показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки, на дату оценки, минимальны.

2. Объектом оценки в настоящем отчете является нежилое здание производственно-складского назначения с земельным участком в Ульяновской области.

3. Аналогичные объекту оценки производственно-складские здания с земельными участками предлагаются к продаже по цене 9761,90 – 19696,97 руб. за 1 кв.м. без учета скидки на торг. Такой широкий разброс цен характеризуется зависимостью от местоположения и различия по основным ценообразующим факторам. Если объект обладает наилучшим набором данных факторов, то его удельная рыночная стоимость будет близка к верхней ценовой границе данного диапазона, и наоборот.

4. Аналогичные земельные участки предлагаются к продаже в среднем по цене 55,44-100 руб. за кв.м.

5. Наиболее важными ценообразующими факторами при продаже объектов производственно-складского назначения имеют такие факторы как: возможность торга, местоположение, текущее состояние, площадь объекта, наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие коммуникаций.

6. Наиболее важными ценообразующими факторами для объекта оценки являются: возможность торга, местоположение, площадь, форма и рельеф участка, доступность коммуникаций.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1. Основные этапы процесса оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Финансовый управляющий осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Финансовый управляющий изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения финансового управляющего должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

9.2. Основные подходы к оценке и обоснование целесообразности их применения.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Затратный подход.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний.

Расчет рыночной стоимости недвижимости в рамках затратного подхода предполагает следующую последовательность действий: • Расчет стоимости прав на земельный участок. • Расчет затрат на воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа. • Определение накопленного износа улучшений. • Расчет рыночной (или иной) стоимости объекта оценка как суммы стоимости прав на земельный участок и затрат на воспроизводства (замещения) улучшений, за минусом накопленного износа.

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Выбор метода расчета затрат на воспроизводство (замещение) без учета износа обосновываться в отчете об оценке.

При определении стоимости улучшений методом, основанным на укрупненных показателях стоимости строительства, выбираются аналоги из соответствующих справочных сборников стоимости строительства. К величине стоимости единицы измерения на базовую дату из сборников применяются все необходимые корректировки, учитывающие экономические и технические отличия объекта оценки от выбранного аналога. Стоимость замещения (Сзам) определяется как произведение скорректированной стоимости единицы измерения на количество единиц измерения. Далее определяются все виды износа (физический, функциональный и внешний) и мультипликативным способом вычисляется итоговое значение рыночной стоимости улучшений (Сул.).

$$\text{Сул} = \text{Сзам} \times (1 - \text{Износ физ.}) \times (1 - \text{Износ функц.}) \times (1 - \text{Износ внеш.})$$

Физический износ улучшений определяется с учетом их фактического технического состояния. Техническое состояние улучшений определяется с учетом результатов осмотра и интервью с представителями Заказчика.

При оценке функционального или экономического (внешнего) износа выявляются все потенциальные факторы указанных видов обесценения, эти факторы последовательно рассматриваются с точки зрения степени их влияния на стоимость оцениваемого объекта.

Способ расчета величины функционального и/или экономического износа обосновывается в отчете об оценке.

К полученной стоимости улучшений добавляется стоимость прав на земельный участок, относящийся к этим улучшениям.

Согласно п.24в ФСО7 «Оценка недвижимости» - затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Для расчета затрат на создание объектов капитального строительства необходимо иметь данные о соответствующих затратах на строительство объекта аналогичного оцениваемому. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем оцениваемого здания финансовый управляющий не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Недостатком затратного подхода является также сложность определения обесценивания, вызванного всеми выявленными видами износа, здания за время долгой эксплуатации часто подвергаются ремонту, реконструкции либо замене конструктивных элементов, при этом могут использоваться материалы, отличные от материалов, используемых при строительстве.

Применение затратного подхода для определения стоимости достаточно изношенного объекта нежелательно и может привести к значительным погрешностям при вычислениях и некорректному результату.

При этом следует понимать, что полученные результаты могут не соответствовать платежеспособному спросу, а цена сделки на рынке может существенно отличаться от стоимости, полученной затратным подходом, поскольку затраты часто не соответствуют рыночной стоимости.

У финансового управляющего отсутствует достаточное количество достоверных данных об объекте оценки для применения затратного подхода.

Вывод: Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, финансовый управляющий принял решение отказаться от его применения в рамках данного отчёта.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Согласно п.22а ФСО7 «Оценка недвижимости» - сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости. Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий: – изучение рынка и выбор аналогов, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. – корректировка цен каждого аналога в соответствии с имеющимися различиями между аналогом и объектом оценки. – согласование скорректированных цен и определение рыночной стоимости объекта оценки. Конкретный перечень элементов сравнения в каждом случае должен быть связан с типом оцениваемой недвижимости.

Согласование скорректированных цен аналогов и определение итоговой рыночной (или иной) стоимости объекта оценки производится с учетом количества и размера введенных корректировок, а также принимая во внимание значимость элементов сравнения, по которым вводились корректировки. Выбор способа согласования скорректированных цен аналогов должен быть обоснован.

В рамках сравнительного подхода возможно использование метода сравнения продаж.

Финансовый управляющий принял решение использовать метод сравнения продаж для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта, т.к. имеется достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Применение метода обосновано.

Доходный подход. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости являются отражением будущих преимуществ. При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Основными недостатками доходного подхода являются:

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов - достоверно не могут быть предсказаны ни будущие процентные ставки, ни арендная плата, ни расходы, то есть никто не может точно составить прогноз на промежуток времени больше 10 лет;
- проблема математического занижения стоимости (ценности) в результате процедуры дисконтирования – обесценивания благ и полезностей, которые будут получены через значительный промежуток времени - чем выше данный коэффициент, тем меньше стоимость оцениваемых объектов (прежде всего, природных);
- как следствие - создание иногда иллюзии реальности и точности полученных результатов.

Производственная и складская недвижимость по большей части не позиционируется как доходная. Она преимущественно приобретается и возводится для хозяйственных целей. Участники рынка при принятии решения о цене такой недвижимости ориентируются не на ее доходность, а на соответствие (ценность) улучшений для удовлетворения конкретных хозяйственных нужд.

Предложений к аренде производственно-складских зданий с соответствующим местоположением и сопоставимых по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом на дату оценки не выявлены.

Доходный подход в настоящем отчете не применялся.

9.3. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом.

На дату оценки эксперты не располагают достоверными данными о сделках с аналогичными объектами, расчет ведется по известным ценам, предложений, основываясь на полученной в результате анализа рынка информации.

Выбор единиц сравнения.

Единицы сравнения используются финансовым управляющим как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д. Поскольку целью данного раздела является определение рыночной стоимости земельного участка, то нами была выбрана стоимость продажи 1 кв.м.

Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
Местоположение	Российская Федерация, Ульяновская область, Ульяновский район	Ульяновская обл., Цильнинский р-н, Анненковское сельское поселение, с. Степное Анненково	Ульяновская обл., Ульяновский р-н, Тимирязевское сельское поселение, с. Шумовка	Ульяновская область, Мелекесский район, рп. Мулловка
Площадь, кв. м	4850,00	12000,00	9000,00	5116,00
Цена предложения, руб.		1 200 000	499 000	500 000
Источник информации		https://www.avito.ru/bolshoe_nagatkin/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_2792587989?context=H4slIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/sheevka/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot_snt_dnp_7205788434?context=H4slIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/mullovka/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot_snt_dnp_7783958024?context=H4slIAAAAAAAAwEfAMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA
Единица сравнения		1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.
Цена за ед. площади, руб.		100,00	55,44	97,73
Корректировки				
Право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		100,00	55,44	97,73
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		100,00	55,44	97,73
Условия продажи		типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		100,00	55,44	97,73
Снижение цены при торге		типичное	типичное	типичное
Корректировка, %		-19,0%	-19,0%	-19,0%
Скорректированная цена, руб.		81,00	44,91	79,16
Дата продажи (дата оценки)		январь 2026	январь 2026	январь 2026
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		81,00	44,91	79,16
Местоположение	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		81,00	44,91	79,16
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая

Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		81,00	44,91	79,16
Физические характеристики				
Корректировка на площадь объекта	4850	12 000,00	9 000,00	5 116,00
Корректировка, %		33,60%	21,90%	1,70%
Скорректированная цена, руб.		108,22	54,75	80,51
Корректировка на категорию земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		108,22	54,75	80,51
Корректировка на наличие коммуникаций	Доступно подключение	Доступно подключение	Доступно подключение	Доступно подключение
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		108,22	54,75	80,51
Весовые коэффициенты		0,33	0,33	0,33
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	81,16			
Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.	394 000			

Внесение корректирующих поправок в расчет рыночной стоимости объекта. Объем передаваемых прав.

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае корректировка не требуется.

Корректировка на финансовые условия.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Снижение стоимости в процессе торгов.

При продаже и аренде недвижимости обычно предполагается типичная скидка (торг). Так как у нас нет возможности использовать данные по реальным сделкам заключения договоров купли-продажи, мы вынуждены ограничиться информацией по предложениям. Применялась понижающая корректировка в размере 19% ко всем объектам-аналогам.

← ⑨ ↻ 🏠 statrielt.ru Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года ⋮ 📌 🔍 67%



Подать объявление Мой объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

Изменение цен во времени.

Рассматриваются предложения к продаже аналогов в типичный срок экспозиции на дату оценки. Корректирующие поправки не вносились.

Местоположение/ транспортная доступность/ качество подъездных путей.

Объекты-аналоги и объект оценки находятся в районах с похожим качеством окружения и инфраструктурой, с аналогичной транспортной доступностью и качеством подъездных путей. Корректирующие поправки не вносились.

Поправка на различия в общей площади.

На основании анализа рынка недвижимости выявлено, что объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы площади выше по сравнению с крупными объектами.

← statrielt.ru на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.01.2026 года ... 67%

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

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

$$C=b \cdot S^n$$

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

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

n – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов StatPwint на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,778	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,739	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,624	-0,19	$K s = (So/Sa)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,615	-0,25	$K s = (So/Sa)^{-0,25}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,640	-0,29	$K s = (So/Sa)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,626	-0,32	$K s = (So/Sa)^{-0,32}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-".

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{оц. об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4062-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>.

Форма и рельеф участка.

Форма и рельеф объекта оценки сопоставимы с формой и рельефом объектов-аналогов. Корректировка не требуется.

Наличие и состав коммуникаций.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по доступности коммуникаций. В данном случае корректировка не вносится.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины. При этом необходимо: тщательно проверить использованные для расчета данные по объектам аналогам и их скорректированные величины, а также провести согласование скорректированных величин. Расчет среднеарифметической величины оправдан, если: количество отобранных аналогов минимально и величины их скорректированных цен достаточно близки. В данной работе эти условия выполняются. Таким образом, для согласования

скорректированных цен объектов-аналогов был использован именно расчет среднеарифметической величины.

Сложившиеся правила делового оборота на рынке показывают, что и цены предложения, и цены продажи в абсолютном большинстве случаев тяготеют к округленным значениям. Указание итоговой величины стоимости объекта оценки без округления способно ввести в заблуждение пользователя соответствующего отчета об оценке относительно точности результатов оценки. В большинстве ситуаций итоговую величину рыночной стоимости рекомендуется округлять «к ближайшему целому» до трех значащих цифр. В этом случае максимальная погрешность, вносимая округлением, составит 0,5% от величины до округления. В данном случае проводилось округление до тысяч рублей.

9.4. Определение рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком сравнительным подходом.

На дату оценки эксперты не располагают достоверными данными о сделках с аналогичными объектами, расчет ведется по известным ценам, предложений, основываясь на полученной в результате анализа рынка информации.

Выбор единиц сравнения.

Единицы сравнения используются финансовым управляющим как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д. Поскольку целью данного раздела является определение рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком, то нами была выбрана стоимость продажи 1 кв.м.

На дату оценки в открытых источниках информации выявлены предложения к продаже объектов производственно-складского назначения с земельными участками с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом.

Определение рыночной стоимости сравнительным подходом.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком	Нежилое здание с земельным участком
Текущее состояние	Условно-удовлетворительное (малопригодное или неэксплуатируемое здание)	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Условно-удовлетворительное (малопригодное или неэксплуатируемое здание)
Местоположение, описание	Ульяновская область, Ульяновский район	Ульяновская обл., Цильнинский р-н, Большенагаткинское сельское поселение, с. Большое Нагаткино, Заречная ул., 21А	Ульяновская обл., г. Димитровград, Промышленная ул., 4/3	Ульяновская обл., г. Димитровград, Промышленная ул., 5/1
Площадь, кв. м	112,30	818,70	330,00	840,00
Цена предложения, руб.		9 000 000	6 500 000	8 200 000
Источник информации		https://www.avito.ru/bolshoenagatkino/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7634462920?context=H4slAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5litiOjA7czoxOjJ4litzOjE2OjJpeTRpTURCNjJSZlZDd3MxIjI9ZmtYQz8AAAA	https://www.avito.ru/dimitrovgrad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_1113166683?context=H4slAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/dimitrovgrad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_840_m_7787473143?context=H4slAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5litiOjA7czoxOjJ4litzOjE2OjJYdHNGVHAyNnpouHNUeUYzIjI9RFAUu0D8AAAA
Единица сравнения		1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.

Цена за ед. площади, руб.		10 993	19 696,97	9 761,90
<i>Корректировки</i>				
Право собственности		полное	полное	полное
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		10 993	19 697	9 762
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		10 993	19 697	9 762
Условия продажи		типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		10 993	19 697	9 762
Снижение цены при торге		типичное	типичное	типичное
Корректировка, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена, руб.		10 333	18 515	9 176
Дата продажи (дата оценки)		февраль 2026 г.	январь 2026 г.	январь 2026 г.
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		10 333	18 515	9 176
Местоположение	Прочие населенные пункты	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка, %		-18,00%	-31,00%	-31,00%
Скорректированная цена, руб.		8 473	12 775	6 332
<i>Физические характеристики</i>				
Корректировка на площадь объекта	112,3	818,70	330,00	840,00
Корректировка, %		71,00%	33,80%	72,20%
Скорректированная цена, руб.		14 490	17 094	10 903
Корректировка на материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		14 490	17 094	10 903
Корректировка на текущее состояние	Условно-удовлетворительное (малопригодное или неэксплуатируемое здание)	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Условно-удовлетворительное (малопригодное или неэксплуатируемое здание)
Корректировка, %		-35,37%	-35,37%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		9 365	11 048	10 903
Наличие ГПМ	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		9 365	11 048	10 903
Корректировка на состояние инженерных систем	Неотапливаемое	Неотапливаемое	Отапливаемое	Неотапливаемое
Корректировка, %		0%	-44%	0%
Скорректированная цена, руб.		9 364,61	6 186,64	10 902,97
Весовые коэффициенты		0,33	0,33	0,33
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	8 818			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, с учетом округления, руб.	990 000			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	394 000			
Рыночная стоимость нежилого здания, руб.	596 000			

Внесение корректирующих поправок в расчет рыночной стоимости объекта. Объем передаваемых прав.

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на финансовые условия.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Снижение стоимости в процессе торгов.

При продаже и аренде недвижимости обычно предполагается типичная скидка (торг). Так как у нас нет возможности использовать данные по реальным сделкам

заключения договоров, мы вынуждены ограничиться информацией по предложениям. Применялась понижающая корректировка в размере 6% ко всем объектам-аналогам.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,87	0,84	0,86	0,84	0,81
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,91	0,81	0,83	0,81	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,91	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,70	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,88	0,89	0,88	0,85

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>.

Изменение цен во времени.

Рассматриваются предложения к продаже аналогов за типичный срок экспозиции на дату оценки. Корректирующие поправки не вносились.

Местоположение/транспортная доступность/качество подъездных путей.

Корректировка может быть принята по материалам «Справочник оценщика недвижимости - 2020, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)», стр. 80, табл. 9, стр. 81, табл. 10,11.

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59

Таблица 10

цены	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1,20	1,36	1,61	1,98
	II	0,83	1,00	1,13	1,34	1,64
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,46
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,23
	V	0,51	0,61	0,69	0,82	1,00

Таблица 11

ставки	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1,21	1,35	1,61	1,97
	II	0,83	1,00	1,12	1,33	1,62
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,45
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,22
	V	0,51	0,62	0,69	0,82	1,00

Применяется понижающая корректировка в размере 18% к объекту-аналогу №1, в размере 31% к объектам-аналогам №2,3.

Текущее состояние.

Объект оценки находится в условно-удовлетворительном состоянии, требует проведения строительных работ. Объекты-аналоги №1,2 находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка рассчитывается по формуле $(0,53/0,82-1)*100\% = -35,37\%$.

на Износ коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 19.01.2026 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов **Статриелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,99	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,74	0,87	0,82
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция здания	0,35	0,75	0,53
5	Ветхое или аварийное здание	Значительные изменения несущих и ограждающих конструкций. Здание подлежит полной реконструкции или сносу.	0,06	0,36	0,17

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4045-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

Поправка на различия в общей площади.

На основании анализа рынка недвижимости выявлено, что объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость 1 кв.м. выше по сравнению с крупными объектами.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 19.01.2026 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Назначение зданий и помещений	К.торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,703
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,662

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

01.01.2026

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$

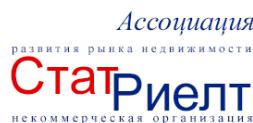
<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4054-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2026-goda>

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Наличие грузоподъемных механизмов, движимого имущества увеличивает стоимость производственно-складской недвижимости. Объекты-аналоги и объект оценки не имеют движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Корректировка не требуется.

Поправка на наличие коммуникаций.

Объект-аналог №2 имеет отопление в отличие от объекта оценки. Применяется понижающая корректировка в размере 44% к объекту-аналогу №2.



Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 19.01.2026 г.)

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые * / отопливаемые здания и помещения	0,42	0,63	0,56
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,98	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,98	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4055-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины. При этом необходимо: тщательно проверить использованные для расчета данные по объектам аналогам и их скорректированные величины, а также провести согласование скорректированных величин. Расчет среднеарифметической величины оправдан, если: количество отобранных аналогов минимально и величины их скорректированных цен достаточно близки. Таким образом, для согласования скорректированных цен объектов-аналогов был использован именно расчет среднеарифметической величины.

Сложившиеся правила делового оборота на рынке показывают, что и цены предложения, и цены продажи в абсолютном большинстве случаев тяготеют к округленным значениям. Указание итоговой величины стоимости объекта оценки без округления способно ввести в заблуждение пользователя соответствующего отчета об оценке относительно точности результатов оценки. В большинстве ситуаций итоговую величину рыночной стоимости рекомендуется округлять «к ближайшему целому» до трех значащих цифр. В этом случае максимальная погрешность, вносимая округлением, составит 0,5% от величины до округления. В данном случае проводилось округление до тысяч рублей.

Выводы о рыночной стоимости нежилого здания.

Вывод о рыночной стоимости объекта капитального строительства формируется как разница между рыночной стоимостью единого объекта недвижимости и рыночной стоимостью земельного участка, на котором он расположен. Необходимо вычесть стоимость земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости, полученной с использованием сравнительного подхода. Стоимость земельного участка определена сравнительным подходом в соответствующем разделе отчета.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов (сравнительный, затратный, доходный), могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение финансового управляющего.

Поскольку в своих расчетах рыночная стоимость оцениваемого объекта определялась методами сравнительного подхода, то весовая доля этого подхода принята за единицу.

11. ВЫВОД О СТОИМОСТИ

11.1. Итоговая стоимость объекта оценки.

На основе изложенных в настоящем отчете фактов и с учетом обоснованных прогнозов и допущений, финансовым управляющим было сделано следующее заключение:

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 10 февраля 2026 г., составила:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Нежилое здание, площадью 112,3 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:260, с земельным участком, площадью 4850 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:301, расположенное по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район.	990 000 (Девятьсот девяносто тысяч) рублей
<i>В том числе, стоимость нежилого здания, площадью 112,3 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:260, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район.</i>	<i>596 000</i> <i>(Пятьсот девяносто шесть тысяч) рублей</i>
<i>В том числе, стоимость земельного участка, площадью 4850 кв.м., кадастровый номер: 73:19:050101:301, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, Ульяновский район.</i>	<i>394 000</i> <i>(Триста девяносто четыре тысячи) рублей</i>

Финансовый управляющий

О.А. Щеглова

12. ЛИТЕРАТУРА И НОРМАТИВНО – ПРАВОВЫЕ АКТЫ

- 1) Гражданский Кодекс РФ;
- 2) Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 3) Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- 4) Земельный Кодекс РФ;
- 5) Зимин А.И. Оценка имущества: вопросы и ответы. – М.: ИД «Юристпруденция», 2006;
- 6) Кацман В. Е. Методические указания, М.: МГУЭСИ, 1999;
- 7) Оценка недвижимости: Учебник / Под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2005;
- 8) Тэпман Л. Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие для ВУЗов / Под ред. проф. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002;
- 9) «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1», Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.;
- 10) «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2», Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2020 г.;
- 11) «Справочник оценщика недвижимости - 2020, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020);
- 12) Периодические и электронные СМИ.

Приложение 1 Фотографии объекта



Приложение 2

Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета

сравнительным подходом

Аналог 1

The screenshot shows the Avito website interface for a commercial property listing. The browser address bar displays 'www.avito.ru' and the listing title 'Здание в Большом Нагаткино | Продажа коммерческой недвижимости в Б...'. The Avito logo and search bar are at the top. The main content area features a large photograph of a two-story brick building with a large open doorway. To the right of the photo, the price is listed as '9 000 000 Р за всё' (9,000,000 RUB for everything) and '10 995 Р за м²'. A green button 'Позвонить через Авито' is prominent. Below the photo, there are icons for 'В избранное', 'Сравнить', 'Заметка', and 'Скачать презентацию'. The seller's profile 'Ринат Хайретдинов' is shown with a red 'P' icon, indicating a private account. The listing details include 'Частное лицо', 'На Авито с 2024 года', 'Документы проверены', and 'Эковклад: -8.41 тонн CO2'. There are also buttons for '2 объявления пользователя' and 'Подписаться на продавца'. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various application icons and system tray information including the time '11:38' and date '10.02.2026'.

This screenshot shows the 'Расположение' (Location) and 'Описание' (Description) sections of the Avito listing. The 'Расположение' section includes a map showing the building's location in Bolshoye Nagatkiino, Ulyanovsk Oblast. The address is 'Ульяновская обл., Цильинский р-н, Большенагаткинское сельское поселение, с. Большое Нагаткино, Заречная ул., 21А'. The price '9 000 000 Р за всё' and '10 995 Р за м²' are repeated. The 'Описание' section states that the building is located near a road, has an asphalt courtyard, and is situated near a processing plant and a factory. The 'О здании' (About the building) section indicates it is 'в эксплуатации' (in operation) and has 'Парковка: на улице' (parking on the street). The bottom of the page shows the Windows taskbar with system tray information including the time '11:38' and date '10.02.2026'.


www.avito.ru Помещение в Димитровграде | Продажа коммерческой недвижимости в... 67% Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Ульяновск, район

Главная > Продам > Помещение свободного назначения

Помещение

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



6 500 000 Р за всё

19 697 Р за м²
История цены

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Андрей
Частное лицо
На Авито с 2017 года

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 330 м²

Этаж: 1
Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

Сообщения 13:50 10.02.2026

www.avito.ru Помещение в Димитровграде | Продажа коммерческой недвижимо... 67% Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды


Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчет от 270 Р Посмотреть пример отчёта

Расположение

Ульяновская обл., Димитровград, Промышленная ул., 4/3 Скрыть карту



Описание

Продам помещение 330 кв м с земельным участком всё в собственности. Электрчество телефон 2 точки интернет свой отопление. Помещение в хорошем состоянии, капитальный ремонт крыши (линкором). Обмен на квартиру, дом, автомобиль с доплатой в любую сторону

Оздании

6 500 000 Р за всё

19 697 Р за м²
История цены

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!


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

Андрей
Частное лицо
На Авито с 2017 года

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения 13:51 10.02.2026

← 4.3 www.avito.ru Помещение в Дмитровграде | Продажа коммерческой недвижимо... 67% Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды



6 500 000 Р за всё

19 697 Р за м²
История цены

[Написать сообщение](#)

Описание

Продам помещение 330 кв м с земельным участком всё в собственности. Электричество телефон 2 точки интернет своё отопление. Помещение в хорошем состоянии капитальный ремонт крыши (линкором). Обмен на квартиру, дом, автомобиль с доплатой в любую сторону

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта

№1113166685 - 27 января в 15:24 - 5292 просмотра (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Бд Аванатор · Бд Акватория · Бд Удмуртия · Бд Рождественский · Бд Нов... Ещё 15

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Андрей
Частное лицо
На Авито с 2017 года

2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Авито Журнал · Блог · #Помогаю · Приложение · Займы онлайн · Карта сайта · Свежие объявления

Авито — сайт объявлений России © ООО «Авито» с 2007-2026. Продавец Авито. Полная конфиденциальность. Оплачиваем услуги на Авито, выполняем работу. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения

13:51 10.02.2026

Аналог 3


← 4.3 www.avito.ru Производство, 840 м² в Дмитровграде | Продажа коммерчес... 67% Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Ульяновск, район

Главная > Продам > Производственное помещение

Производство, 840 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



8 200 000 Р за всё

9 762 Р за м²
История цены

8 930 504-08-45

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Антон
Частное лицо
На Авито с 2011 года
Документы проверены Экоклад -105 кг CO2
ЯПомогаю

2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 840 м²
Отделка: без отделки
Мощность электросети: 200 кВт, можно увеличить

Сообщения

13:48 10.02.2026

← → 4.3 www.avito.ru Производство, 840 м² в Димитровграде | Продажа коммерчес... 67% Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

Этаж: 1
Высота потолков: 9 м

можно увеличить
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

8 200 000 Р за всё
9 762 Р за м²
История цены

8 930 504-08-45


Написать сообщение

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

Расположение
Ульяновская обл., Димитровград, Промышленная ул., 5/1 Скрыть карту



В Яндекс.Карты

Описание
Объект: Производственное здание (складского назначения) с земельным участком

Сообщения

13:48
10.02.2026

← → 4.3 www.avito.ru Производство, 840 м² в Димитровграде | Продажа коммерчес... 67% Спросить Алису AI Кешбэк и промокоды

Местоположение:
Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Промышленная, д. 5/1

Основные характеристики:

Здание:
Кадастровый номер: 73.23.013701:198
Площадь: 839,5 кв.м.
Назначение: Нежилое
Этажность: 1
Высота потолков: 9 м
Состояние: требует реконструкции.
Коммуникации: подведены электричество (200 кВт), водоснабжение и водоотведение.
Территория: охраняемая.
Земельный участок:
Кадастровый номер: 73.23.013701:51
Площадь: 3 007 кв.м.
Категория земель: Земли населенных пунктов
Разрешенное использование: Для здания склада
Правовой статус:
Единственный собственник: Физическое лицо
Продажа без НДС.
Объект сформирован: И земельный участок, и здание имеют кадастровые номера и учтены в ЕГРН.
Чистота прав: Отсутствуют зарегистрированные обременения, аресты, запреты и судебные споры.
Идеальное назначение:
Для организации складского или производственного комплекса, базы снабжения, автосервиса, предприятия по переработке или хранению материалов.

8 200 000 Р за всё
9 762 Р за м²
История цены

8 930 504-08-45

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

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

Антон
Частное лицо
На Авито с 2011 года
Документы проверены Экваклад: -105 кг CO₂
Ипомогво
2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

О здании
Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице, бесплатная
Тип здания: другой Количество парковочных мест: 30

Сообщения

13:48
10.02.2026


Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета стоимости земельного участка сравнительным подходом Аналог 1

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Ульяновск, район

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

Участок 1,2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 200 000 Р
10 000 Р за сотку
В ипотеку от 20 995 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 985 677-04-31

Рассчитать ипотеку

один Агентство На Авито с 2010 года

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо Ольга

Об участке
Площадь: 120 сот. Расстояние до центра города: 16 км

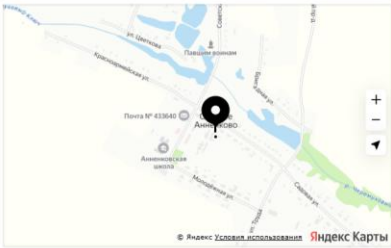
Расположение

Сообщения

15:14 05.02.2026

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Ульяновск, район

Ульяновская обл., Цильинский р-н, Анненковское сельское поселение, с. Степное Анненково, Садовая ул., 5 Скрыть карту



1 200 000 Р
10 000 Р за сотку
В ипотеку от 20 995 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 985 677-04-31

Рассчитать ипотеку

один Агентство На Авито с 2010 года

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо Ольга

Описание
Продается 1,2 га в Ульяновской области, сельхозназначения, земля в собственности, сдана в аренду сельхозу, каждый год выплачиваются дивиденды, находится в стадии размежевания, получен отказ на продажу от администрации. Кадастровый номер 73-20-061801-0001

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка: 1 200 000 Р
Стоимость дома: 3 000 000 Р

Первоначальный взнос: 100 тыс. Р
Срок кредита: 50 млн. Р

Сообщения

15:14 05.02.2026

www.avito.ru Участок 1,2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Большом Нагаткино | Прода...

1 200 000 Р

10 000 Р за сотку
В ипотеку от 20 995 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 985 677-04-31

Рассчитать ипотеку

Семейная
Платёж от 20 995 Р/мес.
Ставка от 5,96% Доход от 32 300 Р

Базовая
Платёж от 54 597 Р/мес.
Ставка от 22% Доход от 83 996 Р

Для IT
Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения Проверить, дадут ли ипотеку

№ 2792587989 · 29 января в 23:02 · 1085 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей в этом регионе

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Авито Журнал · Блог · #яПомогаю · Приложение · Займы онлайн · Карта сайта · Свежие объявления

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ Екоммерс» 2007-2026. [Правила Авито](#)
[Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).
Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения 15:15 05.02.2026

Аналог 2

www.avito.ru Участок 90 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Ишеевке | Продажа земельных уч...

499 000 Р

5 544 Р за сотку

8 923 829-19-99

Написать сообщение

Здравствуйте!

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

Олег Николаевич
Частное лицо
На Авито с 2023 года
[Документы проверены](#)

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 90 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Рекламодатель ИП Рогатин Руслан Рустамович. ИНН 501904608917, [enid-2VtmxV39pm](#)

Рекламодатель ИП Рогатин Руслан Рустамович. ИНН 501904608917, [enid-2VtmxV39pm](#)

Сообщения 14:11 05.02.2026

Участок 90 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Ишеевке | Продажа земель...

Расположение

Ульяновская обл., Ульяновский р-н, Тимирязевское сельское поселение, с. Шумовка

499 000 Р
5 544 Р за сотку

8 923 829-19-99

Написать сообщение

Здравствуйте!

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

Олег Николаевич
Частное лицо
На Авито с 2023 года
Документы проверены

Подписаться на продавца

№7205788434. 12 января в 06:02 - 1151 просмотр (+0 сегодня) Пожаловаться

Сообщения

Аналог 3

Участок 51 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Мулловке | Продажа земель...

Avito

Участок 51 сот. (СНТ, ДНП)

73-08-020801-981

500 000 Р
9 804 Р за сотку
В ипотеку от 17 496 Р/мес.
Посмотреть ипотеку

8 977 096-06-48

Написать сообщение
Отвечает сразу часа

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

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

Центр недвижимости и кадастра
Агентство
На Авито с 2018 года
Реквизиты проверены

19 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

ООО "КАМАВТОЦЕНТР" ОГРН 1161690131261
ИНН 1648043711

Рекламодатель общество с ограниченной ответственностью "Камавтоцентр" ИНН 1648043711, ebid:2Vfxxwpmc_ID

Распродажа тягачей КАМАЗ 5490

Рекламодатель ИП Рогатин Руслан Рустамович. ИНН 301904608917, ebid:2Vfxxvrlx5F

Сообщения

Приложение 2 Копии документов

Лист 1

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


Офис филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Ульяновской области
(г. Ульяновск, ул. Кольцевая, д. 50/1)
полное наименование органа регистрации прав

31.10.2025г.


№ КУВИ-001/2025-198349991

На основании запроса от 28.10.2025, поступившего на рассмотрение 28.10.2025, сообщаем, что правообладателю Чибилькаев Александр Сергеевич, дата рождения: 06.06.1992; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 45 12 № 818589 от 03.09.2012 выдан: Отделом УФМС России по гор. Москве по району Хорошево-Мневники; СНИЛС: 133-073-037 13; адрес места жительства или места пребывания: 433310, Ульяновская область, р-н. Ульяновский, рп. Ишеевка, ул. Набережная, д. 29., в период с 08.09.2022 по 16.10.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	73:19:050101:255	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для сельскохозяйственного производства	
		Местоположение:	Российская Федерация, Ульяновская область, Ульяновский район	
		Площадь:	20003 +/- 1003	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	02.04.2021	
		номер государственной регистрации:	73:19:050101:255-73/032/2021-6	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка, № 19, выдан 15.03.2021	
		дата государственной регистрации прекращения права:	09.12.2024	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	73:19:050101:255-73/049/2023-10
		1.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	73:19:050101:255-73/029/2022-9
		1.3.3	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	73:19:050101:255-73/033/2021-7			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	73:19:050101:260	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Ульяновская область, Ульяновский район	
		Площадь:	112.3	
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	15.02.2021	
		номер государственной регистрации:	73:19:050101:260-73/028/2021-1	
		основание государственной регистрации:	Договор безвозмездного пользования земельным участком, № 3, выдан 25.06.2019 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RURU519000-16-08-01, выдан 26.01.2021	
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:	19.12.2024	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	73:19:050101:260-73/049/2023-5
		2.3.2	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	73:19:050101:260-73/049/2022-4
2.3.3	вид:	Ипотека		
	номер государственной регистрации:	73:19:050101:260-73/033/2021-2		
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	73:19:050101:299	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для сельскохозяйственного производства	
		Местоположение:	Российская Федерация, Ульяновская область, Ульяновский район	
		Площадь:	11854 +/- 953	
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.12.2024	
		номер государственной регистрации:	73:19:050101:299-73/049/2024-1	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка, № 19, выдан 15.03.2021
			Заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости, сделок с прилагаемыми документами (статьи 15, 19 Закона), № МФС-0113/2024-50653-2, выдан 29.11.2024
		дата государственной регистрации прекращения права:	19.12.2024
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	73:19:050101:300
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Российская Федерация, Ульяновская область, Ульяновский район
		Площадь:	3299 +/- 503
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.12.2024
		номер государственной регистрации:	73:19:050101:300-73/049/2024-1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка, № 19, выдан 15.03.2021 Заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости, сделок с прилагаемыми документами (статьи 15, 19 Закона), № МФС-0113/2024-50653-2, выдан 29.11.2024
		дата государственной регистрации прекращения права:	19.12.2024
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	73:19:050101:301
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Российская Федерация, Ульяновская область, Ульяновский район
		Площадь:	4850 +/- 609

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.12.2024
		номер государственной регистрации:	73:19:050101:301-73/049/2024-1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка, № 19, выдан 15.03.2021 Заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости, сделок с прилагаемыми документами (статьи 15, 19 Закона), № МФС-0113/2024-50653-2, выдан 29.11.2024
		дата государственной регистрации прекращения права:	19.12.2024
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
6		Получатель выписки	Щеглова Оксана Анатольевна

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

р.п. Ишеевка
Ульяновской области

17 марта 2025 года

Ульяновский районный суд Ульяновской области в составе председательствующего судьи Трубачёвой И.Г., при секретаре Харисовой С.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Чибилькаевой Валентины Сергеевны к Чибилькаеву Александру Сергеевичу, Чибилькаевой Ольге Петровне о признании сделок недействительными, применении последствий недействительности сделок,

УСТАНОВИЛ:

Чибилькаева В.С. обратилась в суд с иском к Чибилькаеву А.С., Чибилькаевой О.П. о признании сделок недействительными, применении последствий недействительности сделок. В обоснование иска указала, что 12.12.2024 в соответствии с договорами дарения муж истца Чибилькаев А.С. (ответчик) подарил своей матери Чибилькаевой О.П. (ответчик) следующее недвижимое имущество:

земельный участок, кадастровый номер 73:19:050101:301, общей площадью 4850 кв.м, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, дарителю указанный земельный участок принадлежал на основании договора купли-продажи № 19 от 15.03.2021;

нежилое здание, кадастровый номер 73:19:050101:260, общей площадью 112,3 кв.м, назначение - склад кормов для птицефермы, расположенное по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, дарителю указанное здание принадлежало на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 26.01.2021;

земельный участок, кадастровый номер 73:19:050101:299, общей площадью 11854 кв.м, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, дарителю указанный земельный участок принадлежал на основании договора купли-продажи № 19 от 15.03.2021;

земельный участок, кадастровый номер 73:19:050101:300, общей площадью 3299 кв.м, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, дарителю указанный земельный участок принадлежал на основании договора купли-продажи № 19 от 15.03.2021.

Указанное недвижимое имущество приобретено ответчиком Чибилькаевым А.С. в период брака с истцом. Так, свидетельство о заключении брака между Чибилькаевым А.С. и истцом выдано 10.09.2019.

Истец только в январе 2025 года узнала из разговора с мужем о том, что земельные участки и здание подарены его матери.

Указанной сделкой нарушены права истца, что повлекло ухудшение материального положения Истца.

Законным режимом имущества супругов, нажитого во время брака, является режим их совместной собственности вне зависимости от того, на имя кого из супругов было приобретено имущество или внесены денежные средства. Данное правило действует, если брачным договором не установлено иное (п. 1 ст. 33, ст. 34 СК РФ; ст. 256 ГК РФ).

Таким образом, сам факт внесения в ЕГРН записи о государственной регистрации права собственности одного из супругов и указание в свидетельстве о государственной регистрации права или выписке из ЕГРН в качестве правообладателя одного из супругов

не отменяет законного режима имущества супругов, если он не был изменен в установленном порядке.

Соответственно, в этом случае оба супруга являются собственниками объекта недвижимости, правообладателем которого в ЕГРН указан один из них (Письмо Росреестра от 28.10.2015 N 14-10087/15).

Супруги владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом по обоюдному согласию, и при совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Таким образом, закон устанавливает презумпцию взаимного согласия супругов на распоряжение их общим имуществом, то есть предполагается, что супруг, отчуждающий общее имущество, действует с согласия и одобрения другого супруга (п. п. 1, 2 ст. 35 СК РФ).

По общему правилу совершать сделки с общим имуществом вправе любой из супругов. При этом для совершения сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга (ст. 35 СК РФ).

Если один из супругов отчуждает недвижимое имущество без представления согласия второго супруга, отделение Росреестра вносит в ЕГРН запись об отсутствии такого согласия одновременно с внесением записи о государственной регистрации права собственности за покупателем (ч. 5 ст. 38 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Ответчик Чибилькаева О.П. знала о необходимости согласования сделки дарения указанного недвижимого имущества с женой Чибилькаева А.С. (даритель, ответчик). Соответствующая запись об отсутствии такого согласования внесена, в частности, в выписку из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 73:19:050101:301 и нежилое здание с кадастровым номером 73:19:050101:260 (п. 4.1. выписки из ЕГРН).

Чибилькаева О.П., как приобретатель земельного участка, была осведомлена о нежелании Истца давать согласие на его отчуждение.

Срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет год. Течение этого срока начинается со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной (ст. 4, п. 3 ст. 35 СК РФ; п. 2 ст. 181 ГК РФ).

Договоры дарения недвижимого имущества заключены 12.12.2024, т.е. настоящее исковое заявление предъявлено в пределах срока исковой давности.

Таким образом, дарение недвижимого имущества, находившегося в общей совместной собственности истца и ее мужа, без согласования с истцом является незаконной, нарушает права истца и подлежит отмене.

Истец просит признать недействительными с применением последствий недействительности сделки:

договор дарения земельного участка с жилым зданием от 12.12.2024, заключенный между Чибилькаевым А.С., 06.06.1992 года рождения, и Чибилькаевой О.П., 04.07.1971 года рождения, о безвозмездной передаче в собственность Чибилькаевой О.П. земельного участка с кадастровым номером 73:19:050101:301, общей площадью 4850 кв м, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, а также жилого здания с кадастровым номером 73:19:050101:260, общей площадью 112,3 кв м, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район;

договор дарения земельного участка от 12.12.2024, заключенный между Чибилькаевым А.С., 06.06.1992 года рождения, и Чибилькаевой О.П., 04.07.1971 года рождения, о безвозмездной передаче в собственность Чибилькаевой О.П. земельного участка с кадастровым номером 73:19:050101:299, общей площадью 11854 кв.м, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район;

договор дарения земельного участка от 12.12.2024, заключенный между Чибилькаевым А.С., 06.06.1992 года рождения, и Чибилькаевой О.П., 04.07.1971 года рождения, о безвозмездной передаче в собственность Чибилькаевой О.П. земельного участка с кадастровым номером 73:19:050101:300, общей площадью 3299 кв.м, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район.

Определить, что решение суда по настоящему иску, вступившее в законную силу, является основанием для исключения из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости запись о праве собственности Чибилькаевой О.П., 04.07.1971 года рождения, на земельный участок с кадастровым номером 73:19:050101:301, общей площадью 4850 кв.м, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, нежилое здание с кадастровым номером 73:19:050101:260, общей площадью 112,3 кв.м, расположенное по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район; земельный участок с кадастровым номером 73:19:050101:299, общей площадью 11854 кв.м, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район; земельный участок с кадастровым номером 73:19:050101:300, общей площадью 3299 кв.м, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район.

Истец Чибилькаева В.С. в судебное заседание не явилась, извещена.

Представитель истца Анисимова Л.А. в судебном заседании исковые требования и доводы, изложенные в иске, поддержала.

Ответчики Чибилькаев А.С., Чибилькаева О.П. в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Представитель третьего лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области в судебное заседание не явился, извещён.

Суд на месте определил, с согласия истца, рассмотреть дело в порядке заочного производства.

Выслушав представителя истца, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст.ст.12,56 ГПК РФ гражданское судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон; каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается, как на основания своих требований и возражений.

В соответствии со ст.34 СК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, к имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья и другие). Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства, право на общее имущество супругов принадлежит также супругу, который в период брака осуществлял ведение домашнего хозяйства, уход за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного дохода.

В соответствии со ст.244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в

праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.

В соответствии ст. 34 СК РФ и ст. 256 ГК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

Согласно ст. 39 СК РФ при разделе общего имущества супругов и определении долей в этом имуществе доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами.

Как установлено судом и следует из материалов дела, между Чибилькаевым А.С. и Чибилькаевой В.С. был зарегистрирован брак 10.09.2019г., брак не расторгнут.

В период брака было приобретено следующее имущество:

земельный участок, кадастровый номер 73:19:050101:301, общей площадью 4850 кв.м, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, дарителю указанный земельный участок принадлежал на основании договора купли-продажи № 19 от 15.03.2021;

нежилое здание, кадастровый номер 73:19:050101:260, общей площадью 112,3 кв.м, назначение - склад кормов для птицефермы, расположенное по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, дарителю указанное здание принадлежало на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 26.01.2021;

земельный участок, кадастровый номер 73:19:050101:299, общей площадью 11854 кв.м, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, дарителю указанный земельный участок принадлежал на основании договора купли-продажи № 19 от 15.03.2021;

земельный участок, кадастровый номер 73:19:050101:300, общей площадью 3299 кв.м, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, дарителю указанный земельный участок принадлежал на основании договора купли-продажи № 19 от 15.03.2021.

Право собственности на указанное имущество было зарегистрировано на имя Чибилькаева А.С., что подтверждается выписками из ЕГРН.

Учитывая, что вышеуказанное имущество было приобретено супругами Чибилькаевыми в период брака, то оно является совместной собственностью супругов.

Доказательств обратного стороной ответчика суду не представлено.

В соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса Российской Федерации за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом.

Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом (пункт 2 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом (пункт 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом.

Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом (пункт 2 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом (пункт 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом.

Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом (пункт 2 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом (пункт 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из материалов дела следует, что 12.12.2024г. между Чибилькаевым А.С. и Чибилькаевой О.П. был заключен договор дарения земельного участка с нежилым зданием, из которого следует, что была осуществлена безвозмездная передача в собственность Чибилькаевой О.П. земельного участка с кадастровым номером 73:19:050101:301, общей площадью 4850 кв м, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, а также нежилого здания с кадастровым номером 73:19:050101:260, общей площадью 112,3 кв м, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район; также 12.12.2024г. между Чибилькаевым А.С. и Чибилькаевой О.П. был заключен договор дарения земельного участка с нежилым зданием, из которого следует, что была осуществлена безвозмездная передача в собственность Чибилькаевой О.П. земельного участка с кадастровым номером 73:19:050101:299, общей площадью 11854 кв.м, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район; 12.12.2024г. между Чибилькаевым А.С. и Чибилькаевой О.П. был заключен договор дарения земельного участка с нежилым зданием, из которого следует, что была осуществлена безвозмездная передача в собственность Чибилькаевой О.П. земельного участка с кадастровым номером 73:19:050101:300, общей площадью 3299 кв.м, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район.

Право собственности на указанные объекты недвижимости были зарегистрированы 19.12.2024г. в установленном законом порядке за Чибилькаевой О.П., что подтверждается выписками из ЕГРН.

Законным режимом имущества супругов, нажитого во время брака, является режим их совместной собственности вне зависимости от того, на имя кого из супругов было приобретено имущество или внесены денежные средства. Данное правило действует, если брачным договором не установлено иное (п. 1 ст. 33, ст. 34 СК РФ; ст. 256 ГК РФ).

Таким образом, сам факт внесения в ЕГРН записи о государственной регистрации права собственности одного из супругов и указание в свидетельстве о государственной регистрации права или выписке из ЕГРН в качестве правообладателя одного из супругов не отменяет законного режима имущества супругов, если он не был изменен в установленном порядке.

Соответственно, в этом случае оба супруга являются собственниками объекта недвижимости, правообладателем которого в ЕГРН указан один из них.

Супруги владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом по обоюдному согласию, и при совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Таким образом, закон устанавливает презумпцию взаимного согласия супругов на распоряжение их общим имуществом, то есть предполагается, что супруг, отчуждающий общее имущество, действует с согласия и одобрения другого супруга (п. п. 1, 2 ст. 35 СК РФ).

По общему правилу совершать сделки с общим имуществом вправе любой из супругов. При этом для совершения сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга (ст. 35 СК РФ).

Совершенная одним из супругов сделка по распоряжению общим имуществом супругов может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по требованию другого супруга и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки. Но если сделка была совершена одним из супругов в отсутствие необходимого нотариально заверенного согласия другого супруга, то обязанность супруга, обратившегося в суд, доказывать тот факт, что другая сторона в сделке знала или должна была знать об отсутствии такого согласия, законом не

предусмотрена. Устанавливая специальные правила в отношении данных сделок, закон предусматривает возможность супруга, не давшего разрешение на отчуждение такого имущества, на безусловное восстановление своих нарушенных прав независимо от добросовестности приобретателя (п. п. 2, 3 ст. 35 СК РФ; ст. ст. 166, 173.1 ГК РФ).

Ответчик Чибилькаева О.П. знала о необходимости согласования сделки дарения указанного недвижимого имущества с женой Чибилькаева А.С., однако, этого сделано не было.

В связи с изложенным суд приходит к выводу об отсутствии полномочий у Чибилькаева А.С. на отчуждение спорного недвижимого имущества Чибилькаевой О.П. без согласия истца и нарушении прав истца действиями ответчика при заключении указанных договоров дарения.

В связи с чем искивые требования Чибилькаевой В.С. о признании договоров дарения, применении последствий недействительности сделок подлежат удовлетворению в полном объеме.

Руководствуясь ст.ст.194-199, 233-237 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Искивые требования Чибилькаевой Валентины Сергеевны удовлетворить.

Признать недействительными сделки:

договор дарения земельного участка с нежилым зданием от 12.12.2024, заключенный между Чибилькаевым Александром Сергеевичем, 06.06.1992 года рождения, и Чибилькаевой Ольгой Петровной, 04.07.1971 года рождения, о безвозмездной передаче в собственность Чибилькаевой Ольги Петровны земельного участка с кадастровым номером 73:19:050101:301, общей площадью 4850 кв.м, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, а также нежилого здания с кадастровым номером 73:19:050101:260, общей площадью 112,3 кв.м, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район;

договор дарения земельного участка от 12.12.2024, заключенный между Чибилькаевым Александром Сергеевичем, 06.06.1992 года рождения, и Чибилькаевой Ольгой Петровной, 04.07.1971 года рождения, о безвозмездной передаче в собственность Чибилькаевой Ольги Петровны земельного участка с кадастровым номером 73:19:050101:299, общей площадью 11854 кв.м, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район;

договор дарения земельного участка от 12.12.2024, заключенный между Чибилькаевым Александром Сергеевичем, 06.06.1992 года рождения, и Чибилькаевой Ольгой Петровной, 04.07.1971 года рождения, о безвозмездной передаче в собственность Чибилькаевой Ольги Петровны земельного участка с кадастровым номером 73:19:050101:300, общей площадью 3299 кв.м, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район.

Применить последствия недействительности сделок:

Прекратить право собственности Чибилькаевой Ольги Петровны, 04.07.1971 года рождения, на земельный участок с кадастровым номером 73:19:050101:301, общей площадью 4850 кв.м, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, нежилое здание с кадастровым номером 73:19:050101:260, общей площадью 112,3 кв. м, расположенное по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район; земельный участок с кадастровым номером 73:19:050101:299, общей площадью 11854 кв.м, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район; земельный участок с кадастровым номером 73:19:050101:300, общей площадью 3299 кв.м, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район.

Исключить из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости записи о праве

собственности Чибилькаевой Ольги Петровны, 04.07.1971 года рождения, на земельный участок с кадастровым номером 73:19:050101:301, общей площадью 4850 кв.м. расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, на нежилое здание с кадастровым номером 73:19:050101:260, общей площадью 112,3 кв.м, расположенное по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район; на земельный участок с кадастровым номером 73:19:050101:299, общей площадью 11854 кв.м, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район; на земельный участок с кадастровым номером 73:19:050101:300, общей площадью 3299 кв.м, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район.


Восстановить в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости записи о праве собственности Чибилькаева Александра Сергеевича, 06.06.1992 года рождения, на земельный участок с кадастровым номером 73:19:050101:301, общей площадью 4850 кв м. расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, на нежилое здание с кадастровым номером 73:19:050101:260, общей площадью 112,3 кв. м, расположенное по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район; на земельный участок с кадастровым номером 73:19:050101:299, общей площадью 11854 кв м, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район; на земельный участок с кадастровым номером 73:19:050101:300, общей площадью 3299 кв м, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район.

Ответчики вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Ответчиками заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда.

Иными лицами, участвующими в деле, а также лицами, которые не были привлечены к участию в деле и вопрос о правах и об обязанностях которых был разрешен судом, заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчиками заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Судья:

 И.Г. Трубачёва

Срок изготовления заочного решения в окончательной форме 20 марта 2025 года



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.12.2024г.			
Кадастровый номер:	73:19:050101:260		
Номер кадастрового квартала:	73:19:050101		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.02.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ульяновская область, Ульяновский район		
Площадь, м2:	112.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Склад кормов для птицефермы с административно-бытовыми помещениями		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2021		
Год завершения строительства:	2020		
Кадастровая стоимость, руб.:	557715.49		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	73:19:050101:301		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Чибилькаева Ольга Петровна		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

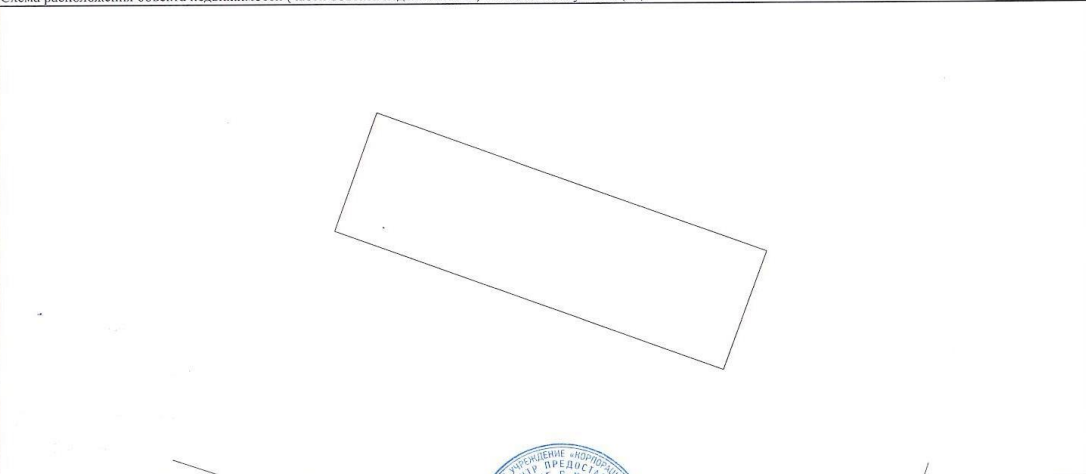

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.12.2024г.			
Кадастровый номер:	73:19:050101:260		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Чибилькаева Ольга Петровна, 04.07.1971, ст. Охотничья Ульяновского р-на Ульяновской обл., Российская Федерация, СНИЛС 059-466-166 00 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 73 16 №158776, выдан 01.08.2016, ТП УФМС России по Ульяновской области в Ульяновском районе 433310, обл. Ульяновская, р-н. Ульяновский, рп. Ишеевка, ул. Набережная, д. 29
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 73:19:050101:260-73/049/2024-9 19.12.2024 08:28:08
3	Документы-основания	3.1	Договор дарения земельного участка с нежилым зданием, выдан 12.12.2024
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	На государственную регистрацию сделки, права, ограничения права не представлено согласие: супруги Чибилькаева А. С., необходимое в силу пункта 3 статьи 35 Федерального закона от 29.12.1995 № 223-ФЗ «Семейный кодекс РФ».
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.12.2024г.			
Кадастровый номер:		73:19:050101:260	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.12.2024г.			
Кадастровый номер:		73:19:050101:260	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

