

ОТЧЕТ

об оценке рыночной стоимости № 5153/3173/1

Объект оценки: Объект незавершенного строительства, площадью 29,4кв.м, степень готовности: 10%, кадастровый номер 32:10:0360107:126, расположенное на земельном участке, площадью 255кв.м., кадастровый номер: 32:10:0360106:527, по адресу: Брянская область, р-н Карачевский, г. Карачев, ул. Советская.

Заказчик: Администрация Карачевского района

Дата оценки: 29.07.2024 года

Дата составления отчета: 29.07.2024 года

Волгоград, 2024

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Всоответствии с Муниципальным контрактом №90-БГ от 05.07.2024 на оказание услуг по оценке объекта недвижимости, находящегося в собственности Карачевского городского поселения, для заключения договора купли-продажи, ИКЗ: 243321400274832450100100460110000244 по определению рыночной стоимости: Объект незавершенного строительства, площадью 29,4 кв.м, степень готовности: 10%, кадастровый номер 32:10:0360107:126, расположенное на земельном участке, площадью 255 кв.м., кадастровый номер: 32:10:0360106:527, по адресу: Брянская область, р-н Карачевский, г. Карачев, ул. Советская.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость руб. без учета НДС
1	Объект незавершенного строительства, площадью 29,4 кв.м, степень готовности: 10%, кадастровый номер 32:10:0360107:126, расположенный по адресу: Брянская область, р-н Карачевский, г. Карачев, ул. Советская	11 000,00
2	Земельный участок площадью 255 кв.м., кадастровый номер: 32:10:0360106:527, по адресу: Брянская область, р-н Карачевский, г. Карачев, ул. Советская	144 075,00
ИТОГО:		155 075,00

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет № 5153/3173/1 состоит из основной части и приложений. Он содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отчет № 5153/3173/1 действителен только в полном объеме. Использование отдельных его выводов, частей или разделов в отрыве от контекста самого Отчета является не корректным, и не будет отражать мнение специалиста-оценщика об итоговой стоимости объекта оценки. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если это специально не оговорено в Отчете.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 февраля 1998 года (в последней редакции); «Федеральными стандартами оценки» (ФСО) от 14.04.2022 г.: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» от 14 декабря 2014 года N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков».

Отчет составлен в двух экземплярах: один - у Заказчика, один - у Исполнителя, имеющих одинаковую юридическую силу.

Благодарим Вас за оказанное доверие и надеемся на дальнейшее сотрудничество.

И. О. директора отдела консалтинга



Казакова Ю.А.

Содержание

1. Общие сведения.....	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку.....	5
1.3. Сведения о заказчике оценки	6
1.4. Сведения об оценщике	6
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	9
1.7. Заявление о соответствии	10
1.8. Результат оценки	10
1.9. Цель оценки	10
1.10. Последовательность определения стоимости объекта оценки	11
2. Описание Объекта оценки	12
2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
2.2. Правовое описание Объекта.....	12
2.3. Общее описание Объекта.....	13
3. Анализ рынка объекта оценки.....	14
3.1. Общие положения	14
3.2. Анализ рынка объекта оценки.....	16
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	34
3.4. Анализ наиболее эффективного использования Объекта.....	36
4. Выбор и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.....	37
5. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.....	39
5.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка.....	45
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта	53
7. Приложения	54
Приложение 1	55
Приложение 2	57
Приложение 3	66
Приложение 4	69
Приложение 5	85

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки) с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Объект незавершенного строительства, площадью 29,4 кв.м, степень готовности: 10%, кадастровый номер 32:10:0360107:126, расположенное на земельном участке, площадью 255 кв.м., кадастровый номер: 32:10:0360106:527, по адресу: Брянская область, р-н Карачевский, г. Карачев, ул. Советская
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики:	Основные характеристики объекта оценки соответствуют данным, указанным в документах, предоставленных Заказчиком. Дополнительные характеристики (местоположение, обеспеченность сетями и т.д.), а также уточняющие сведения принимаются в соответствии с данными визуального осмотра объекта Оценщиком
Имущественные права на объект оценки:	Муниципальное образование "Карачевского городского поселения"
Права, учитываемые при оценке объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Собственность Обременения: не зарегистрировано Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии ограничений (обременений).
Основание проведения оценки:	Муниципальный контракт №90-БГ от 05.07.2024 на оказание услуг по оценке объекта недвижимости, находящегося в собственности Карачевского городского поселения, для заключения договора купли-продажи, ИКЗ: 243321400274832450100100460110000244
Дата составления отчета:	29.07.2024 года
Регистрационный номер отчета:	5153/3173/1
Результаты оценки, полученные при применении:	
- затратного подхода:	11 000,00 без учета НДС Шестьдесят семь тысяч двести рублей без учета НДС
- доходного подхода:	Не применялся
- сравнительного подхода:	144 075,00 без учета НДС Сто сорок четыре тысяч семьдесят пять рублей без учета НДС
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (с округлением)	155 075,00 руб. без учета НДС Сто пятьдесят пять тысяч семьдесят пять рублей без учета НДС
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Для совершения сделки купли-продажи
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты данной оценки могут быть использованы только в соответствии с их предполагаемым использованием, а также не могут воспроизводиться и распространяться в любой форме без согласия между Заказчиком и Исполнителем.

1.2. Задание на оценку

Объект (объекты) оценки и его (их) местоположение:	Объект незавершенного строительства, площадью 29,4 кв.м, степень готовности: 10%, кадастровый номер 32:10:0360107:126, расположенное на земельном участке, площадью 255 кв.м., кадастровый номер: 32:10:0360106:527, по адресу: Брянская область, р-н Карачевский, г. Карачев, ул. Советская
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики:	Основные характеристики объекта оценки соответствуют данным, указанным в документах, предоставленных Заказчиком. Дополнительные характеристики, а также уточняющие сведения принимаются в соответствии с данными визуального осмотра объекта Оценщиком.
Имущественные права на объект оценки:	Муниципальное образование "Карачевское городское поселение"
Права, учитываемые при оценке объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Собственность Обременения: не зарегистрировано Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии ограничений (обременений).
Правообладатель:	На дату оценки - на период проведения оценки: Собственность Муниципальное образование "Карачевское городское поселение"
Дополнительные расчетные величины:	Не рассчитывались
Цель оценки:	Для совершения сделки купли-продажи
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость согласно Федеральному закону от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	В целях определения рыночной стоимости недвижимого имущества Ограничений нет
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	29.07.2024г.
Срок проведения оценки:	29июля 2024 г – 29июля2024г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Определение границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	Определение границ интервалов заданием на оценку кМуниципальному контракту№90-БГ от 05.07.2024 на оказание услуг по оценке объекта недвижимости, находящегося в собственности Карачевского городского поселения, для заключения договора купли-продажи, ИКЗ: 243321400274832450100100460110000244по определению рыночной стоимости -.не предусмотрено.
Перечень Документов, предоставляемых Оценщикам Заказчиком и/или иным уполномоченным лицом для проведения оценки	1. Выписка из ЕГРН от 10.07.2024г. 2. Выписка из ЕГРН от 22.07.2024г. 3. Технический паспорт от 22.07.2010г.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Наименование	Значение
Полное наименование:	Администрация Карачевского района
Место нахождения:	242500, Брянская область, г.Карачев, ул.Советская, 64
ИНН	3214002748
КПП	324501001
ОГРН	-
Банковские реквизиты	УФК по Брянской области (Администрация Карачевского района, л/с 03273202950) р/с 03231643156241012700 к/с 40102810245370000019 ОТДЕЛЕНИЕ БРЯНСК БАНКА РОССИИ/УФК по Брянской области г.Брянск БИК 011501101

1.4. Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество:	Марковкина Светлана Владимировна
Трудовой договор	№ 11 от 26.10.2020 г.
Членство в СРО оценщиков:	СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» №01248
Документы о профессиональном образовании	диплом о профессиональной переподготовке Оценка стоимости предприятия (бизнеса) №642405183341 от 07.11. 2018 г.
Стаж работы	с 15.01.2014г.
Страхование гражданской ответственности оценщика:	Страховой полис, СПАО Ингосстрах (страховой полис № 433-594-189111/23 период страхования с 12.01.2024 по 11.01.2025). Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов) руб.
Сведения о полученных квалификационных аттестатах оценщика:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 033432-1 от 12.05.2022г
Электронная почта:	konsul@ariorosa.ru
Контактный телефон:	+7(960) 173 20 23
Адрес регистрации и проживания:	Россия, Ярославская область, г. Данилов, пер. Ивана Купича, д.2, кв. 50
Местонахождения:	400131 г. Волгоград, ул. Комсомольская, 4
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Ариороса» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор – Организационно правовая форма - Общество с ограниченной ответственностью; **Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Ариороса»; **Адрес:** 400131 г. Волгоград, ул. Комсомольская, 4, ИНН 3444115915, КПП 344401001, р/сч 40702810311693001868 Филиал РСТ ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» г. Ростов- на- Дону, БИК 046029322, к/с 30101810360290000322, ОГРН 1043400326507 от 21.07.2004 года, ОКПО 72853808. Страховой полис, номер 433-594-189111/23 от 29.12.2023г., ПАО «ИНГОССТРАХ» от 12.01.2024 г. по 11.01.2025 г. Страховая сумма 30 000 000 рублей

Требования статьи 16 Федерального Закона от 29.07.1998г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями и дополнениями)» выполнены. (Оценщик не является учредителем, собственником или акционером юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор; не является должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценке; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве).

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1.5.1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

1.5.2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

1.5.3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объектам оценки. Все подобные материалы включены в приложения к Отчету исключительно для того, чтобы помочь пользователю отчета получить представление об Объекте.

1.5.4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость их выявления.

1.5.5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной оценщику заказчиком и третьими лицами, поэтому для сведений указывается источник информации.

1.5.6. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Задаaniem на оценку (п.1.2 настоящего Отчета).

1.5.7. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

1.5.8. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

1.5.10. Отчет содержит наше профессиональное мнение относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

1.5.11. Настоящий Отчет не может быть опубликован в печати в целом или отдельными частями. Также запрещаются любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность оценщика, иначе как с письменного разрешения оценщика относительно формы и контекста публикации.

1.5.12. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с определенным в Задании на оценку (п.1.2.) видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

1.5.13. 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 предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.5.14. Оценщик не несет ответственности за дефекты и иные особенности объекта оценки, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре путем изучения предоставленной документации и информации.

1.5.15. Итоговые и промежуточные результаты оценки могут быть приведены в округленной форме по правилам округления.

1.5.16. Там, где Оценщиком приводятся ссылки на источники информации в сети Интернет без приложения копий соответствующих материалов, мы действуем так, потому что имеем все основания полагать, что подобная информация обеспечена свободным и необременительным доступом, и адрес соответствующей страницы не изменится в течение срока исковой давности. Мы не обязаны проводить расследований или иного анализа на этот счет, кроме очевидных и общедоступных данных.

1.5.17. При проведении анализа региона и рынка недвижимости использовались материалы исследований, статистики и общедоступные данные, говорящие о событиях и факторах рынка в период непосредственно перед датой оценки. В тех частях Отчета, где использованы подобные материалы, в начале приводятся источники использованной информации, и общедоступные данные, которые позволяли нам полагать, что соответствующая информация относится к периоду не позднее даты проведения оценки. При проведении оценки мы исходим из предположения достоверности факта отношения соответствующих данных или событий к периоду не позднее даты оценки.

1.5.18. Везде, где в Отчете использованы речевые обороты или склонения, говорящие о будущем или настоящем, подобные обороты являются всего лишь стилистическими. Все факторы, обстоятельства и события относятся к датам не позднее оценки.

1.5.19. При подборе и описании аналогов были прозвонены указанные в Отчете контактные номера, для уточнения актуальности информации именно на дату не позднее даты оценки. К расчету допускались только те аналоги, в отношении которых на указанном телефоне были получены адекватные ответы, при этом всегда акцентировалось внимание именно на дате, не позднее даты оценки и уточнялась именно такая информация. События, происходившие в отношении аналогов после даты оценки, не использовались.

1.5.20. Необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1.5.21. Оценщик допускает, что между датой оценки и периодом проведения оценки никаких существенных изменений в характеристиках оцениваемого участка (границы, инфраструктура) не произошло. В соответствии с целью оценки и заданием на проведение оценки, количественные и качественные характеристики принимаются в соответствии документами, предоставленными Заказчиком, а также на основании устных консультаций с Заказчиком, в том числе: площадь, кадастровый номер, адрес, особенности местоположения, форма и рельеф участка, оснащенность инженерными коммуникациями и т.д.

1.5.22. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® OfficeExcel® 2007 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
 - Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;
 - До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
		25.09.2014 г.


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

1.7 Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков»
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Марковкина С.В.



1.8. Результат оценки

Результаты проведенной оценки могут быть использованы:

- Для определения рыночной стоимости объектовоценки с целью совершения сделки купли-продажи.

1.9. Цель оценки

Целью данной работы является определение рыночной стоимости объектов недвижимости с целью совершения сделки купли-продажи.

Согласно Закону об оценочной деятельности в РФ «135 ФЗ» определении *рыночной стоимости* объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно,

располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В данной работе мы будем придерживаться настоящего определения.

1.10. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Данная работа представлена в форме Полного Отчета. В процессе работы были собраны необходимые общие, а также специальные данные, имеющие непосредственное отношение к объекту оценки.

Процедура оценки включала:

1. Предварительный этап оценки: определение цели и даты оценки, вида стоимости, составление и подписание Муниципального контракта №90-БГ от 05.07.2024 на оказание услуг по оценке объекта недвижимости, находящегося в собственности Карачевского городского поселения, для заключения договора купли-продажи, ИКЗ: 243321400274832450100100460110000244 по определению рыночной стоимости права на заключение договора аренды нежилого помещения (в соответствии с ФСО № III, ФСО № IV, включающего задание на оценку), определение графика оплаты услуг оценщика.

2. Сбор и анализ общих и специальных данных:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- 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;
- 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.

3. Проведение анализа наиболее эффективного использования: выявление альтернативных вариантов использования Объекта и определение наиболее эффективного использования путем анализа компонентов НЭИ для района местоположения Объекта.

4. Применение подходов к оценке, либо обоснование отказа от них, выбор метода (методов) оценки в рамках общепринятых подходов на основе выводов, сделанных при анализе региона, рынка объектов коммерческого назначения непосредственного окружения Объекта.

5. Расчет стоимости с применением выбранных методов.

6. Обобщение результатов: оценка результатов, полученных всеми использованными подходами и выбор весовых коэффициентов методом причинно-следственного анализа и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

7. Составление Отчета об оценке: сведение всех собранных данных, полученных на вышеперечисленных этапах, и приведение необходимых расчетов для составления полного понятия у Заказчика о проведенной работе.

В отношении использованных при проведении оценки данных и источников их получения, подобная информации приводится в начале каждого соответствующего раздела Отчета для данного раздела.

2. Описание Объекта оценки

2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является определение рыночной стоимости: Объект незавершенного строительства, площадью 29,4 кв.м, степень готовности: 10%, кадастровый номер 32:10:0360107:126, расположенное на земельном участке, площадью 255 кв.м., кадастровый номер: 32:10:0360106:527, по адресу: Брянская область, р-н Карачевский, г. Карачев, ул. Советская.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении данной оценки и составлении Отчета об оценке использовалась информация, предоставленная Заказчиком, полученная при осмотре, данные открытых электронных и периодических печатных изданий, а также нормативно-методические материалы, периодическая литература, учебники и учебные пособия.

В рамках проведения данной работы, заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

1. Выписка из ЕГРН от 10.07.2024г.
2. Выписка из ЕГРН от 22.07.2024г.
3. Технический паспорт от 22.07.2010г.

Источники, использованные для установления количественных и качественных характеристик Объекта:

- Источниками информации для анализа среды региона Объекта являются аналитические сборники Комитета по статистике, справочники оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера, данные компаний и организаций, действующих на рынке недвижимости города. Также использовалась информация СМИ и сети Интернет.

2.2. Правовое описание Объекта

Согласно ст.53 Закона об оценочной деятельности в РФ «135 ФЗ» от 29 июля 1998 года (в последней редакции) к объектам оценки относятся:

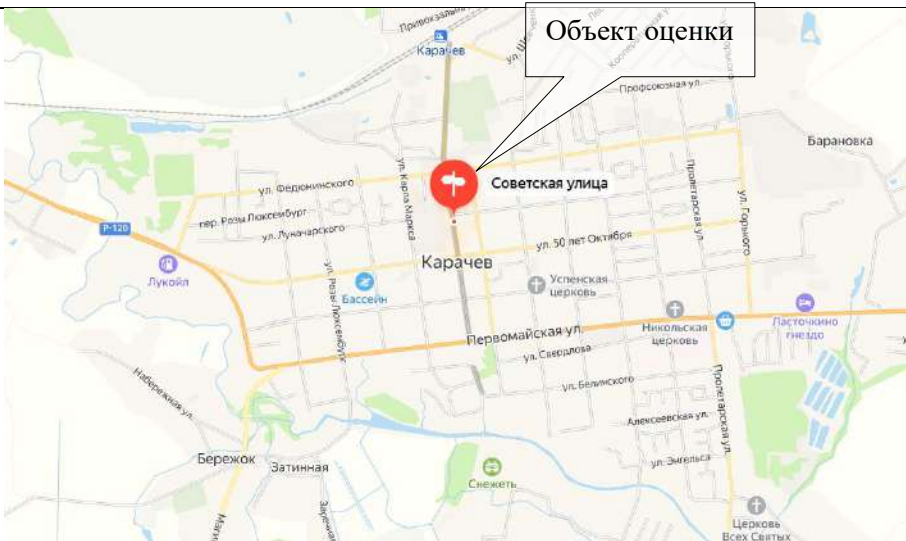
- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Имущественные права на объект оценки:	Муниципальное образование "Карачевское городское поселение"
--	---

Права, учитываемые при оценке объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Собственность Обременения: не зарегистрировано
--	---

2.3. Общее описание Объекта

Общие количественные и качественные сведения, характеризующие объект оценки, приведены в соответствии с перечнем документов, указанных в п. 2.1 настоящего Отчета.

Показатель	Описание
Общие сведения:	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Объект незавершенного строительства, площадью 29,4 кв.м, степень готовности: 10%, кадастровый номер 32:10:0360107:126, расположенное на земельном участке, площадью 255 кв.м., кадастровый номер: 32:10:0360106:527, по адресу: Брянская область, р-н Карачевский, г. Карачев, ул. Советская
Адрес местоположения Объекта	Брянская область, р-н Карачевский, г. Карачев, ул. Советская
Описание местоположения:	
Общее описание:	Райцентр с развитой промышленностью
Ближайшее окружение:	Индивидуальные жилые дома. Этажность застройки - малоэтажная застройка.
Доступ:	Свободный доступ
Удобство доступа:	Открытый доступ
Обеспеченность парковкой:	Стихийная
Схема расположения объекта	
Описание земельного участка:	
Площадь:	255 кв. м.
Оцениваемые имущественные права:	Муниципальное образование "Карачевское городское поселение"
Существующие ограничения (обременения) права:	Обременения: не зарегистрировано
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	магазины
Кадастровый номер:	32:10:0360106:527
Описание улучшений:	
Назначение объекта:	Объект незавершенного строительства
Площадь застройки:	29,4 м.
Степень готовности	10%

Оцениваемые имущественные права:	Муниципальное образование "Карачевское городское поселение" Собственность
Существующие ограничения (обременения) права:	Обременения: не зарегистрировано
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Наименование объекта	Фундамент павильона
Кадастровый номер:	32:10:0360107:126
Состояние:	В настоящее время не эксплуатируется. Фундамент –кирпичный ленточный: имеются трещины,следы разрушения и рассыпания. Эксплуатация конструктивных элементов возможна только при условии значительного ремонта.

3. Анализ рынка объекта оценки

3.1. Общие положения

3.1.1. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений

оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от

владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

3. 2. Анализ рынка объекта оценки

3.2.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Источниками информации для данного раздела являются аналитические сборники органов статистики, маркетинговые исследования сторонних консалтинговых компаний, данные сети Интернет и другие общедоступные данные.

Социально-экономическое положение России за январь-май 2024 года

(источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2024.pdf>)

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	1 квартал 2024 г.	В % к 1 кварталу 2023 г.	Средне 1 квартал 2023 г. в % к 1 кварталу 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	43 240,0 ¹⁾	105,4	98,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	5 932,8	114,5	101,0
Реальные располагаемые денежные доходы		105,8 ²⁾	107,3 ³⁾
1) Первая оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.			

	Май 2024 г.	В % к		Январь- май 2024 г. в % к январю- маю 2023 г.	Средне май 2023 г. в % к		
		маю 2023 г.	апрелю 2024 г.		маю 2022 г.	апрелю 2023 г.	январь- май 2023 г. в % к январю- маю 2022 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,5	102,1	106,4	108,5	101,2	101,6
Индекс промышленного производства		105,3	101,0	105,2	106,5	99,7	101,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	530,0	101,0	109,5	101,2	101,1	110,0	101,4
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,1	99,5	98,2	101,3	104,5	100,8	97,2
Грузооборот транспорта, млрд т·км	458,2	99,8	101,4	99,8	96,1	99,9	97,8
в том числе железнодорожного транспорта	216,9	96,2	102,6	94,0	99,2	101,5	101,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 456,3	107,5	101,9	109,3	111,3	102,6	100,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 396,3	104,3	99,1	104,0	108,3	99,4	105,9
Индекс потребительских цен		108,3	100,7	107,8	102,5	100,3	106,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,2	101,6	118,5	96,4	103,7	92,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,0	83,3	102,2	79,8	80,6 ⁴⁾	97,6	82,6 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	72,5	100,0	73,0	76,4	99,1	78,4
4) Данные пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.							

	Апрель 2024 г.	В % к		Январь- апрель 2024 г. в % к январю- апрелю 2023 г.	Средне апрель 2023 г. в % к		
		апрелю 2023 г.	марту 2024 г.		апрелю 2022 г.	марту 2023 г.	январь- апрель 2023 г. в % к январю- апрелю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	83 875	117,0	95,3	119,0	113,0	99,5	111,4
реальная		108,5	94,8	110,5	110,4	99,1	104,2

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за I квартал 2024 года. Объем ВВП России за I квартал 2024 г. составил в текущих ценах 43 240,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала

2023 г. составил 105,4%, относительно IV квартала 2023 г. - 82,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2024 г. по отношению к ценам I квартала 2023 г. составил 113,4%.



Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-мае 2024 г. - 106,4%.

Индекс промышленного производства в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-мае 2024 г. - 105,2%.



Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,7%, в январе-мае 2024 г. - 100,2%.



Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,1%, в январе-мае 2024 г. - 108,8%.



Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,9%, в январе-мае 2024 г. - 107,3%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в январе-мае 2024 г. - 111,2%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,5%, в январе-мае 2024 г. - 96,3%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,0%, в январе-мае 2024 г. - 107,2%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-мае 2024 г. - 103,6%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-мае 2024 г. - 109,3%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,6%, в январе-мае 2024 г. - 106,0%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,2%, в январе-мае 2024 г. - 107,1%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации бумаги и бумажных изделий в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 118,5%, в январе-мае 2024 г. - 117,2%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,2%, в январе-мае 2024 г. - 97,0%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,1%, в январе-мае 2024 г. - 106,4%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии, в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,4%, в январе-мае 2024 г. - 107,7%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в январе-мае 2024 г. - 105,1%.

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-мае 2024 г. - 104,2%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-мае 2024 г. - 100,2%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства металлургического в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 155,9%, в январе-мае 2024 г. - 137,4%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий компьютеров, электронных и оптических изделий в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 127,5%, в январе-мае 2024 г. - 139,3%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,9%, в январе-мае 2024 г. - 110,1%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,6%, в январе-мае 2024 г. - 101,4%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в январе-мае 2024 г. - 128,8%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 120,9%, в январе-мае 2024 г. - 128,5%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,1%, в январе-мае 2024 г. - 117,9%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 119,2%, в январе-мае 2024 г. - 114,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,2%, в январе-мае 2024 г. - 103,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,4%, в январе-мае 2024 г. - 104,4%.

Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2024 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 530,0 млрд рублей, в январе-мае 2024 г. - 1 995,1 млрд рублей.



Растениеводство. По состоянию на 1 июня 2024 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, яровые зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 23,2 млн гектаров, подсолнечник - на 7,9 млн, сахарная свекла - на 1,1 млн, картофель - на 0,9 млн, овощи - на 0,4 млн гектаров. По сравнению с соответствующей датой 2023 г. сократились засеянные площади яровых зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех сельхозпроизводителей на 14,8%, подсолнечника - на 2,3%, картофеля - на 7,7%, овощей - на 2,0%, увеличились площади сахарной свеклы - на 7,4%.

Животноводство. На конец мая 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,6 млн голов (на 3,1% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,6 млн (на 2,6% меньше), свиней - 29,4 млн (на

2,3% больше), овец и коз - 21,7 млн голов (на 3,5% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,8% поголовья крупного рогатого скота, 6,2% свиней, 44,2% овец и коз (на конец мая 2023 г. - соответственно 39,1%, 6,9%, 44,0%).

В сельскохозяйственных организациях на конец мая 2024 г. по сравнению с соответствующей датой 2023 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 3,3%, коров - на 2,9%, овец и коз - на 7,8%, поголовье свиней выросло на 3,2%, птицы - на 1,0%. В январе-мае 2024 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 6,5 млн тонн, молока - 13,5 млн тонн, яиц - 18,7 млрд штук.

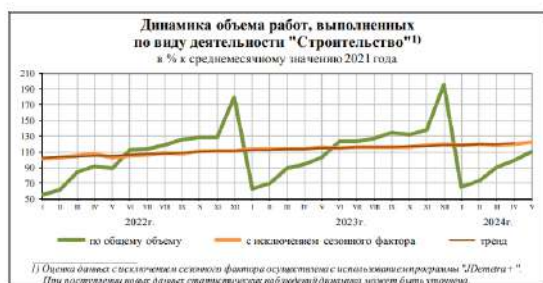
В сельскохозяйственных организациях в мае 2024 г. по сравнению с маем 2023 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 3,3% (в мае 2023 г. по сравнению с маем 2022 г. - увеличилось на 3,8%), молока на 2,8% (на 7,1%), яиц - снизилось на 3,3% (увеличилось на 3,0%). В сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) надой молока на 1 корову в январе-мае 2024 г. составили 3 774 килограмма против 3 597 килограммов в январе-мае 2023 г., яйценоскость кур-несушек - 131 штуку яиц против 129 штук год назад.

В январе-мае 2024 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота и свиней на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Реализация продукции. В январе-мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных видов продукции сельского хозяйства, кроме яиц. За этот период реализовано по всем каналам 28,4 млн тонн зерна, 5,7 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 8,5 млн тонн молока, 13,8 млрд штук яиц.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в мае 2024 г. составил 48,6 млрд рублей, что в действующих ценах на 12,8% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-мае 2024 г. - на 13,7% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2024 г. составил 1 269,9 млрд рублей, или 107,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2024 г. - 4 974,7 млрд рублей, или 104,6%



Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации на 2024 г. (с уточнениями на 1 июня 2024 г.), выделены ассигнования в размере 1 006,15 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 875,2 млрд рублей, на строительство 928 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 118 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 232 объектов, намеченных к вводу в 2024 г., введено в эксплуатацию 8 объектов, из них 7 - на полную мощность, 1 объект - частично.

Жилищное строительство. В мае 2024 г. возведено 603 многоквартирных дома. Населением построено 41,0 тыс. жилых домов. Всего построено 75,6 тыс. новых квартир. В январе-мае 2024 г. возведено 3,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 220,2 тыс. жилых домов. Всего построено 479,6 тыс. новых квартир. 78 Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 30,8 млн кв. метров, или 70,5% от общего объема жилья, введенного в январе-мае 2024 года.

Грузовые перевозки. В январе-мае 2024 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2 323,4 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1 057,7 млрд, автомо-

бильного - 153,6 млрд, морского - 20,0 млрд, внутреннего водного - 13,0 млрд, воздушного - 0,7 млрд, трубопроводного - 1 078,5 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-мае 2024 г. составил 193,5 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 50,1 млрд, автомобильного - 38,8 млрд, воздушного - 104,5 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в мае 2024 г. составил 4 456,3 млрд рублей, или 107,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2024 г. - 21 317,9 млрд рублей, или 109,3%.



В мае 2024 г. оборот розничной торговли на 96,4% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,6% (в мае 2023 г. - 95,8% и 4,2% соответственно).

Оборот общественного питания в мае 2024 г. составил 267,8 млрд рублей, или 104,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2024 г. - 1 284,9 млрд рублей, или 105,1%.

В мае 2024 г., по предварительным данным, населению было оказано **платных услуг** на 1 396,3 млрд рублей, или 104,3% (в сопоставимых ценах) к маю предыдущего года, в январе-мае 2024 г. - на 6 811,5 млрд рублей.



Оборот оптовой торговли в мае 2024 г. составил 12 700,4 млрд рублей, или 111,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2024 г. - 61 260,9 млрд рублей, или 112,3%. На долю субъектов малого предпринимательства в мае 2024 г. приходилось 27,6% оборота оптовой торговли.



Внешняя торговля. Экспорт России, по данным Банка России, в январе-апреле 2024 г. составил 134,7 млрд долларов США, или 98,5% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 89,3 млрд долларов, или 89,7%.

Демография организаций. В мае 2024 г. зарегистрировано 14,2 тыс. организаций (в мае 2023 г. - 18,4 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 23,1 тыс. (в мае 2023 г. - 5,7 тыс. организаций).

Цены. В мае 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 101,5%.



Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в мае 2024 г. составил 100,9%, с начала года - 103,4% (в мае 2023 г. - 100,5%, с начала года - 101,6%). В мае 2024 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,4% (в мае 2023 г. - снизились на 0,3%). Цены на непродовольственные товары в мае 2024 г. увеличились на 0,5% (в мае 2023 г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2024 г. выросли на 1,5% (в мае 2023 г. - на 1,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2024 г. составила 22 145,6 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,0% (с начала года - на 3,4%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2024 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 101,6%, из него в добыче полезных ископаемых - 103,4%, в обрабатывающих производствах - 101,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,8%.

В мае 2024 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 98,3%, в том числе в растениеводстве - 95,6%, в животноводстве - 99,7%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в мае 2024 г., по предварительным данным, составил 99,8%.

Валютный рынок. Кредиторская задолженность в целом по России на конец апреля 2024 г., по оперативным данным, составила 117 131,2 млрд рублей, из нее просроченная - 4 961,9 млрд рублей, или 4,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец апреля 2023 г. - 4,3%, на конец марта 2024 г. - 4,2%). **Дебиторская задолженность** в целом по России на конец апреля 2024 г., по оперативным данным, составила 110 380,2 млрд рублей, из нее просроченная - 6 246,2 млрд рублей, или 5,7% от общего объема дебиторской задолженности (на конец апреля 2023 г. - 5,3%, на конец марта 2024 г. - 5,5%).

Уровень жизни населения. Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2024 г. составила 83 875 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 17,0%

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2024 г. составила 367 млн рублей и по сравнению с 1 мая 2024 г. увеличилась на 59,8 млн рублей (на 19,5%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 июня 2024 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. Из общей

суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2024 г., приходится 133,4 млн рублей (36,4%), в 2023 г. - 97,0 млн рублей (26,5%), в 2022 г. и ранее - 136,1 млн рублей (37,1%).

На 1 июня 2024 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 41 субъекте Российской Федерации. За месяц она снизилась в 10 субъектах, осталась без изменения - в 11 субъектах, образовалась - в 8 субъектах, выросла - в 15 субъектах Российской Федерации. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2024 г. составила 34 млн рублей, или 9,3% общего объема просроченной задолженности по заработной плате. Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 60% приходилось на бюджеты субъектов Российской Федерации, 40% - местные бюджеты, задолженность из федерального бюджета отсутствовала.

Пенсии. В мае 2024 г. средний размер назначенных пенсий составил 20 950 рублей и по сравнению с маем 2023 г. увеличился на 7,6%.

Численность рабочей силы Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в мае 2024 г. составила 76,1 млн человек, из них 74,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,0 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в мае 2024 г. составил 61,3%. Среди занятых доля женщин в мае составила 49,1%. Уровень занятости сельских жителей (55,6%) ниже уровня занятости городских жителей (63,2%).

Замещение рабочих мест. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в апреле 2024 г. составила 32,8 млн человек (94,8% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,8 млн человек. По сравнению с мартом 2024 г. общая численность всех указанных категорий работников практически не изменилась.

Безработица. В мае 2024 г. 2,0 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в мае 2024 г. составил 2,6% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в мае 2024 г. у женщин составила 5,9 месяца, у мужчин - 5,5 месяца. Выросла доля безработных, искавших работу от 1 до 3 месяцев, на 2,1 п.п. по сравнению с апрелем 2024 г. и составила 26,9% (в городской местности - 30,3%, в сельской - 21,7%). Находились в состоянии застойной безработицы (искали работу более 12 месяцев) - 15,3% безработных (в городской местности - 14,4%, в сельской - 16,8%). По данным проведенного обследования, в мае 2024 г. 24,4% безработных использовали в качестве способа поиска работы обращение в органы службы занятости населения, 67,1% безработных - обращение к друзьям, родственникам и знакомым.

В мае 2024 г. среди безработных в возрасте 15 лет и старше доля женщин составила 51,6%, уровень безработицы женщин (2,8%) выше уровня безработицы мужчин (2,5%). Из 2,0 млн безработных 0,8 млн составляют сельские жители, 1,2 млн - городские. Уровень безработицы среди сельских жителей (4,5%) превышает уровень безработицы среди городских жителей (2,1%). Средний возраст безработных в возрасте 15 лет и старше в мае 2024 г. составил 39,8 года. Молодежь до 25 лет составляет среди безработных 16,1%, лица в возрасте 50 лет и старше - 25,2%, лица, не имеющие опыта трудовой деятельности - 29,0%. Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу мая 2024 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,4 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,4 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,3 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе-мае 2024 г. забастовки зафиксированы не были.

Демография. По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2024 г. составила 146,0 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 177,9 тыс. человек, или на 0,12% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 98,4 тыс. человек, или на 0,07%). Миграционный прирост на 21,3% компенсировал естественную убыль населения.



В январе-апреле 2024 г. также, как и за аналогичный период 2023 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 69 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 74 субъекте). В целом по стране в январе-апреле 2024 г. число умерших превысило число родившихся в 1,6 раза (в январе-апреле 2023 г. - в 1,5 раза), в 55 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,6-3,0 раза. Естественный прирост населения в январе-апреле 2024 г. зафиксирован в 9 субъектах Российской Федерации, в январе-апреле 2023 г. - в 13 субъектах Российской Федерации. За январь-апрель 2024 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 7,4 тыс. человек, или на 0,8% по сравнению с предыдущим годом. Число выбывших из Российской Федерации сократилось на 2,0 тыс. человек, или на 1,5%, за счет эмигрантов в государства-участники СНГ - на 5,1 тыс. человек, или на 4,4%. В январе-апреле 2024 г. в обмене населением с государствами-участниками СНГ отмечается сокращение миграционного прироста. Увеличение прироста наблюдается в миграционном обмене с Узбекистаном - на 2,0 тыс. человек, или в 2,4 раза, Туркменией - на 1,9 тыс. человек, или в 2,1 раза по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Прогноз Социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов

(источник: <https://rtk.fnpr.ru/upload/iblock/019/3liellhsb7lifart26fnduvkcbz1n1hm/2-Vopros-Stsenarnye-usloviya.pdf>)

Минэкономразвития России разработало сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов (далее – сценарные условия). Базовый вариант развития описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом относительно оптимистичных изменений внешних условий.

С момента подготовки Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2022 года экономика развивалась лучше ожиданий, заложенных в Прогноз. Сокращение ВВП за 2022 год составило всего 2,1% за счет адаптации бизнеса к новым вызовам, мер по поддержке экономики, оперативно принятых Правительством Российской Федерации и Банком России, а также стабильной макроэкономической ситуации и запаса прочности, накопленного за прошедшие годы.

Внешние условия Развитие мировой экономики В 2022 году мировая экономика столкнулась с шоками на энергетических и финансовых рынках, в производственном секторе и в сфере логистики.

Это привело к рекордному за последние десятилетия росту инфляции (в среднем за год 7,3% в развитых странах и 9,9% в развивающихся). Мировые центральные банки перешли к циклу повышения ставок, чтобы сдерживать инфляцию и закрепить инфляционные ожидания. Так, ФРС США за год повысила ставку до 4,25-4,50% с 0-0,25% годовых, что способствовало снижению инфляции до 6,5% г/г в декабре (9,1% г/г – в июне). ЕЦБ также повысил ставку до 2,50% с 0% годовых, инфляция в Еврозоне при этом к концу 2022 года снизилась до 9,2% г/г (10,6% – в октябре). При этом показатели инфляции остаются существенно выше целевых в большинстве крупнейших экономик. В 2023 году продолжится применение жесткой денежно-кредитной политики, что в среднесрочной перспективе будет способствовать дальнейшему замедлению роста потребительских цен.

Ужесточение денежно-кредитной политики, энергетический кризис в Европе и замедление китайской экономики (в связи с масштабными антиковидными ограничениями и кризисом в секторе недвижимости) обусловили замедление роста мирового ВВП в 2022 году до 3,4% после 6,2% годом ранее.

В 2023 году ожидается дальнейшее ухудшение динамики мировой экономики ввиду сохранения жесткости монетарной политики и геополитической напряженности в мире. По данным МВФ (на апрель 2023 года), в текущем году рост мирового ВВП составит 2,8%, в том числе 1,3% в развитых странах (2,7% г/г в 2022 году) и 3,9% г/г в развивающихся (4,0% г/г в 2022 году). При этом многие экспертные оценки еще более консервативны.

Замедление роста экономики в 2023 году ожидается в США до 1,6% (2,1% в 2022 году), в Еврозоне – до

0,8% (3,5% в 2022 году) на фоне повышения ставок центральными банками, ухудшения финансовых условий в банковском секторе и сохранения трудностей в производственнологистических цепочках. При этом, по оценке МВФ, рост ВВП Китая в 2023 году может ускориться до 5,2% (3,0% в 2022 году) в случае стабильной ситуации в стране после снятия антиковидных ограничений, наращивания инфраструктурных инвестиций и восстановления сектора недвижимости благодаря мерам поддержки со стороны государства. Сценарные условия исходят из темпов роста мировой экономики близких к оценкам МВФ.

Мировые финансовые и товарные рынки Динамика финансовых рынков в 2022 году была в основном отрицательная. Индекс глобального рынка MSCI World упал на 18% с начала года, отражая значительное падение американского (-20%), японского (-17%), европейского (-16%) и китайского (-23%) рынков. Основными факторами стали снижение финансовых показателей компаний и сокращение позиций инвесторов в рискованных активах из-за резкого роста ставок центральных банков и общего ухудшения мировой экономической конъюнктуры. В начале 2023 года мировой финансовый рынок пережил ряд кризисных явлений, на фоне чего отрицательная динамика сохранилась.

В секторальном разрезе наихудшая динамика в 2022 году наблюдалась по технологическим компаниям, наиболее чувствительным к изменению настроений инвесторов. Лучшая динамика отмечается у энергетических компаний на фоне перетока средств инвесторов в «защитные» сектора финансового рынка и роста мировых цен на энергоресурсы.

Дальнейшая траектория фондовых индексов будет определяться уровнем инфляции, и соответственно скоростью завершения цикла ужесточения денежно-кредитной политики, а также динамикой баланса 4 международной торговли через влияние на индексы посредством изменения курса валюты.

Мировые цены на продовольствие в 2022 году росли на фоне последствий санкционных ограничений, перебоев с поставками, высоких цен на природный газ и удобрения. К концу года цены начали снижаться по мере решения проблем с логистикой и снижения цен на энергоносители и удобрения. По данным ФАО, индекс продовольственных цен в 2022 году вырос на 14,3%, в том числе на зерновые – на 17,9%. В феврале текущего года индекс цен на продовольствие снизился на 8,1%, на зерновые – вырос на 1,4%. Согласно прогнозу Всемирного банка, рост цен на пшеницу в 2023 году продолжится.

На мировых энергетических рынках проходят процессы глубокой трансформации, которые существенно меняют объемы и структуру спроса, ведут к обострению конкуренции и фрагментации торговых связей. Цены на нефть в 2022 году достигли многолетних максимумов после введения антироссийских санкций и отказа западных энергетических компаний от сотрудничества с Россией. Средняя цена на нефть марки Брент в 2022 году составила 98,7 долл. США за баррель (рост на 48,3 процента). При этом в первые три месяца текущего года, котировки нефти Брент перешли к снижению, опустившись к концу марта до уровня 80,2 долл. США за баррель. По оценкам, стоимость барреля нефти марки Брент в 2023 году составит 80,7 долл. США, к 2026 году снизится до 70,6 долл. США за баррель, но останется выше уровня 2021 года (66,6 долл. США за баррель). Среднегодовая цена на природный газ в 2022 году выросла в 2,5 раза относительно 2021 года, чему способствовали попытки стран ЕС заместить российские энергоресурсы и сохраняющийся структурный дефицит на европейском рынке природного газа. Вместе с тем за первый квартал 2023 года цены на природный газ снизились к декабрю 2022 года более чем на 60%, в среднесрочной перспективе ожидается продолжение сокращения цен.

Внутренние условия Тенденции развития российской экономики в январе-феврале 2023 года В январе-феврале 2023 года экономическая динамика продолжила улучшаться. В феврале сокращение ВВП в годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, составило 2,8% г/г после 2,9% г/г в январе. Положительный вклад в динамику был обеспечен ростом объемов работ в строительстве и грузооборота транспорта за исключением трубопроводного. Рост производства наблюдается в сельском хозяйстве.

Динамика строительства в феврале 2023 года продолжила ускоряться: прирост объема работ составил 11,9% г/г после 9,9% г/г в январе относительно высокой базы прошлого года.

Грузооборот транспорта (с исключением трубопроводного) в феврале увеличился на 5,3% г/г после 2,2% г/г в январе, в основном за счёт ускорения роста грузооборота железнодорожного транспорта до 5,6% г/г после 1,7% г/г в январе 2023 года. В феврале замедлился спад промышленного производства (в феврале объем производства снизился на 1,7% г/г после сокращения на 2,4% г/г за январь). Замедление связано с улучшением динамики обрабатывающей промышленности (в феврале сокращение на 1,2% г/г после снижения на 2,3% г/г месяцем ранее), а также ускорением роста производства в энергетике (в феврале рост на 2,7% г/г после 0,7% г/г за январь 2023 года).

Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной – безработица в феврале снизилась до 3,5% и достигла очередного исторического минимума. Рост заработной платы в январе в реальном выражении составил 0,6%, что соответствует уровню предыдущего месяца. При этом потребительский спрос в целом остается сдержанным, так в феврале снижение оборота розничной торговли составило 7,8% г/г после 6,6% г/г месяцем ранее (отчасти это связано с ажиотажным спросом аналогичного периода прошлого года на фоне неопределенности). Одновременно с этим сохраняется положительная динамика объема платных услуг населению, так в феврале темпы роста составили 3,9% г/г после 2,9% месяцем ранее.

Инфляция по состоянию на 10 апреля 2023 года в годовом выражении замедлилась до 3,15% г/г после 11,94% г/г в декабре 2022 года.

Во внешнеэкономической деятельности положительное сальдо баланса товаров и услуг снизилось в феврале до 7,2 млрд долл. США после 8,1 млрд долл. США за январь (по данным платёжного баланса), что ниже уровня 2022 года (23,5 млрд долл. США в месяц в среднем).

Основные параметры базового варианта Оценка развития ситуации в российской экономике в 2023 году В 2023 году **нефтегазовый экспорт** сократится на 6,7% в реальном выражении, **ненефтегазовый экспорт** будет восстанавливаться за счет переориентации поставок в дружественные и нейтральные страны.

Импорт товаров в 2023 году также будет восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 7,4% после сокращения на 16,9% за 2022 год).

Сальдо торгового баланса снизится до 7,4% ВВП после 13,5% ВВП в 2022 году.

Курс рубля на конец 2023 год составит 76,8 руб. за долл. США, среднегодовой курс составит 76,5 руб. за доллар США (67,5 в 2022 году), что соответствует прогнозу изменения платежного баланса.

Инфляция в конце 2023 года составит 5,3% декабрь к декабрю 2022 года.

В 2023 году ожидается увеличение **номинальных заработных плат** на уровне 10,9%, что при низкой инфляции обеспечит реальный рост на 5,4%. **Рост реальных располагаемых доходов** населения оценивается на уровне 3,4%, в том числе за счет социальных выплат населению, предпринимательских доходов, прочих доходов.

До конца текущего года ожидается сохранение стабильной ситуации на рынке труда (уровень **безработицы** составит 3,5% рабочей силы).

Постепенному восстановлению потребительского спроса будет способствовать рост денежных доходов населения и снижение нормы сбережений (с 8,4 в 2022 году до 7,0 в 2023 году). В результате в 2023 году ожидается рост **оборота розничной торговли** на 5,3%, **объема платных услуг** населению на 3,5 процента.

Прирост инвестиций в основной капитал в 2023 году составит 0,5% относительно высокой базы 2022 года, когда инвестиции увеличились на 4,6% во многом за счет расходов федерального бюджета на крупные инфраструктурные проекты. В 2023 году ожидается постепенное восстановление инвестиционной активности в обрабатывающих отраслях, в том числе за счёт восстановления инвестиционного импорта в результате преодоления внешнего санкционного давления, реализации программ по импортозамещению и переориентации импортных поставок 7 на дружественные и нейтральные страны. Рост инвестиций ожидается за счет увеличения инвестиционной активности частного бизнеса, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков предпринимателей. Росту инвестиций также продолжит способствовать реализация крупных федеральных проектов, прежде всего, в транспортно-логистическом комплексе.

В результате **российская экономика** в 2023 году вырастет на 1,2 процента. Драйвером такого роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, а именно наращивания производства отечественных товаров и услуг. В отраслевом разрезе ожидается восстановительный рост обрабатывающей промышленности, а также сохранение высокого темпа роста строительства.

Среднесрочный прогноз на 2024–2026 годы В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики также определяется внутренним спросом, как потребительским, так и инвестиционным.

Нефтегазовый экспорт в 2024-2026 годах будет расти со средним темпом 2,9% в год в реальном выражении. При этом **ненефтегазовый экспорт** будет расти опережающими темпами (в среднем на 4,1% в год).

Рост импорта товаров в среднесрочной перспективе замедлится до 2,4-2,5% в год в 2025 - 2026 годах в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производства на территории России.

Сальдо торгового баланса в 2024 году составит 6,9% ВВП, к 2026 году снизится до 5,9% ВВП. Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 76,8 руб. за доллар в 2024 году и 78,8 руб. за доллар в 2026 году.

Инфляция в условиях завершения перестройки производственно-логистических цепочек выйдет на целевой уровень Банка России 4% уже в 2024 году и сохранится на этом уровне в 2025-2026 годах. 8

Восстановительный рост ВВП в 2024 году составит 2,0%, далее рост ускорится до 2,8% в 2026 году, что будет обеспечено в основном внутренним спросом.

Потребительский спрос будет расти стабильным темпом около 3,6% в год.

Рост инвестиционного спроса будет ускоряться с 3,2% в 2024 году до 4,5% в 2026 год

Итоги социально-экономического положения Брянской области в январе- май 2024 года (источник: <https://32.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/EXPMAY.pdf>)

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ – МАЙ 2024 ГОДА

	Май 2024 г.			Январь – май 2024 г.	
	всего	в процентах к:		всего	в процентах к январю – майю 2023 г.
		апрелю 2024 г.	маю 2023 г.		
Индекс промышленного производства	x	98,9	91,1	x	106,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, миллионов рублей (в фактических действовавших ценах)					
добыча полезных ископаемых	21,5	140,0	124,2	83,0	138,0
обрабатывающие производства	38307,9	91,8	112,2	196216,5	123,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1525,1	81,0	108,7	10552,4	106,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1111,3	105,5	103,5	5037,0	116,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	3426,9	174,3	91,9	11932,2	95,9
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тысяч квадратных метров общей площади	25,8	50,6	154,0	381,5	136,6
Грузооборот автомобильного транспорта (без субъектов малого предпринимательства, выполненный на коммерческой основе), миллионов тонно-километров	95,1	94,0	в 2,1 р.	480,7	в 2,4 р.
Пассажирооборот автобусов общего пользования, миллионов пассажиро-километров	65,1	101,7	100,5	306,6	100,3
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей	31338,4	105,7	106,7	144296,8	100,1
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей	32389,6	98,4	100,2	145180,6	104,6
Оборот общественного питания, миллионов рублей	1273,2	99,9	101,9	6246,9	103,8
Объем платных услуг населению, миллионов рублей	6299,6	97,0	99,8	32457,8	101,3
Индекс потребительских цен	x	100,9	108,3	103,2 ¹	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ²	x	102,1	111,2	100,1 ³	110,8
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (кроме субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в фактических ценах, миллионов рублей	x	x	x	34891,9 ³	151,2 ⁴
Задолженность организаций (кроме субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций),					

государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) на конец апреля 2024 года, миллионов рублей:					
Дебиторская	238654,9	106,7 ^с	158,6 ^с	х	х
Кредиторская	268462,6	97,8 ^с	122,7 ^с	х	х
из нее:					
задолженность по платежам в бюджет	14226,7	102,8 ^с	166,4 ^с	х	х
Численность официально зарегистрированных безработных, человек на конец мая 2024 года	х	х	х	2473	71,1
Начисленная средняя заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	54143,7 ^г	99,4 ^в	121,0 ^в	52547,1 ^г	120,7 ^в
реальная	х	99,0 ^в	112,8 ^в	х	112,4 ^в

^с Май 2024 года к декабрю 2023 года.
^г Включая организации, осуществляющие платежи на экспорт.
^в Январь – апрель 2024 года.
^в Январь – апрель 2024 года к январю – апрелю 2023 года.
^г В процентах к предыдущему периоду.
^в В процентах к соответствующим данным предыдущего года.
^г Апрель 2024 года.
^в Апрель 2024 года к апрелю 2024 года.
^в Апрель 2024 года к апрелю 2023 года.

Сведения о вводе в эксплуатацию зданий за январь – май 2024 года (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства)

	Введено за период с начала года, квадратных метров общей площади		Введено за период с начала года, единиц	
	2024	2023	квартир	зданий
Жилые дома:				
- Брянская область	381512	279211	3392	1183
в том числе:				
- индивидуальные жилые дома, построенные населением за свой счет и с помощью кредитов, квадратных метров общей площади	263548	125890	1166	1166
- г. Брянск	146295	148553	1824	325

Ввод жилья в январе – мае 2024 года составил 381,5 тыс. кв. метра, или 136,6 процента к соответствующему периоду прошлого года, в том числе индивидуальными застройщиками сдано 263,5 тыс. кв. метра жилья, что в 2,1 раза больше января – мая 2023 года. В г. Брянске ввод жилья составил 146,3 тыс. кв. метра, или 98,5 процента к январю – маю 2023 года.;

Индекс промышленного производства в мае 2024 года по сравнению с маем 2023 года составил 91,1 процента, в январе – мае 2024 года по сравнению с соответствующим периодом 2023 года – 106,9 процента.

Оборот розничной торговли за январь – апрель 2024 года составил 113208,5 млн рублей, что в товарной массе на 1,3 процента меньше, чем за январь – апрель 2023 года.

В январе-марте 2024 года промышленными предприятиями Брянской области отгружено товаров собственного производства на 126234,4 млн. рублей, индекс промышленного производства составил 113,9 процента.

Предприятия по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» занимают незначительное место, их доля составляет 0,04 процента от общего объема отгруженной продукции. На территории области ведется добыча песка строительного и кварцевого, мела, торфа, мергеля, различных видов глин и суглинков, которые применяются в строительной сфере.

В январе - марте 2024 года отгружено полезных ископаемых на 46,2 млн. рублей. Индекс промышленного производства по данному виду деятельности составил 108,8 процента.

Ведущая роль в промышленном производстве области принадлежит обрабатывающим производствам. На их долю приходится 92,0 процента областного объема отгруженной продукции.

По группе обрабатывающих производств объем отгруженных товаров составил 116170,5 млн. рублей, индекс промышленного производства по обрабатывающим производствам — 114,2 процента.

Объем отгруженных товаров собственного производства обрабатывающих производств на 86,9 процента формируют предприятия следующих видов деятельности: производство пищевых продуктов (43,2 процента); производство прочих транспортных средств и оборудования (19,3 процента); производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (4,2 процента); производство химических веществ и химических продуктов (3,7 процента); производство бумаги и бумажных изделий (3,6 процента); производство прочей неметаллической минеральной продукции (3,5 процента); производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (3,5 процента); производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (3,2 процента); производство металлургическое (2,7 процента).

Ведущими предприятиями машиностроительного комплекса области являются АО УК «Брянский машиностроительный завод», АО «Клинцовский автокрановый завод», ЗАО «Брянский Арсенал», АО «ПО «Бежицкая сталь», АО «Брянсксельмаш», ООО «Жуковский веломотозавод».

Индекс промышленного производства по виду экономической деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» в январе-марте 2024 года составил 140,9 процента к соответствующему периоду 2023 года. Увеличилось производство тепловозов магистральных (в 1,7 раза), тепловозов маневровых (на 1,8 процента).

По виду деятельности «Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов» индекс производства составил 122,9 процента к соответствующему периоду 2023 года. Увеличилось производство средств автотранспортных грузовых (в 2,4 раза), комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств (в 1,7 раза), квадроциклов (в 1,6 раза).

Индекс производства по виду деятельности «Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки» составил 147,3 процента к соответствующему периоду 2023 года. Увеличилось производство станков металлорежущих (в 5,0 раз), оборудования специального назначения, машин для уборки и первичной обработки кукурузы (в 1,7 раза), грейдеров самоходных (на 6,0 процентов), комбайнов зерноуборочных (на 2,2 процента).

В металлургическом производстве ведущим предприятием является АО «ПО «Бежицкая сталь». Индекс промышленного производства по виду экономической деятельности «Металлургическое производство» в январе-марте 2024 года составил 121,9 процента к соответствующему периоду 2023 года. Увеличилось производство стали нелегированной в слитках или в прочих первичных формах и полуфабрикатов из нелегированной стали (в 2,0 раза), стали легированной прочей в слитках или в прочих первичных формах и полуфабрикатов из прочей легированной стали (на 1,4 процента).

Оборот розничной торговли за январь-март 2024 года составил 84366,1 млн. рублей, что на 2,4 процента меньше, чем за январь-март 2023 года (в сопоставимых ценах).

На 58,3 процента оборот розничной торговли сформирован крупными и средними предприятиями, на 36,7 процента - субъектами малого предпринимательства, включая индивидуальных предпринимателей вне рынка. Доля продажи товаров на рынках и ярмарках в обороте розничной торговли сложилась в разmere 5,0 процентов (в январе-марте 2023 года - 5,6 процента).

В макроструктуре оборота розничной торговли доля продовольственных товаров составила 47,3 процента (в январе-марте 2023 года — 48,2 процента), непродовольственных — 52,7 процента (в январе-марте 2023 года — 51,8 процента).

На 1 апреля 2024 года объем товарных запасов в организациях (предприятиях) розничной торговли составил 15806,8 млн. рублей. Обеспеченность оборота розничной торговли товарными запасами составила 34 дня торговли (на 1 апреля 2023 года - 38 дней).

Организациями общественного питания в январе - марте 2024 года реализовано продукции на сумму 3703,5 млн. рублей, что на 4,1 процента больше, чем в январе - марте 2023 года (в сопоставимых ценах).

Населению оказано платных услуг на сумму 19922,4 млн. рублей, или 101,5 процента к январю — марту 2023 года (в сопоставимых ценах).

В структуре объема платных услуг населению 66,6 процента приходилось на услуги жилищно-коммунальные, телекоммуникационные и бытовые

В структуре объема бытовых услуг 55,7 процента приходилось на долю трех видов услуг: техобслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования; ремонт и строительство жилья и других построек; услуги парикмахерских.

В январе-марте 2024 года денежные доходы в расчете на душу населения сложились в сумме 39069,1 рубля в месяц, что на 15,4 процента больше уровня января-марта 2023 года. Реальные среднедушевые денежные доходы населения составили 107,4 процента к уровню января-марта 2023 года. Потребительские расходы на душу населения в январе-марте 2024 года составили 33708,9 рубля, что составило 100,0 процентов к уровню января-марта 2023 года. Покупательная способность среднедушевых денежных доходов населения в январе-марте 2024 года составила 2,7 прожиточного минимума (в январе-марте 2023 года – 2,5).

Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата за январь - март 2024 года увеличилась на 20,2 процента к уровню января - марта 2023 года и составила 51847,1 рубля. Реальная заработная плата составила 111,9 процента к уровню января - марта 2023 года.

Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата в образовании увеличилась на 13,5 процента и составила 39141,6 рубля, в деятельности творческой, деятельности в области искусства и организации развлечений – на 15,3 процента и составила 45591,8 рубля, в деятельности библиотек, архивов, музеев и прочих объектов культуры - на 18,0 процентов и составила 39313,3 рубля, в здравоохранении - на 16,6 процента и составила 44936,2 рубля.

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, на 1 апреля 2024 года составила 2461 человек.

При этом численность официально зарегистрированных безработных составила 2181 человек (на 1 января 2024 года – 2334 человека). Уровень официально регистрируемой безработицы составил 0,4 процента к численности рабочей силы (на 1 января 2024 года – 0,4 процента). Коэффициент напряженности на рынке труда составил 0,2 не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в службе занятости, в расчете на одну вакансию (на 1 января 2024 года – 0,2).

Цена продажи земельных участков в Брянской области(источник: <https://bryanskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>)

Цена продажи участков в Брянской области

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже участков в Брянской области и позволяют накладывать на нее данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

Продажа

Аренда

Регион

Брянская область

Тип недвижимости

Участки

Период

1 год

Зависимость

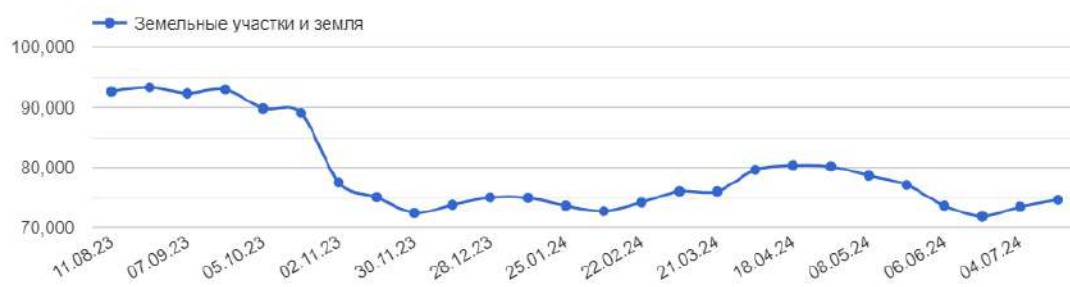
Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли
 ☐ доллары
 ☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Брянская область. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 18.07.2024)
Земельные участки и земля (сотку)	74 627 руб.	- 17 985 руб. За сотку	130 000 ... 5 450 000 руб. за объект

Скачать изображение графика [Подробная таблица изменения цен](#) [Оценка цены квартир в СПб, Мск](#)

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
18 июля 2024	74627.4	+1.56%
04 июля 2024	73466.9	+2.16%
20 июня 2024	71877.7	-2.44%
06 июня 2024	73630.6	-4.71%
23 мая 2024	77098.3	-2.02%
08 мая 2024	79656.6	-1.9%
25 апреля 2024	80147.5	-0.23%
18 апреля 2024	80335.7	+0.91%
04 апреля 2024	79607.5	+4.52%
21 марта 2024	76005.4	-0.01%
07 марта 2024	76013	+2.39%
22 февраля 2024	74199.2	+1.98%
08 февраля 2024	72730.3	-1.23%
25 января 2024	73625.4	-1.81%

Цена продажи коммерческой недвижимости в Брянской области

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Брянской области и позволяют накладывать на нее данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#)

Продажа**Аренда**

Регион
Брянская область

Тип недвижимости
Прочая коммерческая недвижимость

Период
1 год

Зависимость
Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли ☐ доллары ☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Брянская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



7

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 18.07.2024)
Отдельно стоящие здания (м ²)	51 656 руб.	+ 36 106 руб. За м ²	1 480 320 ... 89 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	4 017 821 руб.	+ 2 769 415 руб. За м ²	2 500 000 ... 85 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	55 057 руб.	+ 12 964 руб. За м ²	250 002 ... 31 160 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	54 641 руб.	+ 14 955 руб. За м ²	50 160 ... 40 000 000 руб. за объект

 Скачать изображение графика [Подробная таблица изменения цен](#) [Оценка цены квартир в СПб, Мск](#)

Динамика средних цен

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Г
18 июля 2024	51655.5	+28.27%	4017820.6	+11.09%	55056.5	+10.28%	€
04 июля 2024	37051.7	+12.82%	3572333.2	+18.09%	49396.3	-1.08%	€
20 июня 2024	32300.1	+0%	2926259.7	-0%	49931.9	+5.28%	€
06 июня 2024	32300.1	-0.59%	2926329.7	-9.83%	47296.5	+5.26%	€
23 мая 2024	32491.5	+0%	3213966.8	+0%	44807.5	+11.97%	€
08 мая 2024	32491.5	-0.29%	3213966.8	+0%	39444.1	-6.89%	€
25 апреля 2024	32587.1	+15.57%	3213966.8	+0%	42161	-3.42%	€
18 апреля 2024	27514.3	+10.11%	3213966.8	+16.59%	43602.7	-1.65%	€
04 апреля 2024	24732.4	-17.07%	2680828	-8.94%	44322.5	+1.02%	€
21 марта 2024	28954.6	-32.27%	2920522.8	+8.34%	43869.7	+0.08%	€
07 марта 2024	38299.2	-0.92%	2676850.1	+19.98%	43836	-7.91%	€
22 февраля 2024	38650.1	+29.26%	2142124.4	+6.17%	47305.2	+7.98%	€
08 февраля 2024	27340.4	+0%	2009944.9	+11.07%	43528.1	+3.61%	€
25 января 2024	27340.4	-6.09%	1787351.1	+0.03%	41957	-1.9%	4
11 января 2024	29004.3	-2.84%	1786728.7	+0%	42754.7	+3.69%	€

Вывод: рыночная стоимость за кв.м. земельных участков на дату оценки в среднем варьируется в пределах от 73466,9руб./сот.до 80335,7 руб./сот.

Вывод: рыночная стоимость за кв.м. торговых площадей на дату оценки в среднем варьируется в пределах от 41957 руб./кв.м. до 55056,50 руб./кв.м..

Цена в значительной степени зависит от площади, местоположения, назначения и инженерного обеспечения. Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость оцениваемого объекта. Влияние конкретного ценообразующего фактора может определяться Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, при подборе аналогов следует руководствоваться принципом максимальной сопоставимости аналогов с объектами оценки.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе за последний год некоторым образом отразилась на рынке коммерческой недвижимости, хотя и незначительно. С одной сто-

роны, потенциальная волатильность курса рубля подстегнула активность среднего и малого спроса на коммерческую недвижимость, как объект инвестиций. Инвесторы среднего и крупного масштаба активизировали многие из своих сдерживаемых ранее планов. В то же время, нестабильность экономики, экономические санкции и высокая инфляция сделали спрос более настороженным. По крайней мере, текущий баланс влияний на рынке сдерживает вполне вероятный ранее рост цен и ставок.

Оценщиком проведен анализ рынка недвижимости. Сбор данных осуществлялся путем изучения тематических подборок на интернет-сайтах риелторских компаний и специализированных интернет-порталов. Все предложения на рынке объектов капитального строительства можно разделить на следующие группы:

1. Жилые помещения (квартиры, комнаты, расположенные в многоквартирных жилых домах и общежитиях)
2. Индивидуальные жилые дома (отдельно стоящие жилые дома, расположенные на обособленных земельных участках);
3. Коммерческая недвижимость производственного и производственно-складского назначения (производственные базы, производственные и производственно-складские объекты, расположенные как на обособленных земельных участках, так и в составе комплекса зданий, встроенные нежилые помещения, предназначенные для соответствующих целей, а также гаражные боксы);
4. Коммерческая недвижимость административно-офисного и торгового назначения (отдельно стоящие административно-бытовые корпуса предприятий, офисные здания, либо здания, предназначенные для соответствующих целей, отдельно стоящие здания торгового назначения, торговые павильоны и нестационарные торговые объекты, встроенные нежилые помещения и их части, предназначенные для соответствующих целей);
5. Специализированная недвижимость (строения и сооружения, предназначенные для конкретных целей, в т.ч. трансформаторные и насосные подстанции, инженерные сети, объекты дорожного хозяйства и т.п.)

Все предложения на рынке земли можно разделить на следующие группы:

1. земельные участки под индивидуальное жилищное строительство и садоводство
2. земельные участки под многоквартирное жилищное строительство
3. земельные участки по торгово-офисную недвижимость
4. земельные участки под индустриальную застройку

Наиболее распространенными на рынке являются предложения по продаже коммерческой недвижимости (передача права собственности) и сдаче в аренду собственником таких объектов недвижимости.

Наиболее распространенными на рынке являются предложения по продаже земельных участков (передача права собственности). Также достаточное распространение имеют варианты по переуступке права аренды на земельный участок под застройку.

Вывод:

С учетом проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка с разрешенным использованием отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками, у объекта незавершенного строительства проектируемое назначение было не определено, то оценщик счел возможным отнести объект оценки к сегменту рынка недвижимости:

– Коммерческая недвижимость торгового назначения;

С учетом проведенного анализа наиболее эффективного использования объект оценки может быть отнесен к сегменту рынка недвижимости

– земельные участки по торгово-офисную недвижимость.

3.4. Анализ наиболее эффективного использования Объекта

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение специалиста-оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния объекта оценки и рынка недвижимости. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки и его максимальную доходность в долгосрочной перспективе.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим 4-м критериям. Оно должно быть: законодательно разрешенным, физически возможным, финансово осуществимым и приносить максимальную прибыль.

Мнение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта оценки, учитывало назначение и текущее использование помещений, их расположение в здании, конструктивные особенности и местоположение самого жилого дома, текущее состояние рынка аренды, анализ ближайшего окружения и текущее использование окружающей недвижимости, перспективы развития района расположения и т.д.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки базируется на вышеприведенных 4-х критериях.

а) Физически возможные варианты использования.

Рассматриваются физически возможные способы использования объекта оценки. Необходимо оценить проектные, технические и эксплуатационные характеристики помещения, их физическое состояние.

Различные варианты использования помещения, отличные от их текущего использования, могут быть получены путем воздействия на них с помощью проведения реконструкции, модернизации или перепрофилирования.

С учетом текущего использования и различных вариантов перепрофилирования, Объект оценки, может быть использован как фундамент под павильон;

б) Законодательно разрешенное использование.

Рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями и законодательными ограничениями. В том случае, если текущее использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать помещения объекта оценки.

Из физически возможных вариантов использования здания, описанных выше, по мнению специалиста-оценщика, все варианты могут быть законодательно разрешены.

в) Варианты использования, приносящие доход

Рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное нормативными и законодательными актами использование объекта оценки будет давать приемлемый доход владельцу, на вложенные средства (капитал).

По мнению Оценщика использование объекта оценки в качестве коммерческой недвижимости производственно-складского назначения, способно принести приемлемый доход его владельцу.

г) Варианты использования, приносящие максимальную прибыль

Рассмотрение того, какое физически осуществимое, разрешенное нормативными и законодательными актами и приносящее доход использование объекта оценки будет обладать максимальной доходностью.

С учетом сложившейся рыночной конъюнктуры, учитывая расположение объекта оценки, планировочные особенности самого объекта оценки, по мнению Оценщика, максимальную доходность способно приносить использование объекта оценки в качестве фундамент под павильон.

Вывод и предположение.

Принимая во внимание рыночную конъюнктуру, законодательно разрешенным и соответственно единственно возможным вариантом использования объекта оценки, будет являться его использование только в качестве текущего назначения - фундамент под павильон.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта: земельный участок

Согласно п.20 ФСО-7 «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости, оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

Разрешенное использование объекта оценки – магазины. Учитывая требования ФСО №7, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование участка по фактическому использованию – магазины, которое относится к сегменту рынка – земли населенных пунктов.

Вывод: Таким образом, учитывая особенности местоположения объекта оценки, и характер первичного использования наиболее эффективное использование рассматриваемого объекта определено в качестве – магазины.

4. Выбор и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке

«Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов» (Основание: Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200)

При определении рыночной стоимости собственности должны использоваться три подхода: доходный, сравнительный и затратный.

В первую очередь необходимо определить подходы, которые будут использоваться нами при проведении настоящей оценки.

Затратный подход.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. **Оценщик принял решение применить затратный подход в рамках данного отчёта для расчета рыночной стоимости объектов незавершенного строительства.**

Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода была рассчитана с помощью метода расчета по цене однородного объекта. Сущность метода расчета по цене однородного объекта заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают технологически и функционально однородный объект, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления, функциональному назначению.

Сравнительный подход.

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа

информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать объекты-аналоги;
- б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- г) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем предлагается на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами (объекты-аналоги или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или выставлены на продажу), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сведения по фактически совершенным сделкам в отношении объектов-аналогов отсутствуют в открытом доступе, а также, зачастую, не соответствуют фактическим условиям и результатам осуществления в связи с высокой долей теневых сделок на рынке недвижимости. При отсутствии достоверных сведений по фактически совершенным сделкам в отношении объектов-аналогов, практика оценки допускает применение цен предложения с учетом корректировок на средний уровень торговывания.

Как показывает анализ рынка, сделки продажи фундаментов в районе расположения объекта оценки, отсутствуют, что свидетельствует об отсутствии рынка подобных объектов. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете для объекта оценки не применяется.

Как показывает анализ рынка, сделки продажи земельных участков, достаточно развит.

Оценщик принял решение применить сравнительный подход в рамках данного отчёта для расчета рыночной стоимости земельного участка.

Доходный подход.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. В рамках доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества традиционно выделяют два основных метода (или две группы методов, в зависимости от степени детализации): метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков. Основное содержание обоих методов составляет преобразование доходов от эксплуатации объекта оценки в показатель текущей (приведенной) стоимости.

Доходный подход для определения стоимости объектов применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки

способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. **Учитывая все вышеизложенное, Оценщик принял решение данный подход не применять.**

5. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Для того, чтобы применять затратный подход необходимо подобрать абсолютно новый объект, совпадающий с объектом оценки по основным параметрам, и скорректировать этот объект на величину износа.

Расчет стоимости объекта затратным подходом производился в несколько этапов:

- определение восстановительной стоимости оцениваемого объекта;
- расчет накопленного износа оцениваемого объекта;
- определение стоимости оцениваемого объекта с учетом накопленного износа, что соответствует величине рыночной стоимости объекта, определенной в рамках затратного подхода.

Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода была рассчитана с помощью метода расчета по цене однородного объекта. Сущность метода расчета по цене однородного объекта заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают технологически и функционально однородный объект, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления, функциональному назначению.

Восстановительная стоимость объектов оценки рассчитана методом сравнительной единицы по стоимости восстановления на основе справочников оценщика «Общественные здания, 2020г. ООО "КО-Инвест", 2020, укрупненные показатели, составлены в ценах на 01.01.2020 года.»

защиты стоимости строите

КИОСКИ ДЛЯ ТОРГОВЛИ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ		Высота, м: 4.4		КС-6		
ОПИСАНИЕ: Сборно - разборная конструкция заводского изготовления		СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Стальные сэндвич-панели с облицовкой алюминиевыми композитными панелями				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Учтена стоимость лестниц		КРОВЛЯ - Стальные сэндвич-панели				
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный		ПРОЕМЫ - Окрашенный ПВХ профиль				
КАРКАС - Легкие металлоконструкции		ПОЛЫ - Линолеум				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.08.000.0142		*до 22	*до 7.5	Standard	РУБ. на 1 м3	16 742
ruO3.08.000.0143		*до 28	*до 10	Standard	РУБ. на 1 м3	15 832
ruO3.08.000.0144		*до 42	*до 15	Standard	РУБ. на 1 м3	15 078

Расчет восстановительной стоимости объектов по справочникам КО-ИНВЕСТ произведен по следующей формуле:

$$C_{\text{вс}} = C_{\text{ед}} \times K_{\text{тер}} \times K_{\text{кор}} \times И \times П \times Пн, \text{ где:}$$

$C_{\text{ед}}$ – восстановительная стоимость 1 ед. измерения объекта оценки согласно сборнику Ко-Инвест;

$K_{\text{тер}}$ – территориальный коэффициент;

$K_{\text{кор}}$ – корректировочный коэффициент, учитывающий различия в конструктивных элементах между объектами аналогами и объектами оценки;

$И$ – индекс пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки – выбирается исходя из конструктивных особенностей объекта оценки;

П – техническая характеристика объекта оценки (строительный объем, площадь, протяженность и т.п.);

Пп – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

Поправка на разницу в объеме/площади рассчитана на основании данных справочнику Ко-Инвест в соответствии с таблицей ниже.

Поправка на разницу в объеме (V , m^3) или площади (S , m^2) между оцениваемым зданием V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

V. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

По наружному обмеру Лнт.	Наименование строений и сооружений	Формулы подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь кв.м	Высота м	Объем куб. м
1	2	3	4	5	6
А	фундамент павильона	$7,72 \times 3,40 + 1,45 \times 2,20$	29,4	0,45	13

В расчете применено:

- Объект незавершенного строительства площадью 29,4 кв.м.

Соотношение по объему $13/22=0,59$ (коэф1,16)

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{сейсм} = \alpha c / a_j$$

αc и a_j — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта:

расположенное в Челябинской области, г. Магнитогорск. в расчете применено значение коэффициента равное 1,0 согласно нижеприведенной Таблице:

Сейсмичность в баллах	α
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Алексеевка	-	-	6	Красногвардейское	-	-	6				
Брянская область											
Вышков	-	-	6	Злынка	-	-	6	Чуровичи	-	-	6

Поправка на изменение цен после издания справочника определялась на основании данных бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск №123 и для объекта оценки на 2020г. равна $161,539/125,330=1,29/1,2=1,075$ без учета НДС

94

2
Строительно-монтажные работы

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2023-2026 г. (с учетом НДС)**

мес./г.	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		мес./г.	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 15	106,419	0,486	77,699	3,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	5,291	Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	161,024	1,283	150,088	3,860
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	153,477	-4,887	137,109	-8,648
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	155,454	1,288	139,613	1,826
Декабрь 17	115,656	1,287	86,546	0,870	Декабрь 23	157,456	1,288	142,163	1,826
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	159,485	1,288	144,760	1,826
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	161,539	1,288	147,404	1,826
Сентябрь 18	117,306	0,576	94,146	4,140	Сентябрь 24	163,620	1,288	150,096	1,826
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 24	165,728	1,288	152,837	1,826
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 25	167,863	1,288	155,629	1,826
Июнь 19	121,161	0,533	97,446	1,861	Июнь 25	170,025	1,288	158,472	1,826
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 25	172,215	1,288	161,366	1,826
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 25	174,434	1,288	164,313	1,826
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854	Март 26	176,681	1,288	167,314	1,826
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333					
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319					
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576					

Определение износа и устареваний объекта оценки.

Величина накопленного износа определяется по формуле:

$$И = (1 - (1 - k_{\text{физ}}) \times (1 - k_{\text{функ}}) \times (1 - k_{\text{э}})) \cdot 100\%, \quad (3)$$

где $k_{\text{физ}}$ – коэффициент физического износа; $k_{\text{функ}}$ – коэффициент функционального устаревания; $k_{\text{э}}$ – коэффициент экономического (внешнего) устаревания.

Экспертный метод определения физического износа.

При расчете износа по данному методу применяется «Шкала экспертных оценок ...», для определения величины физического износа объекта оценки в соответствии с оценочной шкалой.

Таблица – Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа экспертным методом

ШКАЛА ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

03.06.2003

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

Исходя из того, что объект оценки: Объект незавершенного строительства, площадью 29,4 кв.м, степень готовности: 10%, кадастровый номер 32:10:0360107:126, по адресу: Брянская область, р-н Карачевский, г. Карачев, ул. Советская В настоящее время не эксплуатируется. Фундамент – кирпичный ленточный: имеются трещины, следы разрушения и рассыпания. Эксплуатация конструктивных элементов возможна только при условии значительного ремонта, экспертно был присвоен физический износ в размере значения 60% (от диапазона 60-80%).

Функциональное устаревание - есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Он может проявляться в излишке производственных мощностей, конструктивной избыточности, недостатке утилитарности или избытке производственных затрат.

Исправимое функциональное устаревание вызывается:

1) недостатками, требующими добавления элементов (позиции, которых нет в существующем здании или сооружении не соответствует современным стандартам). Определяется как разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки;

2) недостатками, требующими замены или модернизации элементов;

3) «сверхулучшениями» (позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов). Неисправимый функциональный износ может быть вызван как недостатком, так и избытком качественных характеристик объектов оценки.

Проведенный анализ вышеуказанных определений позволил Оценщику обобщить и сделать вывод, что функциональный износ представляет собой определенное снижение стоимости вследствие устаревания объекта и несоответствия его современным стандартам и требованиям по функциональным признакам по сравнению с аналогичными объектами, строящимися в настоящее время.

При определении величины функционального устаревания возникает необходимость определить какому критерию (показателю) не соответствует конкретный конструктивный элемент (помещение, здание) и в чем это конкретно выражается, и только после этого можно приступить к процедуре расчета самой величины.

Критерии оценки – установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего прочность, деформативность и другие нормируемые характеристики строительной конструкции.

Основные виды функционального устаревания



Источник: "Ценообразование и сметное нормирование в строительстве", №1 2006 г.

Проведенный анализ вышеуказанных определений позволил Оценщику обобщить и сделать вывод, что функциональное устаревание равно 0%

Экономическое устаревание (или внешний износ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

К внешним факторам, уменьшающим полезность и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы

Оценщик проанализировал ситуацию на предмет выявления факторов экономического износа (устаревания) и пришел к выводу, что экономического устаревания отсутствуют, экономическое устаревание равно 0%.

объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование	Площадь (кв.м.), протяженность (м;п.м.)	Единица измерения	Удельная единица измерения	Класс конструктивных систем	Стоимость единицы измерения на дату справочника, руб.	Корректировка на территориальный коэффициент	Корректировка на разницу в объеме (площади) аналога и объекта оценки	Корректирующий коэффициент на сейсмичность	Корректировка на изменение цен в строительстве	Полная восстановительная стоимость, с учетом завершенности руб.	Источник информации	Код по справочнику
1	Объект незавершенного строительства, площадью 29,4 кв.м, степень готовности: 10%, кадастровый номер 32:10:0360107:126	29,4	куб.м	13,0	КС-6	16 742	1,00	1,16	1,0	1,075	271 404,00	Ко-ИнвестОбщественные здания, 2020г., стр.504	ruO3.08.000.0142

№ п/п	Наименование	Год строительства	Материал	Хронологический возраст к моменту оценки	Физический износ (Метод хронологического возраста), %	Физический износ (Экспертный метод), %	Физический износ, принимаемый к расчету, %
1	Объект незавершенного строительства, площадью 29,4 кв.м, степень готовности: 10%, кадастровый номер 32:10:0360107:126	-	КС-6	-	По паспорту БТИ 40%	40%	60%

№ п/п	Наименование	Полная стоимость замещения, руб.	Степень готовности	Стоимость степени готовности руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Общий накопленный износ, %	Стоимость замещения, руб.
1	Объект незавершенного строительства, площадью 29,4 кв.м, степень готовности: 10%, кадастровый номер 32:10:0360107:126	271 404,00	10%	27 140,0	60%	0,0%	0,0%	60%	10 856,0

Итого рыночная стоимость объекта, полученная затратным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта недвижимого имущества	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (округленно)
1	Объект незавершенного строительства, площадью 29,4 кв.м, степень готовности: 10%, кадастровый номер 32:10:0360107:126	11 000,00	13 200,00

5.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка.

Общие положения методологии сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж. Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью. После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. Все корректировки вносятся в процентном или в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости земельного участка.

Выставленные для публичной оферты здания расположены на земельных участках и продаются по общей итоговой стоимости, не разделяя отдельно рыночную стоимость земельного участка и отдельно рыночную стоимость строения. В связи с этим нам необходимо сначала рассчитать среднюю рыночную стоимость земельного участка (стоимость квадратного метра земельного участка), чтобы в следующем разделе выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость земельного участка и определить отдельно стоимость строения.

Сравнительный подход – способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно принимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости объекта оценки, полученной по данному методу.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка недвижимости.

В данном отчете оценщиком были выбраны в качестве аналогов следующие земельные участки:

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи, руб.	-	650000	430000	520000
Площадь участка, кв.м	255	1280	980	1250
Дата предложения	29июля 2024 г.	02июля2024 г.	04июля 2024 г.	22июля 2024 г.
Вид права	Собственность	Собственность	Аренда	Собственность
Местоположение	Брянская область, муниципальный район Карачевский, городское поселение Карачевское, город Карачев, улица Советская	Брянская обл., Карачевский р-н, Карачевское городское поселение, Карачев, Первомайская ул., 78	Брянская обл., Карачевский р-н, Карачевское городское поселение, Карачев, ул. Победы	Брянская обл., Карачевский р-н, Карачевское городское поселение, Карачев, ул. Худяковой
Категория земель:	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (ВРИ)	магазины	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Использование/информация по объявлению		Под застройку	Под застройку	Под застройку
Источник		https://www.avito.ru/karachev/zemelnye_uchastki/uchastok_128_sot._izhs_3709453284	https://www.avito.ru/karachev/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot._izhs_3656883768	https://www.avito.ru/karachev/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot._izhs_3964024118
Стоимость квадратного метра		508	439	416

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов для объекта оценки

Определение величины поправок и расчет стоимости.

Величины поправок к ценам определяются на основании анализа рынка (если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится отрицательная поправка, когда сопоставимая продажа хуже оцениваемого объекта, в ее цену вносится положительная поправка).

- **Передаваемые имущественные права.** Для объекта оценки рассматриваются имущественные права в виде права собственности. Корректировка вводится для Аналога №2 в размере 1,15 или 15%.

(Справочник оценщика недвижимости. «Справочнику оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2» Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2024г.)

Таблица 15. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Собственность	1,00	1,15	1,27
	Долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,10
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,79	0,91	1,00

- **Условия рынка (время продажи).** Дата оценки 29 июля 2024г. При выборе объектов-аналогов оценщик использовал открытые источники информации и архивные базы данных. Так как количество объектов аналогов на дату оценки ограничено, оценщик использовал объявления с датой публикации до даты оценки. Срок экспозиции аналогичной недвижимости для отдельных объектов достаточно большой, изменения цены таких объектов происходит с интервалом примерно раз в 6-9 месяцев. Корректировка не применялась

- **Скидка на торг.** По земельным участкам, которые предлагаются на продажу, согласно анализу, рыночной информации, фактическая цена будущей продажи, как правило, ниже объявленной (предложенной). Поэтому необходимо для определения предполагаемой цены продажи ввести скидку на уторгование (торг). Для проведения расчетов Оценщик принял скидку на торг в размере **15,5%** (Справочник оценщика недвижимости. «Справочнику оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2» Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2024г.):

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 276. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	11,0%	24,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	9,3%	21,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	13,1%	29,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	8,7%	20,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	11,5%	25,3%

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является одним из определяющих факторов, влияющих на его стоимость. Корректировка на местоположение не вводилась, т.к. находятся рядом по местоположению.

Разрешенное использование. Объект оценки рассматривается исходя из разрешенного использования – магазины – под коммерческую застройку, объекты- сравнения представлены с разрешенным использованием – под ИЖС. Корректировка применялась.

(Справочник оценщика недвижимости. «Справочнику оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2» Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2024г.):

Матрицы коэффициентов

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

Таким образом, корректировка на вид разрешенного использования составила:

категория земель(ВРИ)	Магазины	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка%		1,41	1,41	1,41

Корректировка на площадь.

Корректировка на площадь земельного участка. Как правило, цена продажи 1 кв. м земельного участка с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,35	1,60	1,80	1,94					
	50-100	0,74	1,00	1,18	1,33	1,44	1,53	1,60	1,66	1,70	1,74
	100-200	0,63	0,84	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47
	200-300	0,56	0,75	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31
	300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,14
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02
	800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00
	>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,93	0,96	0,98

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сот.	2,55	12,8	9,8	12,5
Корректировка на площадь земельного участка, коэф.		0,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на конфигурацию/форму участка.Корректировка на форму участка произведена согласно данным информационного портала СтатРиелт.

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektivirovki-stoimosti-zemli)

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 сельскохозяйственного назначения 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 вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в болоте, озере 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	0,73	0,92	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,21	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

№п/п	Объектоценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Форма участка	Форма участка, пригодная для использования по назначению	Форма участка, пригодная для использования по назначению	Форма участка, пригодная для использования по назначению	Форма участка, пригодная для использования по назначению
Коэффициент	1,0	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

- **Наличие коммуникаций**

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

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 плановостью 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
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Объект оценки и у объектов-аналогов имеется возможность к подключению.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3
Цена предложения, руб./м2		508	439	416
<i>Передаваемые права на земельный участок</i>	Право собственности	Право собственности	Право Аренды	Право собственности
Корректировка, %		0,0%	15,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		508	505	416
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		508	505	416
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3
Скорректированная цена, руб.		508	505	416
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-15,5%	-15,5%	-15,5%
Скорректированная цена, руб.		429	427	352
Дата продажи/Дата выставления на торги	29 июля 2024 г.	02 июля 2024 г.	04 июля 2024 г.	22 июля 2024 г.
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		429	427	352
Местоположение	Брянская область, муниципальный район Карачевский, городское поселение Карачевское, город Карачев, улица Советская	Брянская обл., Карачевский р-н, Карачевское городское поселение, Карачев, Первомайская ул., 78	Брянская обл., Карачевский р-н, Карачевское городское поселение, Карачев, ул. Победы	Брянская обл., Карачевский р-н, Карачевское городское поселение, Карачев, ул. Худяковой
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		429	427	352
Общая площадь, кв.м	255,00	1280	980	1250
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.		429	427	352
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		429	427	352
Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		429	427	352
категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
функциональное назначение	магазины	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, коэфф		41,0%	41,0%	41,0%
Скорректированная цена, руб.		605	602	496
коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %		0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3
Скорректированная цена, руб.		605	602	496
Количество корректировок	7	2	3	2
Коэффициент вариации		11%		
Весовые коэффициенты	99,99%	35,71%	28,57%	35,71%
Рыночная стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.	565			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	144 075,00			

**Рыночная стоимость земельного участка составила округленно:
144 075,00 руб.**

Сто сорок четыре тысяч семьдесят пять рублей.

6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта

Целью согласования результатов, полученных различными подходами, является выведение итоговой стоимости объекта оценки. В процессе согласования результатов определяются преимущества и недостатки каждого из использованных подходов, результаты взвешиваются и сравниваются с учетом качества использованных в расчете данных и соответствием каждого подхода оцениваемому объекту оценки.

Так как были выполнены расчеты стоимости только в рамках затратного подхода объектов незавершенного строительства и сравнительным подходом земельного участка, согласование результатов расчета различными подходами и методами не проводилось.

Итого рыночная стоимость объектов недвижимости по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость руб. без учета НДС
1	Объект незавершенного строительства, площадью 29,4 кв.м, степень готовности: 10%, кадастровый номер 32:10:0360107:126, расположенный по адресу: Брянская область, р-н Карачевский, г. Карачев, ул. Советская	11000,00
2	Земельный участок площадью 255 кв.м., кадастровый номер: 32:10:0360106:527, по адресу: Брянская область, р-н Карачевский, г. Карачев, ул. Советская	144075,00
	ИТОГО:	155 075,00

И. О. директора отдела консалтинга

Казакова Ю.А.

Оценщик



Марковкина С.В.



7. Приложения

1. Используемая литература.
2. Документы, подтверждающие право оценщика на осуществление оценочной деятельности.
3. Данные, используемые в отчете.
4. Правоустанавливающие документы и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики.

Приложение 1

Использованная литература

Информация, используемая и найденная оценщиком:

1. www.ocenchik.ru
2. www.domofond.ru
3. pkk.rosreestr.ru
4. maps.yandex.ru
5. www.avito.ru
6. www.ruads.org
7. ru.wikipedia.org

Нормативно-методические материалы:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Виды стоимости (ФСО II)»
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Процесс оценки (ФСО III)»
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Задание на оценку (ФСО IV)»
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Отчет об оценке (ФСО VI)»
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Монографии, учебники, учебные пособия, брошюры:

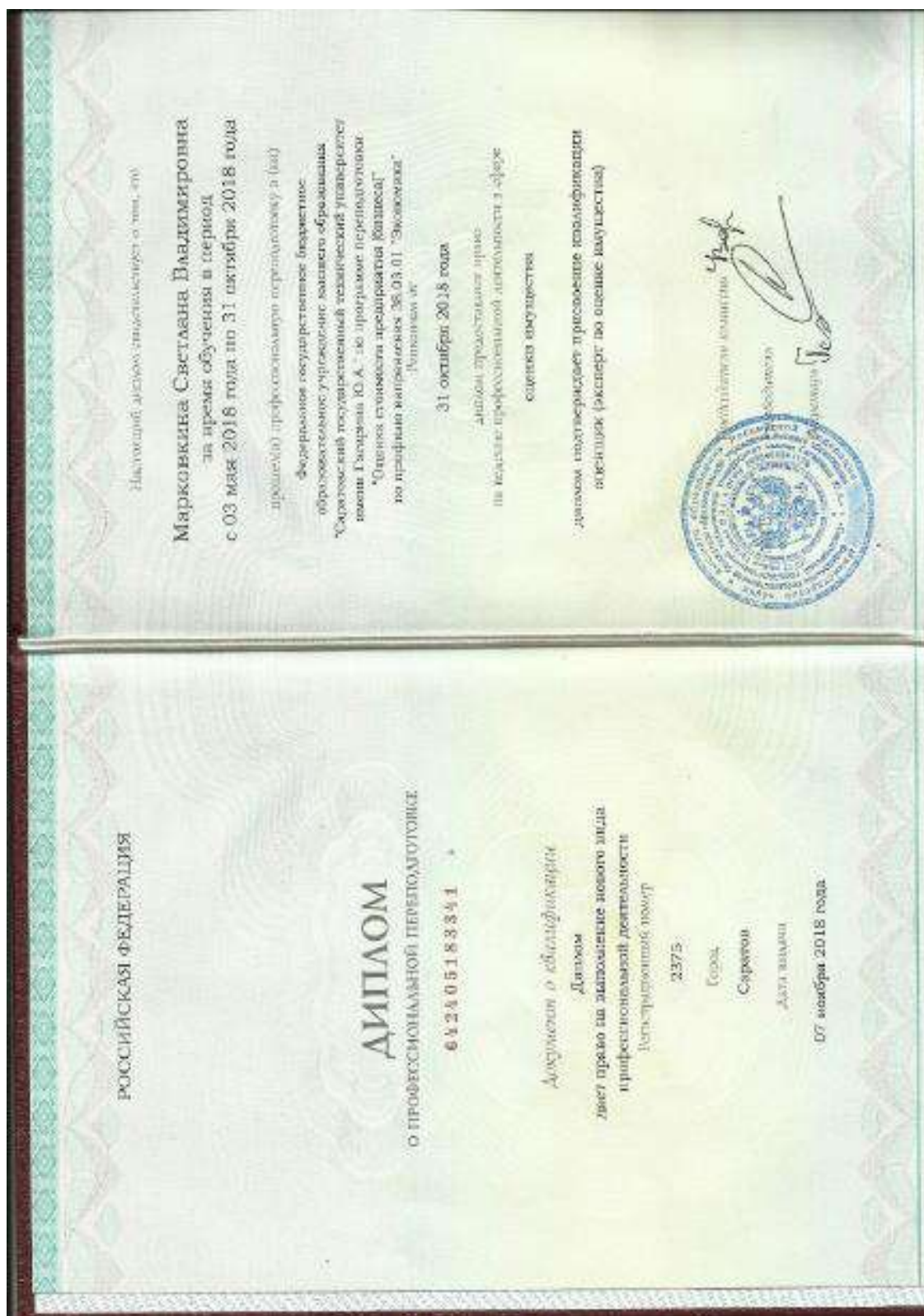
1. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. – 231 с.
2. «Складские здания и сооружения». Укрупненные показатели стоимости строительства. серия «Справочник оценщика». -М.: изд. ООО «КО-Инвест» 2003
3. Д. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости., М., «Дело», 1996, 462 с.
4. Оценка бизнеса./Под ред. Грязновой А.Б., Федотовой М.А., М., «Финансы и статистика»,

1998, 510 с.

5. С.В. Гриненко Экономика недвижимости Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.
6. Калганова Л. А. Учебное пособие «Реализация арестованного имущества (в исполнительном производстве)», издательская группа «Юрист», 2006.
7. Оценка бизнеса / Учебное пособие Под редакцией Е.В. Есипова, Г.А. Маховиковой. 3-е изд. – СПб.: Питер, 2010. – 512 стр. с ил.
8. Пособие по переподготовке и повышению квалификации оценщиков недвижимости, составитель Иванов В.В., Москва 2000г.
9. Справочник оценщика «Жилые дома, 2020г. ООО "КО- Инвест", 2020, укрупненные показатели, составлены в ценах на 01.01.2020 года.»
10. Справочник оценщика недвижимости. «Справочнику оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2» Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2022г.

Приложение 2

**Документы, подтверждающие право оценщика на осуществление
оценочной деятельности**



Приложение к диплому № 642405183341

Фамилия, имя, отчество _____

Марковкина Светлана Владимировна

имеет документ об образовании _____

(высшем, среднем профессиональном)

Диплом КМ № 32947 выдан ОУП СПО "Академия труда и социальных отношений", г. Москва, 16.10.2012 г.

С "03" мая 2018 г. по "31" октября 2018 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) _____

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

"Саратовский государственный технический

(наименование образовательного учреждения(подразделения))

университет имени Гагарина Ю.А."

дополнительного профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки "Оценка стоимости

(наименование программы)

предприятия (бизнеса)" по профилю направления 38.03.01 "Экономика"

дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) _____

(наименование предприятия,

не предусмотрена

организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему _____

(наименование темы)

"Отчет об оценке имущества (на примере конкретного отчета)"

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98
тел/факс: 8-800-500-61-81
E-mail: info.rao@yandex.ru
www.rao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Марковкиной Светланы Владимировны

(Ф.И.О. заявителя или полномочия представителя организации)

о том, что Марковкина Светлана Владимировна

(Ф.И.О. кандидата)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«02» июля 2019 года за регистрационным номером № 01194.

Квалификационный аттестат по направлению:

- «оценка недвижимости» № 017048-1 от 17.05.2019, выданный ФБУ
"Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих
кадров".

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на «21» октября 2020г.

Дата составления выписки «21» октября 2020г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» июля 2019 г. № 01248
ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ СВИДЕТЕЛЬСТВА

**Марковкина
Светлана Владимировна**
ИНН 761702495441

152070, Ярославская область, г. Данилов, переулок Ивана Купича, д.2
кв.50

Паспорт 7813 № 997533, выдан Отделение в Даниловском районе Отдела
УФМС России по Ярославской обл. в Ярославском районе, 29.08.2013,
код подразделения 760-015

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков и имеет
право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО  К.И. Овчинников

В случае прекращения членства лица, предоставленного членством в СРО РАО по адресу: Крайовая, 14,
Алтайский край, г. Барнаул, 198.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033432-1

« 12 » мая 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Марковкиной Светлане Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 12 » мая 2022 г. № 250

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » мая 2025 г.

АО «ФРЦ» (ИНН 50/0011111, ОГРН 1055001111111)

ИНГОССТРАХ**ДОГОВОР (ПОЛИС)**обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)

№ 433-570-083817/24 от «18» июня 2024 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Маркovicина Светлана Владимировна, Паспорт Гражданина РФ серии 78 13 №997533 выдан Отделение в Даниловском районе Отдела УФМС России по Ярославской обл. в Ярославском районе 29.08.2013 г. Адрес регистрации: 152072 Ярославская обл., г. Данилов, пер. Ивана Купича, д.2 Эл. адрес: kopolu@ariorosa.ru Тел.: +79109667948
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 эл. адрес: prof-msh@ingos.ru тел.: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «27» июня 2024 г. по «26» июня 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 2 100,00 (две тысячи сто рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «27» июня 2024 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 60 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте
СПАО «Ингосстрах»Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных
УКЭП Страховщика

ИНГОССТРАХ
 Просто быть уверенным

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 № 433-594-189111/23 от 29.12.2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-594-189111/23 от 29.12.2023 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «АРИОРОСА»		ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 400066, г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 4	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Оценочная деятельность		ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация	
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с 12.01.2024 по 11.01.2025	СРОК СТРАХОВАНИЯ: 12 месяцев	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: 12.01.2024	
ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ): Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности		ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 30 000 000 рублей По одному страховому случаю	ФРАНШИЗА: 0 рублей
СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:		30 000 000 рублей	

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

- Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- Третьими лицами являются Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и иные третьи лица, которым может быть причинены убытки при осуществлении Застрахованной деятельности
- Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
- Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(8442)33-43-55 или по электронной почте filial@volgograd.ingos.ru.

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
 ИНН: 7705042179
 Тел: +7(8442)33-43-55,
 эл. адрес: filial@volgograd.ingos.ru.

От Страховщика:
 Главный специалист отдела корпоративного
 страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в
 Волгоградской области на основании доверенности
 № 9890195-594/23 от 09.01.2023 г.



Емельянова А.С.

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.



ООО «Ариороса»
Россия, 400131, г. Волгоград
ул. Комсомольская, 4
тел.: +7 962 759 77 88
e-mail: info@ariorosa.ru
www.ariorosa.ru

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЕРВИС В НЕДВИЖИМОСТИ

ДОВЕРЕННОСТЬ

Город Волгоград,

Десятое января две тысячи двадцать второго года.

Настоящая доверенность выдана Казаковой Юлии Анатольевне, исполняющей обязанности Директора отдела консалтинга, паспорт гражданина РФ серия 65 02 № 141640, выдан Отделом милиции Октябрьского РУВД города Екатеринбурга 16.11.2001 г., код подразделения 663-003, зарегистрирована по адресу: обл. Волгоградская, г. Волгоград, ул. Днестровская, д. 2А, к. 94, в том, что ей доверяется представлять интересы ООО «Ариороса» на предприятиях, в учреждениях и организациях независимо от их организационно-правовой формы и формы собственности при совершении действий, связанных с оценочной деятельностью Общества.

Для выполнения представительских функций доверенному лицу предоставляются полномочия подписывать, включая подписание необходимых для осуществления оценочной деятельности документов посредством ЭЦП, УКЭП, следующие документы Общества:

- Договоры на оценку;
- Приложения к договорам на оценку;
- Отчеты об оценке;
- Акты приема-передачи;
- и т.п.

Доверенность выдана с правом обращения по всем вопросам, связанным с данным поручением, и получения от имени доверителя необходимой информации, справок и документов.

Доверенность выдана без права передоверия сроком по 31 декабря 2024 г.

Генеральный директор ООО «Ариороса»



Гендлер Н.Б

Приложение 3

Прайс-листы

Аналог №1


Участок 12,8 сот. (ИЖС) на продажу в Карачеве | Продажа земельных участков в Карачеве | Авито







Участок 12,8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить закладку





Об участке

Площадь: 12,8 сот.

Расположение

Брянская обл., Карачевский р-н, Карачевское городское поселение, Карачев, Первомайская ул., 78

Описание

Продается участок в г.Карачев. На участке имеются все коммуникации (свет,газ,вода)только обмен с машинами

650 000 Р

50 781 Р за сотку

В ипотеку от 15 319 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 906 505-12-66

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

70%

МЕТРИКА МАРКЕТ

СМОТРИ КАК ВЫГОДНО

Более 1 000 000 призов ждёт вас!

Используйте карту и получите 5 сертификатов

Выиграть!

Участок 12,8 сот. (ИЖС) на продажу в Карачеве | Продажа земельных участков в Карачеве | Авито

Об участке

Площадь: 12,8 сот.

Расположение

Брянская обл., Карачевский р-н, Карачевское городское поселение, Карачев, Первомайская ул., 78

Описание

Продается участок в г.Карачев. На участке имеются все коммуникации (свет,газ,вода)только обмен с машинами

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

650 000 Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

Первый взнос

1 095 000 Р

Срок ипотеки

30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ

Альфа-банк

Росбанк

Банк ДОМ.РФ

От 6%

От 6%

От 6%

От 6%

От 15 319 Р

От 15 319 Р

От 15 319 Р

От 15 319 Р

Паройти с закладкой

Проверить, дадут ли ипотеку

Переводя заявку, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3705452284 - 2 июля в 22:07 - 1085 просмотров (~6 секунд)

Пожаловаться

66

Аналог №2

www.avito.ru Участок 9,8 сот. (ИЖС) на продажу в Карачеве | Продажа земельных участков в Карачеве | Авито

Участок 9,8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Об участке

Площадь: 9,8 сот.

Расположение

Брянская обл., Карачевский р-н, Карачевское городское поселение, Карачев, ул. Победы

[Показать карту](#)

Описание

Продам з/у в черте г.Карачев. Очистен от древесной и кустарниковой растительности. Выровнен по всему периметру. Имеются технические условия подключения газа, воды и электроснабжения. В пешей доступности расположены школа, магазины, остановки общественного транспорта. З/у находится в аренде, сроком на 15 лет, с правом выкупа после постройки объекта недвижимости. Аренда в год составляет 26000р. Если остались вопросы, звоните.

430 000 ₽

или 8,8 ₽ за сотку

8 938 083-63-72

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

www.avito.ru Участок 9,8 сот. (ИЖС) на продажу в Карачеве | Продажа земельных участков в Карачеве | Авито

Об участке

Площадь: 9,8 сот.

Расположение

Брянская обл., Карачевский р-н, Карачевское городское поселение, Карачев, ул. Победы

[Показать карту](#)

Описание

Продам з/у в черте г.Карачев. Очистен от древесной и кустарниковой растительности. Выровнен по всему периметру. Имеются технические условия подключения газа, воды и электроснабжения. В пешей доступности расположены школа, магазины, остановки общественного транспорта. З/у находится в аренде, сроком на 15 лет, с правом выкупа после постройки объекта недвижимости. Аренда в год составляет 26000р. Если остались вопросы, звоните.

430 000 ₽

или 8,8 ₽ за сотку

8 938 083-63-72

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 3056883768 - 4 июля в 21:51:537 (просмотрено 10 человек)

[Пожаловаться](#)

[Пожокие объявления](#)

www.avito.ru

Участок 12,5 сот. (ИЖС) на продажу в Карачеве | Продажа земельных участков в Карачеве | Авито

67%

Участок 12,5 сот. (ИЖС)

Добавить избранное

Сравнить

Добавить заметку

Об участке

Площадь: 12,5 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Брянская обл., Карачевский р-н, Карачевское городское поселение, Карачев, ул. Худяковой

[Показать карту](#)

Описание

В продаже земельный участок в Карачевском р-не г.Карачев (рядом с ост.

Трассы).

Ровный участок правильной формы, хороший подъезд, на первых линиях уже построены жилые дома.

Запланировано масштабное развитие микрорайона, д\сад, школа, магазины и т.д.

Подходит под любую форму оплаты.

Гарантия юридической чистоты и безопасности сделки.

ЮАН Инвест Недвижимость входит в Брянскую Гильдию Риэлторов.

По всем интересующим вопросам звоните, записывайтесь на просмотр.

Номер объекта: #2/53787/21530

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
520 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
1 056 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	От
ВТБ	От 6%	От 14 773 Р
Альфа-банк	От 6%	От 14 773 Р
Росбанк	От 6%	От 14 773 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 14 773 Р

[Написать сообщение](#)
[Рассчитать ипотеку](#)

[Спросите у продавца](#)

Здравствуйте!

Есть прощайте? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Агентство Инвест-Недвижимости
Агентство
На Авито с ноября 2013

Надежный партнер · Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Ирина

520 000 Р

41 600 ₽ за сотку

В ипотеку от 14 773 Р/мес.

[Посмотреть детали](#)

8 980 310-36-02

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прощайте? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Агентство Инвест-Недвижимости

Агентство

На Авито с ноября 2013

Надежный партнер · Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:

Ирина

Более 1 000 000 призов ждёт вас!

Активируйте карту и участвуйте в розыгрыше

Выиграть

Приложение 4

Правоустанавливающие документы и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики

Сведения выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
(объект незавершенного строительства)

Реквизиты выписки

Наименование	Значение
Дата формирования выписки	10.07.2024
Регистрационный номер	****-*** / ****-*****

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	10.07.2024
Дата получения запроса органом регистрации прав	10.07.2024

Сведения об объекте недвижимости - Объект незавершенного строительства

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	05.12.2011 0:00:00
Кадастровый номер	32:10:0360107:126
Номер кадастрового квартала	32:10:0360107
Вид объекта недвижимости	002001005000, Объект незавершенного строительства
Кадастровые номера иных объектов недвижимости (земельных участков), в пределах которых расположен объект недвижимости	32:10:0360106:527
Ранее присвоенные номера	01, Инвентарный номер, 1104_36_1, 01, Инвентарный номер, 1104/36:1000/А, 02, Условный номер, 32-32-10/010/2010-929
Площадь застройки в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра	29.4
Степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах	10
Проектируемое назначение	Объект незавершенного строительства
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Брянская область, р-н Карачевский, г Карачев, ул Советская
Сведения о кадастровом инженере	
date_cadastral	2010-07-22
Кадастровая стоимость	708582.58

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	05.02.2012 0:00:00
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	32-32-10/004/2012-030
Сведения о правообладателе	Муниципальное образование "Карачевское городское поселение"

Сведения о праве (бесхозное имущество)

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	20.10.2010 0:00:00
Номер регистрации	32-32-10/010/2010-929
Наименование органа местного самоуправления (органа государственной власти - для городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя), представившего заявление о постановке на учет данного объекта недвижимости в качестве бесхозного	Муниципальное образование "Карачевское городское поселение"

Статус записи об объекте недвижимости

Наименование	Значение
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Реквизиты поступившего запроса

Наименование	Значение
Дата поступившего запроса	22.07.2024
Дата получения запроса органом регистрации прав	24.07.2024

Сведения об объекте недвижимости - земельном участке

Наименование	Значение
Дата постановки на учет/ регистрации	24.05.2024 11:48:28
Кадастровый номер	32:10:0360106:527
Номер кадастрового квартала	32:10:0360106
Вид объекта недвижимости	002001001000, Земельный участок
Вид земельного участка	01, Землепользование
Дата постановки по документу	21.05.2024
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	32:10:0360107:126
Вид категории	003002000000, Земли населенных пунктов
По документу	магазины
Площадь	009, Уточненная площадь
Значение в кв. метрах	255
Погрешность	6
Адрес в соответствии с ФИАС (Текст)	Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Карачевский, городское поселение Карачевское, город Карачев, улица Советская
Сведения о кадастровом инженерере	
Вид выполненных кадастровых работ	образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: Российская Федерация, Брянская область, Карачевский муниципальный район, Карачевское городское поселение, г. Карачев, ул. Советская
Фамилия Имя Отчество кадастрового инженера	Зинаков Василий Викторович
cadastral_engineer_sro_number	1618
sro_name	Ассоциация СРО "ОПКД"
cadastral_engineer_snils	15634664078
Номер заключения договора на выполнение кадастровых работ	66
Дата заключения договора на выполнение кадастровых работ	05.04.2023
date_cadastral	2024-05-23

Кадастровая стоимость	361760.85
Номер контура	1
Порядковый номер элемента контура	1
Порядковый номер точки1 в элементе	1
Порядковый номер точки2 в элементе	2
Дирекционный угол	95°7.4´
Горизонтальное проложение, м	7.95
Номер контура	1
Порядковый номер элемента контура	1
Порядковый номер точки1 в элементе	2
Порядковый номер точки2 в элементе	3
Дирекционный угол	186°45.5´
Горизонтальное проложение, м	29.66
Номер контура	1
Порядковый номер элемента контура	1
Порядковый номер точки1 в элементе	3
Порядковый номер точки2 в элементе	4
Дирекционный угол	277°27.7´
Горизонтальное проложение, м	1.69
Номер контура	1
Порядковый номер элемента контура	1
Порядковый номер точки1 в элементе	4
Порядковый номер точки2 в элементе	5
Дирекционный угол	277°56.5´
Горизонтальное проложение, м	8.18
Кадастровые номера смежных участков	32:10:0360106:144
Номер контура	1
Порядковый номер элемента контура	1
Порядковый номер точки1 в элементе	5
Порядковый номер точки2 в элементе	6
Дирекционный угол	12°24.9´
Горизонтальное проложение, м	13.12
Номер контура	1
Порядковый номер элемента контура	1
Порядковый номер точки1 в элементе	6
Порядковый номер точки2 в элементе	7
Дирекционный угол	9°50.9´
Горизонтальное проложение, м	8.3
Номер контура	1
Порядковый номер элемента контура	1
Порядковый номер точки1 в элементе	7
Порядковый номер точки2 в элементе	1
Дирекционный угол	8°4.7´
Горизонтальное проложение, м	7.9
Особые отметки	Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права.

Сведения о правах и правообладателях

Наименование	Значение
Сведения о праве и правообладателях	
Дата постановки на учет/ регистрации	31.05.2024 12:08:54
Вид зарегистрированного вещного права	001001000000, Собственность
Номер регистрации вещного права	32:10:0360106:527-32/103/2024-2
Сведения о правообладателе	Муниципальное образование "Карачевское городское поселение" Карачевского муниципального района Брянской области

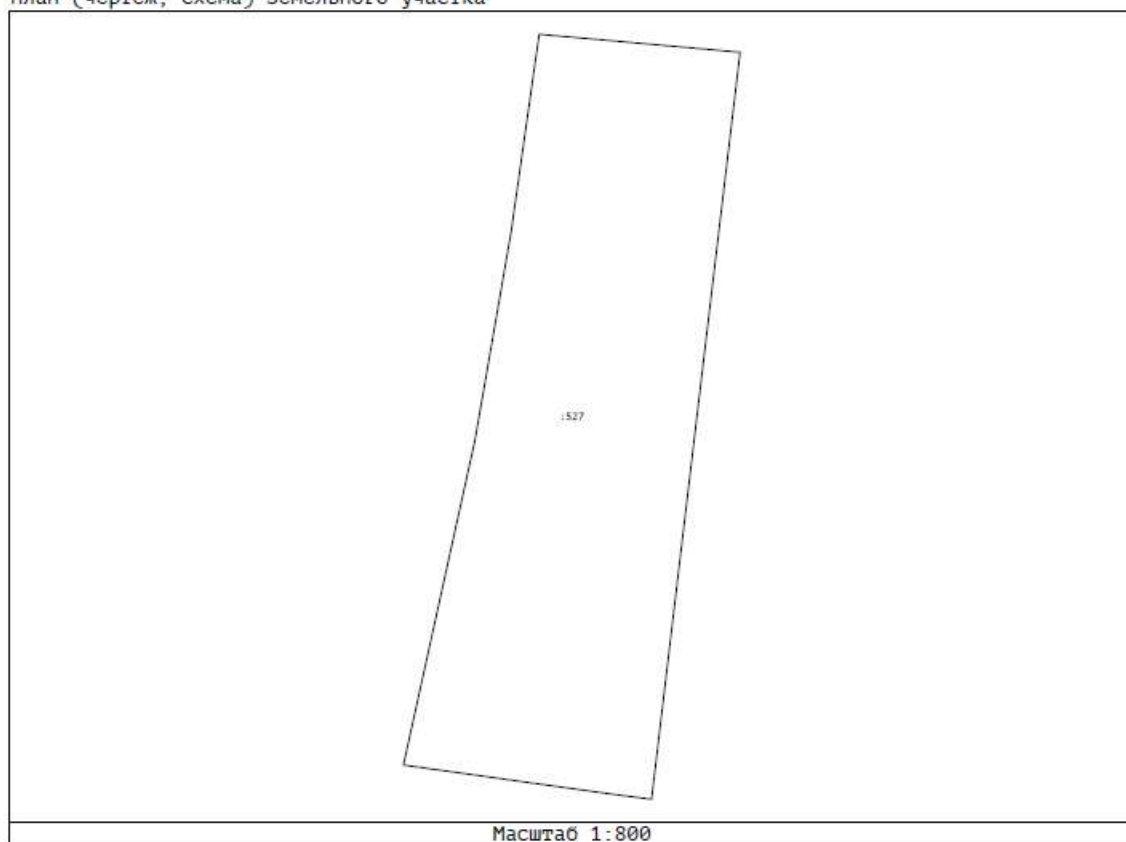
Земельные участки


Номер точки	X	Y	Описание закреп.	Погрешность, м
-------------	---	---	------------------	----------------

32:10:0360106:527

Система координат:				
МСК-32, зона 2				
1				
1	476703.40	2216550.12	-	0,1
2	476702.69	2216558.04	-	0,1
3	476673.24	2216554.55	-	0,1
1	476673.46	2216552.87	-	0,1
4	476674.59	2216544.77	-	0,1
5	476687.40	2216547.59	-	0,1
6	476695.58	2216549.01	-	0,1

План (чертеж, схема) земельного участка



	ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «БРЯНСКОБЛТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» КАРАЧЕВСКИЙ ФИЛИАЛ
Реестровый № _____	
ИНВЕНТАРНОЕ ДЕЛО № 1104/36	
город КАРАЧЕВ	
ул. Советская	№ 6/Н (лит.А)
Фундамент павильона	
Начато _____	
Дата постановки на учет _____	
Погашено _____	

**Государственное унитарное предприятие
«Брянскоблтехинвентаризация»**

Карачевский филиал (отделение)

Область Брянская

Город

Район Карачевский

Населенный пункт Карачев

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)
№ без номера по ул. Советской (лит.А)**
(месторасположение объекта учета)

Инвентарный номер	1104/36					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на «22» июля 2010 года
(указывается дата обследования объекта учета)

[illegible][illegible][illegible]

2

Использование

Количество мест (мощность)

a)

6)

B)

7)

IV. БЛАГОУСТРОЙСТВО СТРОЕНИЯ КВ.М ПЛОЩАДИ

[illegible]

[illegible]

УПОИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Наименование фундамент

Литера А

Число этажей 1

Год постройки

Группа капитальности III

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Признаки износа конструктивных элементов	Уд. вес по табл.	Пор. к уд. весу в %	Уд. вес с погр.	% износа	% износ, в стр. по 7 и 8, 100	Текущие показатели	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Фундамент	Кирпичный ленточный	Глубокие трещины в цоколе	82	1	82	40	32,8		
2	Наружные и внутренние капитальные стены									
3	Перегородки									
4	Перекрытия	чердачное междуэтажное подвальное								
5	Крыша									
6	Полы									
7	Проемы	оконные дверные								
8	Наружная отделка									
	Внутренняя отделка									
9	Сан- и электротехнические устройства	печи калориферы АГВ другое центральное отопление электроосвещение водопровод канализация горячая вода ванны газоснабжение электроплиты телефон радио телевидение сигнализация мусоропровод лифт вентиляция								
10	Лестницы, входы									
11	Прочие работы									

Итого:

82

X

32,8

 % износа, приведенный к 100 по формуле: $\% \text{ износа} (\text{гр. 9}) \times 100$
 $\% \text{ условный вес (гр. 5)}$
 $32,8 \times 100 = 40\%$
 82

ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА

Наименование		Литера		Число этажей						
Год постройки				Группа капитальности						
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Признаки износа конструктивных элементов	Удельный вес по табл.	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес по поправке	% износа	Удельный вес, пр. 7х гр. 8 - 100	Текущий износ, %	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Фундамент									
2.	Наружные и внутренние капитальные стены									
3.	Перегородки									
4.	Перекрытия	чердачное междуподвальное подвальное								
5.	Крыша									
6.	Полы									
7.	Двери	оконные дверные								
8.	Наружная отделка									
	Внутренняя отделка									
9.	Сан- и электротехнические устройства	печи калориферы АГВ другое центральное отопление электроосвещение водопровод канализация горячая вода ванны газоснабжение электроплиты телефон радио телевидение сигнализация мусоропровод лифт вентиляция								
10.	Лестницы, входы									
11.	Прочие работы									
Итого:						X				

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (пр. 7) } \times 100}{\text{удельный вес (пр. 7)}}$

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК, СЛУЖЕБНЫХ СТРОЕНИЙ И Т.Д.

Итого: 100,00 %														
Наименование конструктивных элементов	Литер _____				Литер _____				Литер _____					
	Удельные веса по табл.	Ценностный коэффициент	Уд. в посл. пр. коэф.		Удельные веса по табл.	Ценностный коэффициент	Уд. в посл. пр. коэф.		Удельные веса по табл.	Ценностный коэффициент	Уд. в посл. пр. коэф.			
Фундамент														
Стены														
Перегородки														
Перекрытия														
Полы														
Крыша														
Проемы	окон.													
	дверн													
Отделка														
Электроосвещ.														
Прочие работы														
% износа	Итого :				% износа	Итого :				% износа	Итого :			

Наименование конструктивных элементов	Литер _____				Литер _____				Литер _____					
	Удельные веса по табл.	Ценностный коэффициент	Уд. в посл. пр. коэф.		Удельные веса по табл.	Ценностный коэфф.	Уд. в посл. пр. коэф.		Удельные веса по табл.	Ценностный коэффициент	Уд. в посл. пр.			
Фундамент														
Стены														
Перегородки														
Перекрытия														
Полы														
Крыша														
Проемы	окон.													
	дверн													
Отделка														
Электроосвещ.														
Прочие работы														
% износа	Итого:				% износа	Итого:				% износа	Итого:			

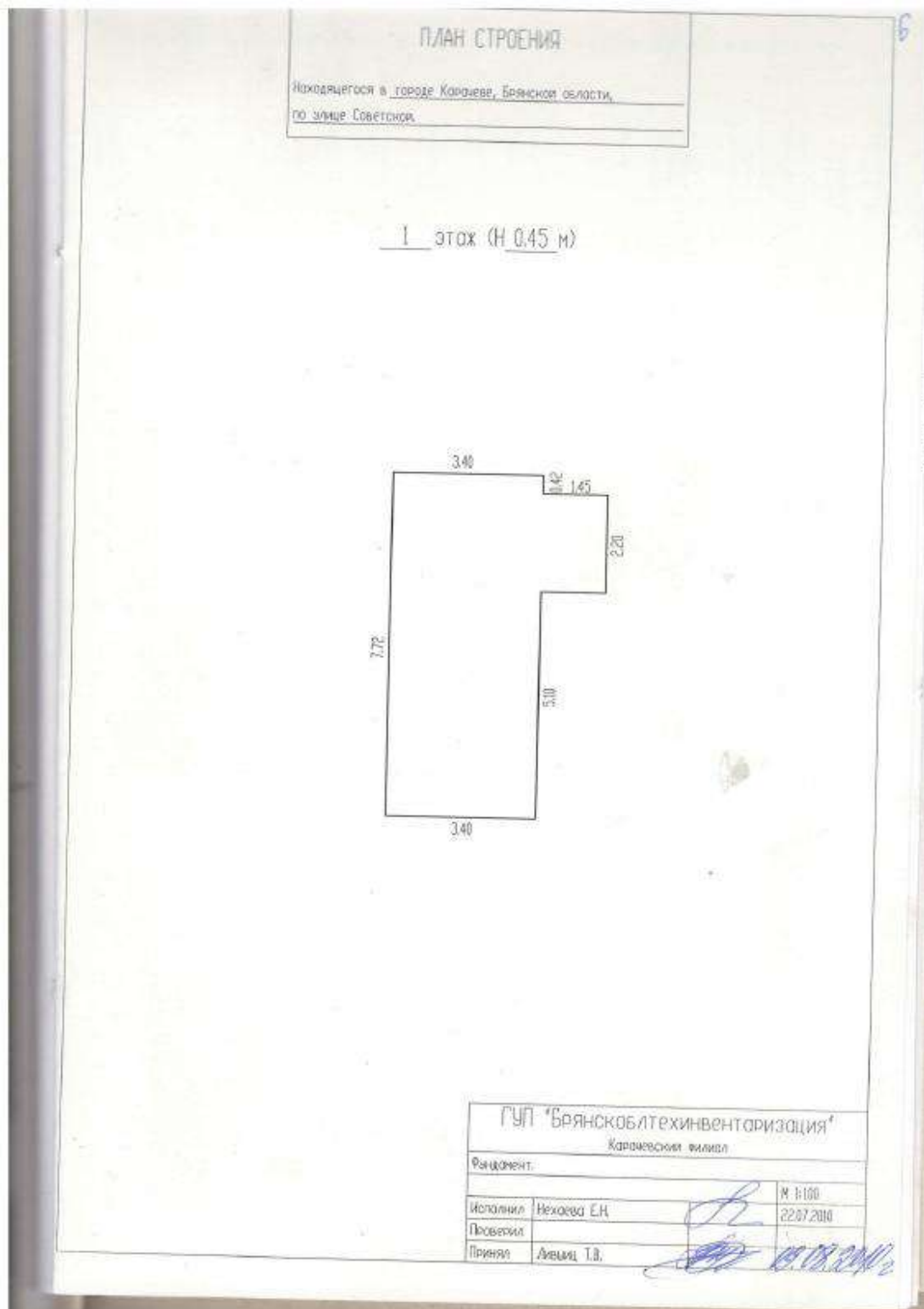
Наименование конструктивных элементов	Литер _____				Литер _____				Литер _____					
	Удельные веса по табл.	Ценностный коэффици.	Уд. в посл. пр. коэф.		Удельные веса по табл.	Ценностный коэффици.	Уд. в посл. пр. коэф.		Удельные веса по табл.	Ценностный коэффици.	Уд. в посл. пр. коэф.			
Фундамент														
Стены														
Перегородки														
Перекрытия														
Полы														
Крыша														
Проемы	окон.													
	дверн													
Отделка														
Электроосвещ.														
Прочие работы														
% износа	Итого:				% износа	Итого:				% износа	Итого:			

Наименование конструктивных элементов	Литер _____											
	Удельные веса по таб.	Ценностной коэфф.	Уд. в посл. пр. коэф.	Литер _____	Удельные веса по таб.	Ценностные коэфф.	Уд. в посл. пр. коэф.	Литер _____	Удельные веса по таб.	Ценностной коэфф.	Уд. в посл. пр.	
Фундамент												
Стены												
Перегородки												
Перекрытия												
Полы												
Крыша												
Проемы	окон,											
	дверн											
Отделка												
Электроосвещ.												
Прочие работы												
% износа		Итого :	% износа	Итого:	% износа	Итого :	% износа	Итого :				

Наименование конструктивных элементов	Литер _____				Литер _____			
	Удельные веса по табл.	Центровой коэффициент	Уд. в поск. пр. коэф.		Удельные веса по табл.	Центровой коэффициент	Уд. в поск. пр. коэф.	
Фундамент								
Стены								
Перегородки								
Перекрытия								
Полы								
Крыша								
Проемы окон, двери								
Отделка								
Электроосвещ.								
Прочие работы								
% износа	Итого:				Итого:			
	%				%			

VIII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОГРАЖДЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ЗАМОЩЕНИЙ

[illegible]



[illegible]

[illegible]

Q. 09) 08 2000

Зав. філіалом:  /Ливішніук Т.В./
(отделенням)

А. Последующие обследования					
Дата обследования:	к. н. 200 г.	к. н. 200 г.	к. н. 200 г.	к. н. 200 г.	к. н. 200 г.
Дата исполнения:	к. н. 200 г.	к. н. 200 г.	к. н. 200 г.	к. н. 200 г.	к. н. 200 г.
Обследован источник:					
Проверен:					
Зат. филиалом (отделением):					
Дата обследования:	к. н. 200 г.	к. н. 200 г.	к. н. 200 г.	к. н. 200 г.	к. н. 200 г.
Дата исполнения:	к. н. 200 г.	к. н. 200 г.	к. н. 200 г.	к. н. 200 г.	к. н. 200 г.
Обследован источник:					
Проверен:					
Зат. филиалом (отделением):					

Приложение 5

Фотографии объекта

