РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Региональная ассоциация оценщиков СРО РАО

Регистрационный № 01364 от 21 "марта" 2025 года

г. Брянск, ул. Горького, 15/1, оф. 7 тел.(41032) 74-03-90

ОТЧЕТ № Н-2408-26/37-1

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества: нежилое здание интерната площадью 872,4 кв.м с кадастровым номером 32:20:0351201:136, земельный участок площадью 776 кв.м. с кадастровым номером 32:20:0351201:436, расположенные по адресу: Российская Федерация, Брянская область, Почепский муниципальный район, Гущинское сельское поселение, п Первомайский, ул Школьная, д 9.

Дата оценки: 24.09.2026 г.

Заказчик: Администрация Почепского района

Исполнитель: ЧПО Люсина Екатерина Юрьевна

г. Брянск – 2026 г.

Главе администрации
Е.Д. Шаболдиной

Уважаемая Елена Дмитриевна!

«Агентство оценки» в соответствии с договором № 37 от 24 августа 2026 года произвело определение рыночной стоимости недвижимого имущества: нежилое здание интерната площадью 872,4 кв.м с кадастровым номером 32:20:0351201:136, земельный участок площадью 776 кв.м. с кадастровым номером 32:20:0351201:436, расположенные по адресу: Российская Федерация, Брянская область, Почепский муниципальный район, Гущинское сельское поселение, п Первомайский, ул Школьная, д 9.

Оценка объекта произведена по состоянию на 24 сентября 2026 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта в соответствии с Федеральным законом РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и другими нормативно-правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность.

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование территории.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества: нежилое здание интерната площадью 872,4 кв.м с кадастровым номером 32:20:0351201:136, земельный участок площадью 776 кв.м. с кадастровым номером 32:20:0351201:436, расположенные по адресу:Российская Федерация, Брянская область, Почепский муниципальный район, Гущинское сельское поселение, п Первомайский, ул Школьная, д 9 по состоянию на 24 сентября 2026 года составляет:

777 308 (Семьсот семьдесят семь тысяч триста восемь) рублей, в том числе:

№	*Наименование*	*Рыночная стоимость без учета НДС, руб.*	*НДС, рублей*	*Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.*
1	Нежилое помещение площадью 872,4 кв.м	***433 253,28***	***95 315,72***	***528 569***
2	Земельный участок площадью 776 кв.м	***248 739***	***-***	***248 739***

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением

Руководитель «Агентство оценки» Люсина Е.Ю.

ООО "Агентство оценки" Люсина Е.Ю." тел. 8-

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО……..……..……..…….…… ……2
1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 5
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 9
1.5. НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ. 10
1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ. 10
1.7. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА. 10
1.8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 11
1.9. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 14
1.10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 15
3. АНАЛИЗ РЫНКА 23
3.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ 23
3.4. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 25
3.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН 31
3.6. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 35
ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА 35
4. МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ 38
4.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА 39
5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 39
6. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 49
7. ВЫВОД 50
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 51
ПРИЛОЖЕНИЯ 52

ООО "Оценка Е.Ю." тел. 8-

1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1. Нежилое здание интерната площадью 872,4 кв.м с кадастровым номером 32:20:0351201:136; 2. Земельный участок площадью 776 кв.м. с кадастровым номером 32:20:0351201:436, расположенные по адресу: Российская Федерация, Брянская область, Почепский муниципальный район, Гущинское сельское поселение, п Первомайский, ул Школьная, д 9
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность
Существующие ограничения права	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (задача оценки)	Для целей купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная
Документы, предоставленные заказчиком на основании которых проведена оценка	1.Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Дата оценки	24 сентября 2026 года.
Дата осмотра	24 августа 2026 года
Дата составления отчета	24 сентября 2026 года.
Допущения, на которых основывается оценка	Приведены в пункте 1.3. настоящего Отчета

ООО "Оценка Е.Ю." тел. 8-

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 37 от 24.08.2026 г.		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1. Нежилое здание интерната площадью 872,4 кв.м с кадастровым номером 32:20:0351201:136; 2. Земельный участок площадью 776 кв.м. с кадастровым номером 32:20:0351201:436, расположенные по адресу: Российская Федерация, Брянская область, Почепский муниципальный район, Гущинское сельское поселение, п Первомайский, ул Школьная, д 9		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
	Не применялся	528 569 рублей 248 739 рублей	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта	**777 308 (Семьсот семьдесят семь тысяч триста восемь) рублей**		

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик оценки	Администрация Почепского района
Сведения о заказчике (паспортные данные)	Адрес: 243400 Брянская область г. Почеп, пл. Октябрьская д. 3-а Телефон: 3-02-52, 03-07-53, 3-15-96 Факс: 3-02-52, 3-00-29 Orgotdel74@mail.ru; 84834531596@mail.ru (предпочтительнее) ИНН 3224001817 КПП 325201001 ОГРН: 1023200930830 Финансовое управление администрации Почепского район (Администрация Почепского района л/с 03273Р08140) р/с 03231643156440002700 БИК 011501101 ОКЦ №12 ГУ Банка России по ЦФО//УФК по Брянской области г. Брянск к/с 40102810245370000019
Сведения об оценщике	
Оценщик (ФИО)	ЧПО Люсина Е.Ю. Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе № 573910415 от 02.10.2020г. в качестве оценщика, занимающегося частной практикой ИНН: 323401890815
Номер контактного телефона оценщика	- 8(4832) 74-03-90 (раб.) - 814221428866 (моб.)
Почтовый адрес оценщика	241000, РФ, Брянская обл., г. Брянск, ул. Красных партизан, д. 9/1, кв. 140
Местонахождение оценщика	241050, г. Брянск, ул. Фокина, 67, оф. № 4.
Адрес электронной почты оценщика	740390@mail.ru

Информация о членстве в саморегулируемой общественной организации оценщиков	Саморегулируемая организация оценщиков - Региональная ассоциация оценщиков. Ассоциация СРО «РАО» расположена по адресу: **350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1.** Адрес сайта: **www.srorao.ru.** СРО «РАО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 30 января 2012 г. за №0013. Люсина Е.Ю. включена в реестр оценщиков Ассоциация СРО «РАО» за регистрационным № 01364 21 марта 2025 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №878507 рег. №1080 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 2006 г. (ГОУ ВПО «Орловский государственный технический университет»). Свидетельство о повышении квалификации №1507 от 2009г., выдано ГОУ ВПО «Орловский государственный технический университет» по программе «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №0147 от 10 марта 2012 г, выдано ФГБОУ ВПО «Брянская государственная инженерно-технологическая академия» по образовательной программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности, полученном оценщиком	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 043169-1 от 16 августа 2024 года по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика Люсина Е.Ю. застрахована, (страховой полис в соответствии с договором страхования № S591R/776/50009/26 от 22 сентября 2026 г. сроком до 21 сентября 2027 г: Страховщик: АО «АльфаСтрахование» Страховая сумма: 5 000 000(Пять миллионов) рублей
Стаж работы в качестве оценщика	Непрерывно с 2002 года
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 02.07.2021г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<u>Настоящая оценка выполнена с учетом следующих требований:</u> Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Проведение оценки объекта оценки не допускается, если: в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;

	оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.3. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Отчет по оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1) В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Выводы о правах на объект оценки сделаны на основании анализа представленных правоустанавливающих и бухгалтерских документов.

2) Оцениваемый объект свободен от каких либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены.

3) При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет объектом, исходя из своих наилучших интересов.

4) Специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась. Предполагали, что все инженерные сети оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии, а их устаревание накапливается равномерно на протяжении всего экономического срока жизни.

5) Объект оценки, по нашим предположениям не обладает какими-либо скрытыми и возможными дефектами, которые могут повлиять на его стоимость.

6) Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке.

ООО "Оценка Е.Ю." тел. 8-962-[illegible]

7) Использовались достоверные источники информации. Тем не менее. Оценщик не может принять на себя ответственность за абсолютную точность этих данных, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

8) При подготовке экспертизы предполагалось, что все строительно-монтажные и отделочные работы на объекте выполнены в соответствии с проектными решениями.

9) Все планы, схемы, чертежи и иные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях помощи пользователю визуально представить себе оцениваемый объект. Пользователю не следует полагаться на эти планы, схемы и чертежи в случае любого другого их использования. Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.

Оценочная экспертиза была составлена в соответствии с нижеследующими условиями:

1) Достоверна в полном объеме лишь в указанных целях. Ни одна из Сторон не может использовать экспертизу (или любую ее часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке без предварительного письменного разрешения другой Стороны.

2) Выдержки как и сама экспертиза не может копироваться без письменного согласия Оценщика.

3) Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

4) Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательством, если иное не оговорено специально.

5) Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций. Настоящий анализ не рассматривал права землепользования.

6) Все прогнозы, сделанные в отчете базируются на существующей рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течение времени.

7) Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к управлению оцениваемого объекта. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиком объекту, несет владелец объекта.

8) Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ни какой 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.

9) Содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта. Это не является гарантией того, что объект будет продан по определенной величине стоимости.

1.4. 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 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI.

Таблица 4. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

ООО "Аналитика Е.Ю." тел. 8-963-[illegible]

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

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

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.

1.5. НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ.

Основываясь на информации, полученной от Заказчика, произведенного личного осмотра объекта, анализа информации о рынке аналогичного имущества, результаты оценки могут быть воспроизведены Заказчиком для обеспечения кредита в финансовой организации и использование результатов оценки в рамках договора.

1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Расчетные и итоговые величины стоимостей должны быть очищены от налоговых платежей (в частности от налога на добавленную стоимость). Так как оценщик определяет в рамках отчета об оценке величину рыночной стоимости, а налог является атрибутом цены (сделки). Рыночная стоимость представляет собой наиболее вероятную цену, а не фактическую, поэтому не может содержать в себе НДС. (Источник: www.mgi.ru – официальный сайт Федерального агентства по управлению федеральным имуществом).

1.7. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.

В настоящем отчете производилась оценка права общей долевой собственности на объект оценки.

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

Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь

ООО "Оценка Е.Ю." тел. 8-963-[illegible]

собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с Гражданским кодексом, Собственник оцениваемого имущества, обладает всеми правами, не противоречащими законодательству и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

1.8. 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.

Ильина Е.Ю." тел. 8-

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

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

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

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

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

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях

ООО "Аналитика Е.Ю." тел. 8-963-[illegible]

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.

ООО "Аналитика Е.Ю." тел. 8-962-[illegible]

1.9. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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 устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

1.10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

ООО "Аналитика Е.Ю." тел. 8-962-[illegible]

1. Выезд оценщика на место, фотосъёмка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
2. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
4. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
5. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. Составление и написание Отчета об оценке.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Здание интерната (нежилое здание): назначение: нежилое; площадь – 872,4 кв. м., год постройки 1982.

Здание интерната (нежилое здание)	
Наименование	Характеристика
Техническое состояние конструкции	Удовлетворительное
Адрес объекта	Брянская область, Почепский р-н, Гущинское сельское поселение, п. Первомайский, ул. Школьная, д. 9
Несущие конструкции	Кирпичные стены
Фундамент	Ж/бетонный
Полы	Бетонные
Стены	Кирпичные
Перегородки	Ж/бетонные, местами разрушены
Перекрытия	Ж/бетонные
Крыша/кровля	Шифер
Окна	Деревянные, остекление отсутствует
Двери	Деревянные, заполнение полотнами отсутствует
Крыльца	Бетонные
Лестницы	Ж/бетонные
Козырьки	-
Электричество	Отсутствует
Отопление	Отсутствует
Водоснабжение	Отсутствует
Водоотведение	Отсутствует
Описание дефектов или повреждений	Растрескивание отделки фасада. Замачивание и загрязнение фасада с крыши дома. Диагональные трещины по углам, вертикальные трещины по перемычкам. Полное отсутствие дверных коробок и полотен. Коробки местами повреждены. Дверные полотна отсутствуют. Деформация стен, трещины, разрушение узлов. Оконные переплеты, коробка полностью поражена гнилью, остекление отсутствует. Трещины, сколы, выпадение отдельных частей,

ООО "Оценка Е.Ю." тел. 8-

	осадка отдельных участков здания. Обрушение лестничных маршей. Массовое обрушение перегородок. Множественные глубокие трещины. Обрушение местами перекрытий.

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

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

Фотографии объекта оценки

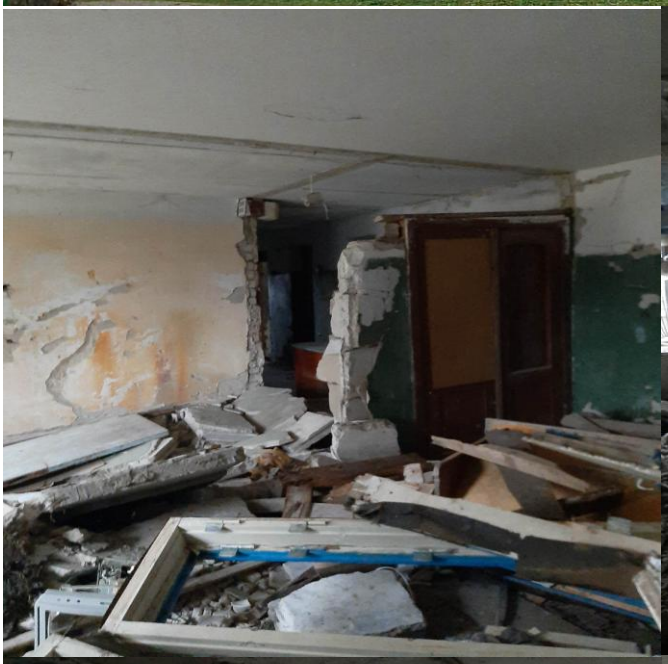






ООО "Оценка Е.Ю." тел. 8-962-[illegible]











ООО "Инсина Е.Ю." тел. 8-963-[illegible]

Здание

Дата обновления информации: 16.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	32:20:0351201:136
Дата присвоения кадастрового номера	05.12.2011

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Брянская область, Почепский муниципальный район, Гущинское сельское поселение, п Первомайский, ул Школьная, д 9
Площадь, кв.м	872.4
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1982

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6459598.56
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	15.12.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	14610
Условный номер	32-32-08/004/2011-005

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Оперативное управление № 32-32-08/004/2011-006 от 12.04.2011 Собственность № 32-32-08/004/2011-005 от 12.04.2011

https://rosreestr.ru/

"Инкина Е.Ю." тел. 8-

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Описание земельного участка площадью 776 кв. м.

1	Источники информации о земельном участке	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.11.2024г. № КУВИ-001/2024-286962555
Описание юридического статуса земельного участка		
2	Форма собственности	Собственность
3	Сервитуты (обременения)	отсутствуют
4	Целевое направление использования участка (разрешенный вид использования)	Участок относится к категории земли населенных пунктов с разрешенным использованием: дошкольное, начальное и среднее общее образование
5	Ограничения права, нетипичные обязанности собственника участка	Обязанности собственника земельного участка связано с типичными обязательствами собственника, характерными для земельных участков в населенных пунктах (обязанность обеспечить чистоту участка, сохранность коммуникаций, проходящих по участку и/или по его границам, не допускать загрязнения участка, ухудшения экологической обстановки в районе расположения участка, не препятствовать использованию соседних участков и др.)
Адрес земельного участка		
6	Страна	Российская Федерация
7	Область	Брянская
8	Район	Почепский
9	Населенный пункт	П. Первомайский
10	Транспортная магистраль (улица, проспект ….)	Улица Школьная

ООО "Инвента Е.Ю." тел. 8-

11	Номер участка (в том числе литера, часть и др.)	д. 9
12	Почтовый индекс	Сведения отсутствуют
13	Регистрационный номер	Сведения отсутствуют
14	Кадастровый номер	32:20:0351201:436
Описание физических характеристик земельного участка		
15	Площадь участка	776 м^2
16	Форма участка	Участок имеет многоугольную форму
17	Рельеф участка	Ровный
18	Подверженность затоплению паводковыми водами	Не подвергается затоплению паводковыми водами
19	Прочие природные или техногенные опасности	отсутствуют
20	Обеспеченность участка инженерными сетями	Отсутствуют
21	Имеющиеся улучшения (ухудшения) земельного участка	Здание интерната
22	Охранный статус участка	Охранного статуса участок не имеет, к особо охраняемым зонам не принадлежит

ООО "Инвента Е.Ю." тел. 8-962-[illegible]

Земельный участок

Дата обновления информации: 30.09.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	32:20:0351201:436
Дата присвоения кадастрового номера	25.12.2018
Форма собственности	Муниципальная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Брянская область, Почепский муниципальный район, Гущинское сельское поселение, п Первомайский, ул Школьная, з/у 9
Площадь, кв.м	776
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	дошкольное, начальное и среднее общее образование

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	234514.96
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	23.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	32-32/010-32/010/201/2018-463

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 32:20:0351201:436-32/010/2018-1 от 25.12.2018

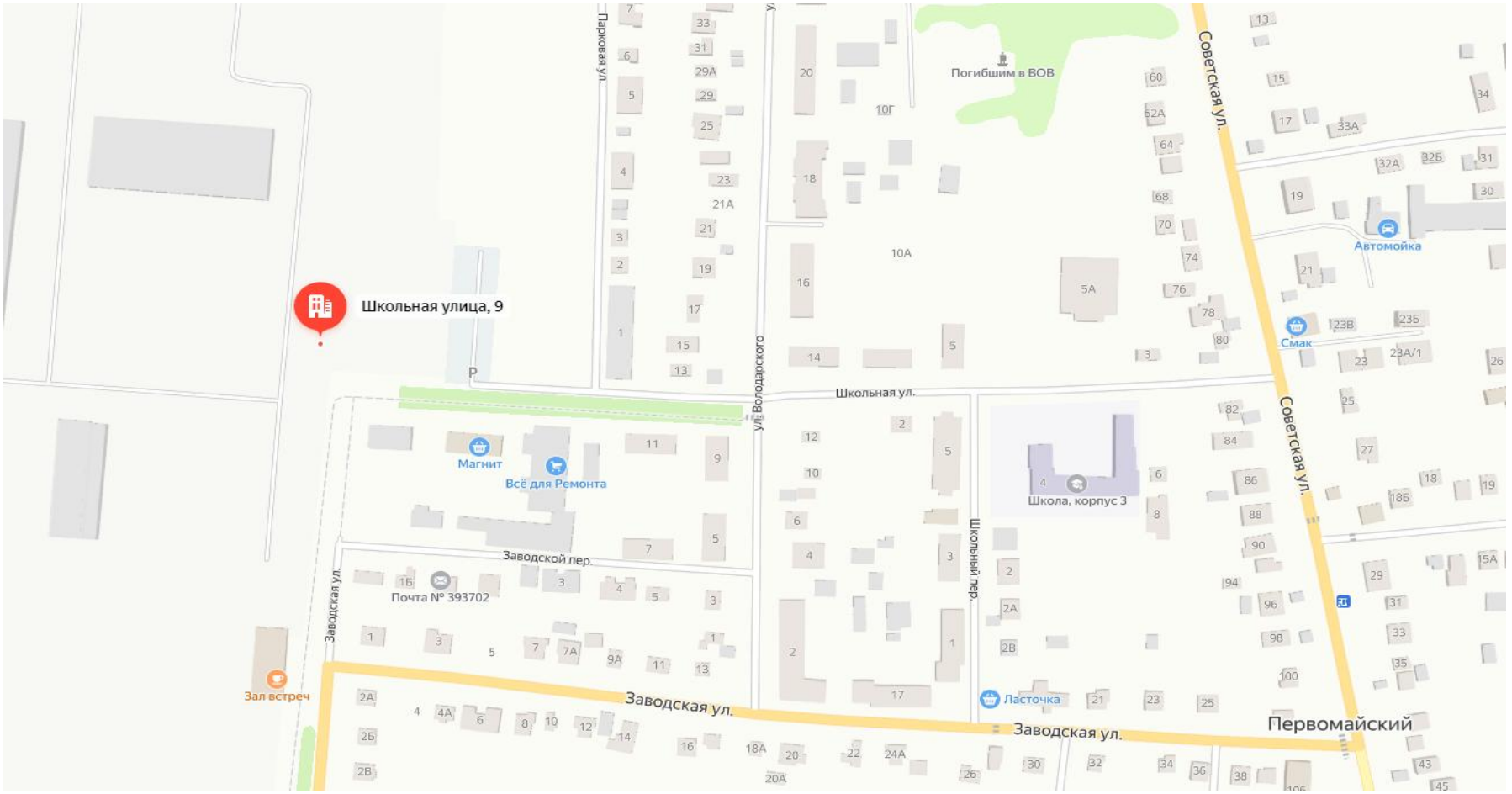
https://rosreestr.ru/

Транспортная доступность: **Хорошая**.

Состояние окружающей среды (локальное): хорошее.

ООО "Агентство Е.Ю." тел. 8-

Расположение объектов оценки:



ООО "Оценка Е.Ю." тел. 8-962-135-98-85

3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

Местоположение. Граничит область с двумя государствами и четырьмя областями РФ: на западе – с государством Беларусь (Гомельской и Могилевской областями), на севере – с Калужской и Смоленской областями, на востоке и юго-востоке – с Орловской и Курской областями, а на юге – с Украиной (Черниговской и Сумской областями).
Площадь области 34.9 тыс. кв. км. Протяженность с запада на восток -270 км, с севера на юг – 190 км.
Население – Численность населения Брянской области на 1 января 2016 года составляет 1 225 799 чел. согласно данным Росстата о предварительной оценке численности населения на 01.01.2016. Область делится на 27 районов. Имеет 16 городов, в том числе 5 областного подчинения и 27 поселков городского типа. Центр области – г. Брянск (население 407 256 человек, основан в 985 году. 379 км от Москвы). Другие наиболее крупные города – Клинцы. Новозыбков. Дятьково.
Климат умеренно континентальный. Зима относительно мягкая и снежная, лето теплое. Средняя температура января - -7-9 градусов но Цельсию, июля – 18-19 градусов. Среднегодовое количество осадков 560-600 мм.
Водные ресурсы. По Брянщине протекает 125 рек общей протяженностью 9000 км. Реки Брянской области принадлежат к бассейну Днепра. Наиболее крупная река – приток Днепра – Десна (исток – д. Налеты Смоленской области, впадает в Днепр в 6 км от г. Киева). Не протяженность 1187 километров. Притоки Десны – Болва, Навля, Нерусса, Судость др. На западе протекают реки Беседь и Ипуть – притоки реки Сож. Имеется 49 крупных озер, наиболее крупное – оз. Кожаны (450 гектаров).
Природные ископаемые. В области – значительные запасы торфа, запасы исходного сырья (пески, глины, трепел, мел) для промышленности, строительных материалов и стекольной промышленности, фосфатосодержащие руды для производства минеральных удобрении.
Леса. Брянская область расположена в лесной зоне, только крайний Юго-восток находится в лесостепной зоне. Леса, занимающие около 1 млн. га, расположены неравномерно. Распространены также дуб, черная ольха, ясень, клен, липа и др. Общие запасы древесины около 100 млн. куб. м. Заповедник «Брянский лес» занимает площадь 12 тыс. га. В настоящее время идет работа по организации национального парка «Придеснянский» на территории Брянского, Навлинского. Выгоничского и Трубчевского районов на площади 104 549 га.
Промышленность. Брянская область является одним из регионов центра России, обладающим высокоразвитым промышленным потенциалом. 13 структуре производства ведущее место принадлежит предприятиям машиностроения и металлообработки, электронной. Химической, лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной, легкой и текстильной отраслей промышленности, промышленности строительных материалов.
Сельское хозяйство. Доля сельскохозяйственного производства в валовом региональном продукте составляет менее 20 процентов. Основные направления производства аграрного сектора области: зерновое, картофельно-овощеводческое и мясомолочное. Природно-климатические условия позволяют возделывать такие зерновые культуры как рожь, пшеница, ячмень, овес, гречиха. Традиционно значительную долю в сельскохозяйственном производстве занимает картофелеводство (24%). Представлено в области и производство технических культур: льна, конопли и сахарной свеклы.

ООО "Агентство Е.Ю." тел. 8-903-[illegible]

Транспорт. Общая протяженность железных дорог на территории Брянской области составляет 979 км. Имеется три крупных железнодорожных узла: ст. Брянск-1 – пассажирская, станция Бряник-2 –сортировочная, станция Унеча – участковая. Общая протяженность автомобильных дорог на территории области 13075 км. В том числе 68.2% с твердым покрытием. В 1905 голу Аэропорт «Брянск» присвоен статус международного.

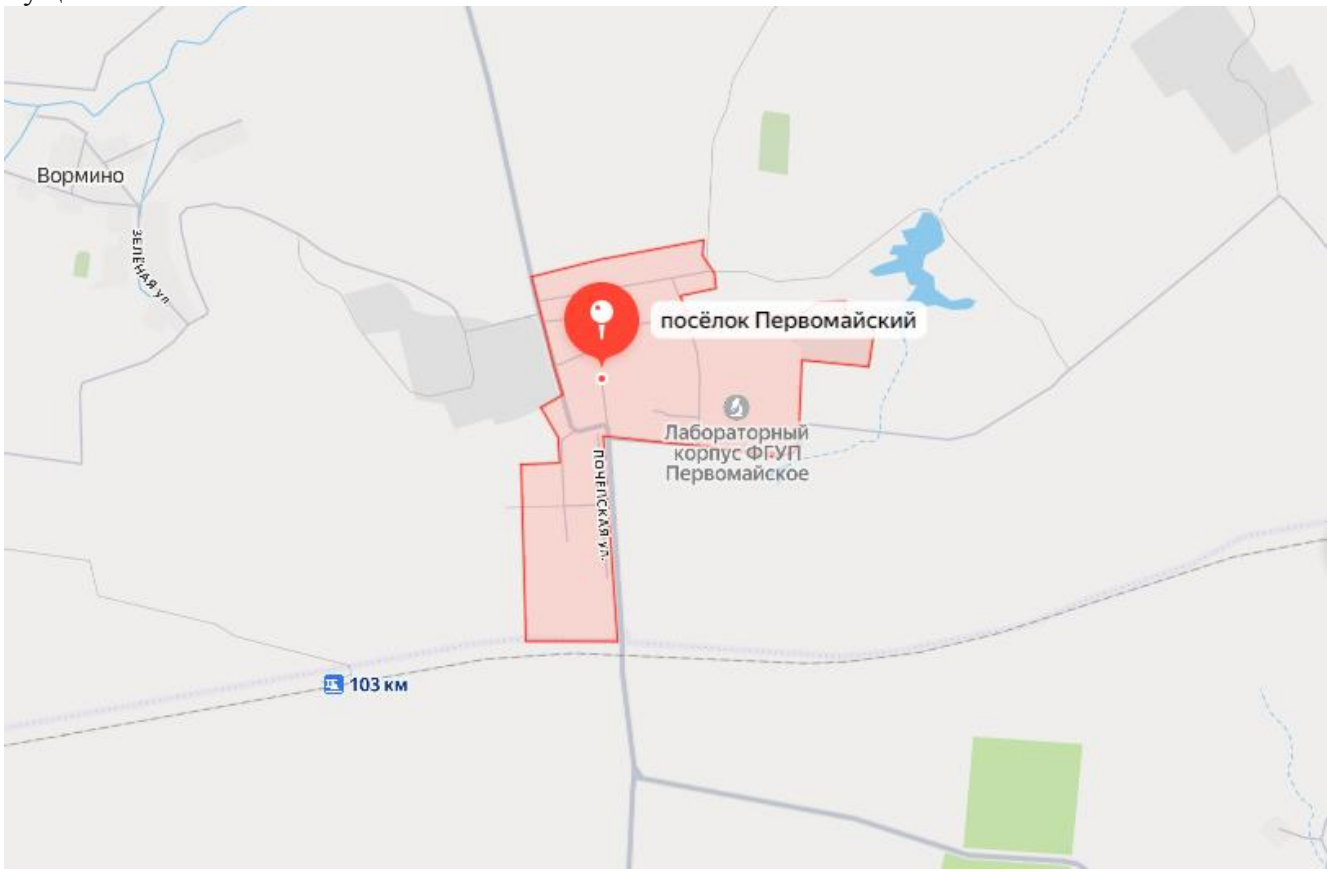
Экология. Особенность Брянской области состоит в том, что она наиболее сильно в России пострадала в результате аварии на Чернобыльской АЭС. Всего сильному радиоактивному заражению подверглись 1335 населенных пунктов, в основном в юго-западных районах области. 4 населенных пункта находятся в зоне отчуждения, проживание в которых запрещено. В зоне отселения в 289 населенные пунктах проживает 91,4 тысячи человек. В зоне с правом на отселение 151.3 тыс. человек живут в 281 населенном пункте. В зоне с льготным социально-экономическим статусом (загрязнение от I до 5 кюри) находятся 765 населенных пунктов, в которых проживает 242 тысячи человек.

Основными источниками загрязнения являются предприятия машиностроения, химические и строительной индустрии.

Радиоактивный фон в районах нахождения объектов оценки не превышает предельно допустимый.

Описание местоположения объектов оценки:

Первомайский — посёлок в Почепском районе Брянской области, входит в состав Гущинского сельского поселения.



ООО "Агентство Е.Ю." тел. 8-903-[illegible]

Население

Численность населения			
2002[6]	2010[7]	2013	2020[8]
857	↘ 833	↘ 815	↘ 685

Источник информации: Брянская городская администрация (сайт: www.bryansk032.ru)
https://ru.ruwiki.ru/wiki/Баклань_(Брянская_область)?utm_referrer=https://yandex.ru/

3.4. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

Положение России в мире и основные внешнеполитические события

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

ООО "Агентство Е.Ю." тел. 8-903-[illegible]

Это способствует развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. Однако, эта же интеграция в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от экспорта, зависимость экономики от импортных комплектующих создали и критически высокие риски для отечественной экономики в условиях сегодняшнего конфликта с США. Учитывая, что российская экономика оказалась плотно зависящей от проблем мировой экономики, что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года, с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Высокий уровень жизни и лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) исторически были достигнуты путем разграбления колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что объясняет их агрессивность по отношению к остальным странам мира. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не установятся новые балансы сил, принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

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

ООО "Аналитика Е.Ю." тел. 8-903-[illegible]

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	I полугодие 2026 г.	*В % к I полугодию 2025 г.*	*Справочно I полугодие 2025 г. в % к I полугодию 2024 г.*
Валовой внутренний продукт, млрд рублей		100,6[1)]	101,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16 220,6	90,1	102,1
Реальные располагаемые денежные доходы		101,5[2)]	108,7[3)]

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Июль 2026 г.	*В % к*		*Январь-июль 2026 г. в % к январю-июлю 2025 г.*	*Справочно*		
		июлю 2025 г.	*июню 2026 г.*		*июль 2025 г. в % к*		*январь-июль 2025 г. в % к январю-июлю 2024 г.*
					июлю 2024 г.	*июню 2025 г.*	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,8	103,0	100,1	100,7	104,0	101,2
Индекс промышленного производства		100,4	101,4	100,1	100,8[4)]	101,7[4)]	101,0[4)]
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	985,1	95,9	180,8	98,4	99,5	183,0	100,6
Ввод в действие жилых домов, млн м^2 общей площади жилых помещений	7,9	105,7	100,7	85,0	86,2	99,1	96,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	457,1	102,1	102,3	99,7	98,4	101,9	99,5
в том числе железнодорожного транспорта	211,5	106,5	100,6	100,3	95,1	98,8	98,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	6 037,4	105,3	103,5	105,4	105,2	105,4	103,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 843,8	102,0	99,9	102,4	102,5	99,8	103,0
Индекс потребительских цен		106,0	100,5	105,8	108,8	100,6	109,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		106,6	97,5	102,8	99,7	100,9	103,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	104,8	101,5	97,5	88,5	99,1	85,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	101,0	99,8	104,8	82,3	102,7	73,7

4) Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

	Июнь 2026 г.	*В % к июню 2025 г.*	*I полугодие 2026 г. в % к I полугодию 2025 г.*	*Справочно*	
				июнь 2025 г. в % к июню 2024 г.	*I полугодие 2025 г. в % к I полугодию 2024 г.*
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	114 743	109,6	112,7	115,0	114,5
реальная		103,4	106,5	105,1	104,1

ООО "Аудит Е.Ю." тел. 8-963-[illegible]

ДИНАМИКА ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ВЫПУСКА ПО БАЗОВЫМ ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в постоянных ценах

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2025 г.[1)]		
Январь	102,5	68,7
Февраль	100,4	101,3
Март	101,0	111,7
I квартал	***101,3***	***78,4***
Апрель	101,7	98,4
Май	100,4	100,8
Июнь	101,7	102,3
II квартал	***101,3***	***107,7***
I полугодие	***101,3***	
Июль	100,7	104,0
Январь-июль	***101,2***	
Август	99,9	100,5
Сентябрь	101,4	108,6
III квартал	***100,7***	***109,3***
Январь-сентябрь	***101,0***	
Октябрь	101,8	102,3
Ноябрь	99,7	93,1
Декабрь	104,3	122,1
IV квартал	***102,1***	***110,6***
Год	***101,3***	

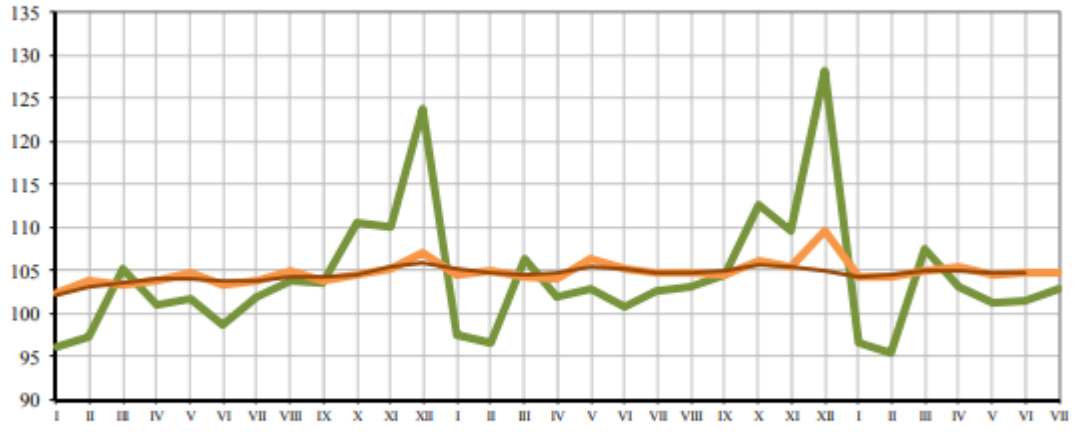
	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2026 г.[2)]		
Январь	97,0	64,0
Февраль	97,7	101,9
Март	101,6	116,3
I квартал	***98,9***	***76,0***
Апрель	101,2	98,1
Май	99,5	99,1
Июнь	101,8	104,7
II квартал	***100,9***	***109,8***
I полугодие	***99,9***	
Июль	100,8	103,0
Январь-июль	***100,1***	

1) Данные изменены в связи с уточнением динамики по промышленности за январь-декабрь 2025 года.
2) Данные изменены в связи с уточнением динамики по промышленности за январь-июнь 2026 года.

ООО "Агентство Е.Ю." тел. 8-963-[illegible]

Индекс промышленного производства

в % к среднемесячному значению 2023 года



Динамика добычи полезных ископаемых

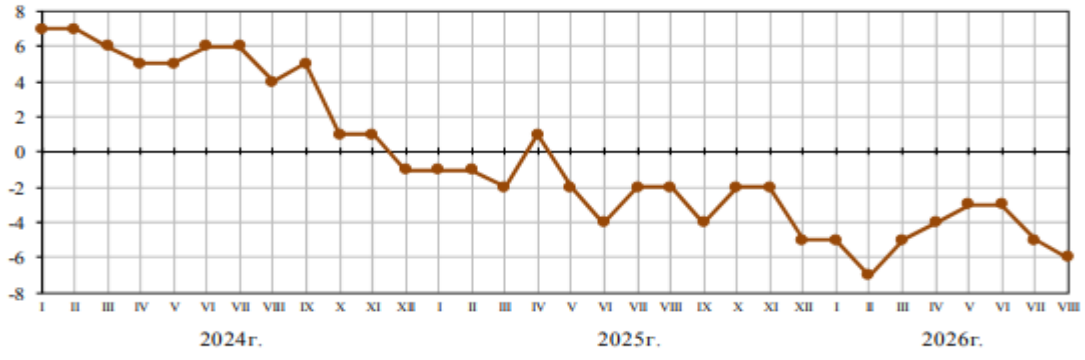
в % к среднемесячному значению 2023 года



Индекс предпринимательской уверенности организаций по добыче полезных ископаемых[1)]

(без малых предприятий)

в процентах



1) С исключением сезонного фактора.

ООО "Агентство Е.Ю." тел. 8-963-[illegible]



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2026 г. составил 1 790,5 млрд рублей, или 100,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2026 г. - 9 284,3 млрд рублей, или 96,1%.



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Жилищное строительство. В июле 2026 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 35,9 тыс. жилых домов. Всего построено 99,4 тыс. новых квартир.

В январе-июле 2026 г. возведено 6,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 230,7 тыс. жилых домов. Всего построено 616,6 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 31,4 млн кв. метров, или 61,9% от общего объема жилья, введенного в январе-июле 2026 года.

ИП Ахапкина Е.Ю." тел. 8-963-[illegible]



Источники: 1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2025.pdf, 2. https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/, 3.https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf, 4. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/, 5. https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l, 6. https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhny-byt-prioritety-makrojekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/. года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. 7.https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2026.pdf

Вывод: Определение рыночной стоимости объекта оценки производится в условиях высокой неопределенности внешних факторов. Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события не рассматривались в данном отчете.

3.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Оцениваемый объект относится к сегменту – рынок нежилой недвижимости.

Сведения о ценах предложений к продаже аналогичных объектов, полученные для проведения исследования, являются *ценами предложений* о продаже объектов. В силу объективных причин (недостоверность сумм, указываемых в договорах купли-продажи и аренды зданий и помещений) получить достоверные сведения о ценах заключенных сделок практически невозможно, поэтому в качестве наилучших показателей рассматриваются цены предложений объектов. В большинстве случаев цены предложений объектов являются завышенными (особенно цены предложений о продаже объектов), отражающими излишне оптимистичные притязания собственников относительно принадлежащего им имущества.

ООО "Центр Е.Ю." тел. 8-903-[illegible]

В нижеследующей таблице представлены результаты исследования рынка аналогичных нежилых зданий, расположенных в Брянской области. Сбор данных был осуществлен в сентябре 2026 г.

Анализ предложений объектов аналогичной нежилой недвижимости, выставленных на продажу в Брянской области в сентябре 2026 года.

Источник информации: https://torgi.gov.ru/



11

178-ФЗ Электронный аукцион **Прием заявок**

нежилое здание школы , нежилое здание миникотельной и земельный участок под зданиями

Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Извещение N°22000007170000000006 5

Лот N°1

-нежилое здание школы МОУ «Веребская основная общеобразовательная школа»: этажность -1, площадь 464,8 кв.м., кадастровый номер 32:01:0080101:211, адрес объекта: Брянская область, р-н Брасовский, с. Ве...

РАЗВЕРНУТЬ

Брянская область

Продажа

Начальная цена

487 000,00 ₽

Без учета НДС

Дата и время окончания подачи заявок

21.09.2026 17:00 (МСК)

Электронная площадка

АО «ЕЭТП»

Объекты (3)



14

178-ФЗ Электронный аукцион **Прием заявок**

нежилое здание и земельный участок

Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Извещение N°22000007170000000006 7

Лот N°1

- нежилое здание МОУ «Краснополодецкая основная общеобразовательная школа": этажность -1, площадь 370,7 кв.м., кадастровый номер 32:01:0260101:671, адрес объекта: Российская Федерация, Брянская област...

РАЗВЕРНУТЬ

Брянская область

Продажа

Начальная цена

454 000,00 ₽

Без учета НДС

Дата и время окончания подачи заявок

21.09.2026 17:00 (МСК)

Электронная площадка

АО «ЕЭТП»

Объекты (2)

ООО "Агентство Е.Ю." тел. 8-903-[illegible]



24

178-ФЗ Электронный аукцион **Определение победителя**

- нежилое здание и земельный участок

Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Извещение №22000007170000000064

Лот №1

- нежилое здание школы МОУ «Новенская начальная общеобразовательная школа»: этажность -1, площадь 71,7 кв.м., кадастровый номер 32:01:0360601:89, адрес объекта: Российская Федерация, Брянская область...

РАЗВЕРНУТЬ

Брянская область

Продажа

Начальная цена
120 000,00 ₽
Без учета НДС

Дата и время окончания подачи заявок
18.09.2026 17:00 (МСК)

Электронная площадка
АО «ЕЭТП»

Объекты (2)



18

178-ФЗ Электронный аукцион **Определение победителя**

нежилое здание и земельный участок

Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Извещение №22000007170000000063

Лот №1

- здание школы МОУ «Локотская средняя общеобразовательная школа №1 им. П.А. Маркова»: этажность -1, площадь 375,2 кв.м., кадастровый номер 32:01:0280305:53, адрес объекта: Брянская область, р-н Брасов...

РАЗВЕРНУТЬ

Брянская область

Продажа

Начальная цена
327 000,00 ₽
Без учета НДС

Дата и время окончания подачи заявок
18.09.2026 17:00 (МСК)

Электронная площадка
АО «ЕЭТП»

Объекты (2)



37

178-ФЗ Публичное предложение **Не состоялся**

Публичное предложение по продаже земельного участка площадью 734 кв.м, с кадастровым...

Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Извещение №21000030690000000718

Лот №1

Год ввода в эксплуатацию:
—

Вид ограничений и обременений:
—

Материалы наружных стен здания:
—

Кадастровая стоимость:
—

Назначение здания:
—

Количество подземных этажей:
—

Общая площадь:
279 м² общ. пл

Регистрационный номер ЕГРОКН:
—

Кадастровый номер:
32:18:0030101:134

Количество этажей:
1

Продажа

Начальная цена
249 270,00 ₽
С учетом НДС

Дата и время окончания подачи заявок
24.11.2025 23:55 (МСК)

Электронная площадка
АО «РАД»

ООО "Агентство Е.Ю." тел. 8-903-[illegible]



24

178-ФЗ Электронный аукцион **Не состоялся**

Земельный участок площадью 49 кв.м с кадастровым номером 32:09:0130135:16, с расположенны...

Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Извещение
№21000030690000000951

Год ввода в эксплуатацию:
—

Вид ограничений и обременений:
—

Материалы наружных стен здания:
—

Кадастровая стоимость:
—

Назначение здания:
—

Общие сведения об ограничениях и обременениях:
—

Лот
№1

Количество подземных этажей:
—

Общая площадь:
40,2 м² общ. пл

Регистрационный номер ЕГРОКН:
—

Кадастровый номер:
32:09:0130135:165

Количество этажей:
1

Продажа

Начальная цена
85 500,00 ₽
Без учета НДС

Дата и время окончания подачи заявок
14.09.2026 17:00 (МСК)

Электронная площадка
АО «РАД»



29

178-ФЗ Публичное предложение **Не состоялся**

Публичное предложение по продаже земельного участка площадью 406 кв.м, с кадастровы...

Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Извещение
№21000030690000000730

Год ввода в эксплуатацию:
—

Вид ограничений и обременений:
—

Материалы наружных стен здания:
—

Кадастровая стоимость:
—

Назначение здания:
—

Лот
№1

Количество подземных этажей:
—

Общая площадь:
175,9 м² общ. пл

Регистрационный номер ЕГРОКН:
—

Кадастровый номер:
32:09:0340201:39

Количество этажей:
1

Продажа

Начальная цена
360 000,00 ₽
С учетом НДС

Дата и время окончания подачи заявок
24.11.2025 23:55 (МСК)

Электронная площадка
АО «РАД»

ООО "Аукцион Е.Ю." тел. 8-903-[illegible]



233

178-ФЗ Продажа по минимально допустимой цене **Состоялся**

Продажа по минимально допустимой цене земельного участка площадью 734 кв.м, с...

Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Извещение
№21000030690000000753

Год ввода в эксплуатацию:
—

Вид ограничений и обременений:
—

Материалы наружных стен здания:
—

Кадастровая стоимость:
—

Назначение здания:
—

Общие сведения об ограничениях и обременениях:

Лот
№1

Количество подземных этажей:
—

Общая площадь:
279 м² общ. пл

Регистрационный номер ЕГРОКН:
—

Кадастровый номер:
32:18:0030101:134

Количество этажей:
1

Продажа

Минимальная цена
12 463,50 ₽
С учетом НДС

Итоговая цена
22 210,00 ₽

Дата и время окончания подачи заявок
01.02.2026 23:55 (МСК)

Электронная площадка
АО «РАД»



383

178-ФЗ Продажа по минимально допустимой цене **Состоялся**

Продажа по минимально допустимой цене земельного участка с кадастровым номером...

Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Извещение
№21000030690000000646

Год ввода в эксплуатацию:
—

Вид ограничений и обременений:
—

Материалы наружных стен здания:
—

Кадастровая стоимость:
—

Назначение здания:
—

Общие сведения об ограничениях и обременениях:
—

Лот
№1

Количество подземных этажей:
—

Общая площадь:
24 м² общ. пл

Регистрационный номер ЕГРОКН:
—

Кадастровый номер:
32:03:0680309:190

Количество этажей:
1

Продажа

Минимальная цена
15 103,20 ₽
С учетом НДС

Итоговая цена
35 100,00 ₽

Дата и время окончания подачи заявок
15.08.2025 23:55 (МСК)

Электронная площадка
АО «РАД»

Проведенный анализ показывает, что стоимость аналогичной нежилой недвижимости Брянской области может варьироваться в зависимости от различных ценообразующих факторов (состояния отделки, материал стен, наличия коммуникаций и других параметров) и находится в диапазоне ***от 30 руб. до 2127 руб. за 1 кв. м.***

3.6. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения. Земельный рынок является

ООО "Центр Е.Ю." тел. 8-903-[illegible]

основой для рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости и бизнеса, поэтому он во многом определяет возможности их роста.

Наличие системы законодательных актов, регулирующих земельные отношения, является признаком развитого рынка. Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Субъектами земельного рынка являются:

- собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;
- землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;
- (в ред. Федерального закона от 08.03.2015 N 48-ФЗ)
- землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
- арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
- обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);
- правообладатели земельных участков - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков.
- (абзац введен Федеральным законом от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

Первая группа — экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.

На величину спроса на землю прежде всего влияют:

ООО "Агентство Е.Ю." тел. 8-903-[illegible]

- уровень занятости населения;
- величина доходов и цен;
- доступность внешних источников финансирования (степень развития ипотеки, стоимость кредита);
- издержки по оформлению и регистрации сделок.

На величину предложения земли оказывают влияние:

- число предлагаемых участков земли;
- затраты на освоение и производство строительных работ;
- налоги с продаж.

Вторая группа **— социальные и демографические факторы:**

- численность и плотность населения в данном регионе;
- возрастной и профессиональный состав;
- миграция населения, размер семьи и др.

Третья группа **— факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли:**

- правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне;
- территориально-экономическое зонирование;
- политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования, инвестиций.

Четвертая группа **— факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения):**

- природно-климатические условия, продолжительность времен года, водный режим;
- физические характеристики участка (тип почвы, рельеф, форма участка);
- подверженность района местоположения земельного участка негативным воздействиям:
- *природных факторов*: затопления, засуха, оползни, землетрясения, сильные ветры, чрезмерная влажность,
- *экологических факторов*: изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, электромагнитное и радиационное излучение, повышенный уровень шума, изменение естественной освещенности и др.,
- *несовместимых вариантов землепользования*, например промышленная зона, находящаяся рядом с жилой застройкой.

При кадастровой оценке земель населенных пунктов учитывается влияние следующих групп факторов:

- удаленность участка от центра города, объектов культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность к местам приложения труда;
- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах участка, микрорайона, квартала;

ООО "Агентство Е.Ю." тел. 8-903-[illegible]

- историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
- состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия;
- инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям;
- рекреационная ценность территории.

Факторы, влияющие на рыночную стоимость земли

На стоимость земли влияет совокупность факторов, которые можно объединить в следующие основные группы:

- *социальные и демографические особенности;*
- *общая экономическая ситуация;*
- *правовое регулирование и действующие системы налогообложения;*
- *природные условия и окружающая среда;*
- *физические и качественные характеристики земельного участка;*
- *расположение земельного участка;*
- *доход, который можно получить, используя земельный участок.*

К социальным факторам относится демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения. К общей экономической ситуации относится экономическая ситуация стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов; уровень доходов населения, тенденции развития местности.

К правовому регулированию относятся правовые нормы частного и публичного права, например, сервитуты, права пользования и вещные права и обязательства, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство и др.

К природным условиям относятся климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или в ближайшем окружении.

К физическим и качественным характеристикам земельного участка относятся размер и форма участка, рельеф, ориентация участка по сторонам света, положение по отношению к соседним участкам; инженерная подготовка участка, характеристика земли (качество почв, наличие воды), вид и объем полезной застройки.
К факторам расположения относят: близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами. Например, участок может быть расположен в престижном месте, месте с красивым ландшафтом, рекой или вблизи свалки.

4. МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими

ИП Ананьев Е.Ю." тел. 8-963-[illegible]

словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока. Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов.

4.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование одного из трёх существующих подходов (доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение использовать только два – сравнительный и затратный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Объект оценки требует ремонта: текущего и частично капитального. В таком состоянии объект оценки невозможно сдать в аренду.

. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

По мнению Оценщика, возможными подходами к оценке объектов оценки из трёх существующих можно считать сравнительный и затратный подход, которые в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая

ООО "Центр Е.Ю." тел. 8-963-[illegible]

продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в приложениях к Отчёту.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры. Оценщик учёл следующие виды корректировок:

- *Тип объекта*
- *Год постройки*
- *Общая площадь*
- *Транспортная доступность*
- *Состояние и уровень отделки объекта*
- *Коммуникации*

Определение рыночной стоимости земельного участка производилось с использованием:

ООО "Агентство Е.Ю." тел. 8-903-[illegible]

Определение рыночной стоимости нежилого помещения производилось с использованием:

- Интернет сайты: /torgi.gov.ru
- Консультаций со специалистами (риелторами)
- Информации полученной из других источников.

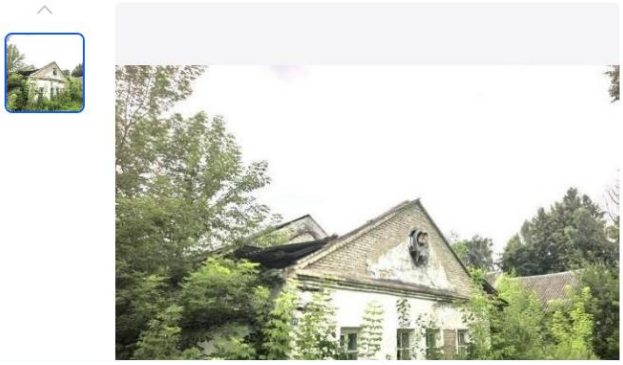
Представим скриншоты объявлений по отобранным объектам и схемы детального расположения отобранных объектов-аналогов на карте городов их местонахождения.

Скриншоты объявления о продаже объектов-аналогов и схемы местоположения объектов-аналогов.

Аналог № 1
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000007170000000065_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

нежилое здание школы , нежилое здание миникотельной и земельный участок под зданиями

Прием заявок | 11 | Добавить в избранное | Показать на карте



Электронный аукцион

Извещение, лот	№22000007170000000065, лот №1
Начальная цена	487 000,00 ₽ Без учета НДС
Шаг аукциона	24 350,00 ₽ (5,00 %)
Вид торгов	Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества
	Продажа

Федеральный закон от 21.12.2001 N° 178-ФЗ

Сведения о лоте

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реквизиты решения)

постановление администрации Брасовского района от 11.08.2026г. N° 312 «Об условиях приватизации муниципального имущества»

Предмет торгов (наименование лота)

нежилое здание школы , нежилое здание миникотельной и земельный участок под зданиями

Описание лота

-нежилое здание школы МОУ «Веребская основная общеобразовательная школа»: этажность -1, площадь 464,8 кв.м., кадастровый номер 32:01:0080101:211, адрес объекта: Брянская область, р-н Брасовский, с. Веребск, ул. Липовая, д.27;-нежилое здание миникотельной МОУ «Веребская основная общеобразовательная школа», этажность -1, площадь 10,7 кв.м., кадастровый номер 32:01:0080101:330, адрес объекта: Российская Федерация, Брянская область, м.р-н Брасовский, с.п. Веребское, с. Веребск, ул. Липовая, д. 27б; - земельный участок под зданиями общей площадью 13350 кв.м., с кадастровым номером 32:01:0080101:329, категория земель: земли населенных пунктов, адрес объекта: Брянская обл., р-н Брасовский, с. Веребск, ул. Липовая, д.27, вид разрешенного использования: для организации учебно-воспитательного процесса

Извещение на электронной площадке (ссылка)

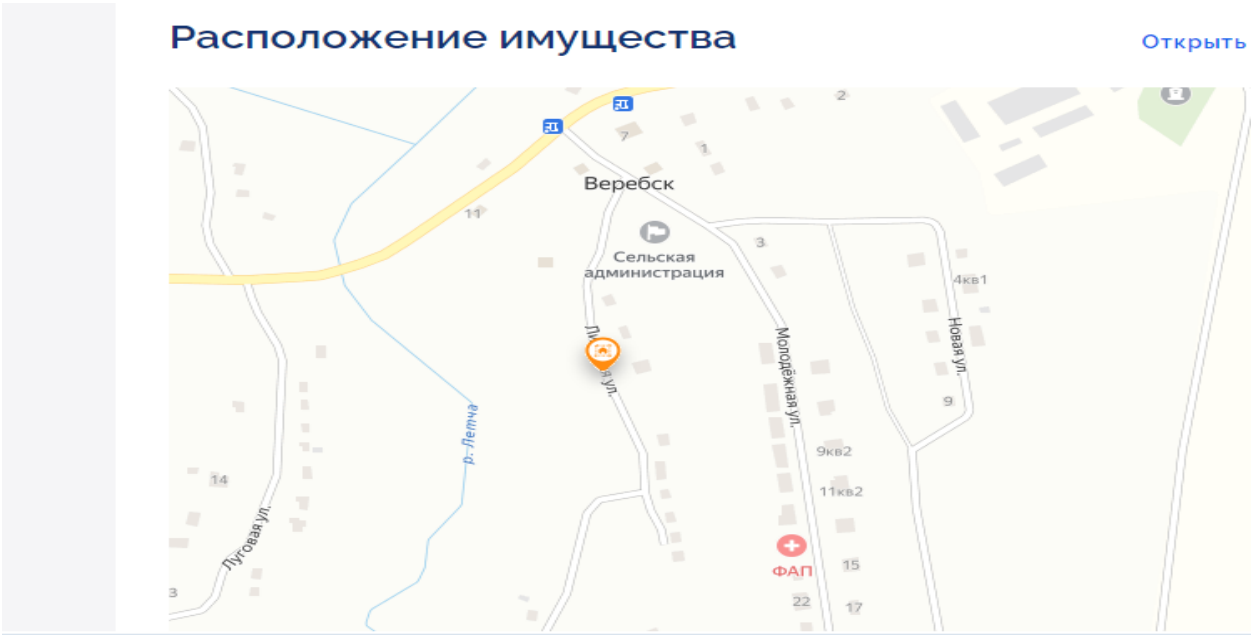
Сведения прогнозного плана (программы) приватизации

Прогнозный план приватизации Брасовского муниципального района Брянской области на 2024-2026гг, объект N°04142200000717000028 здание школы

Субъект местонахождения имущества

Брянская область

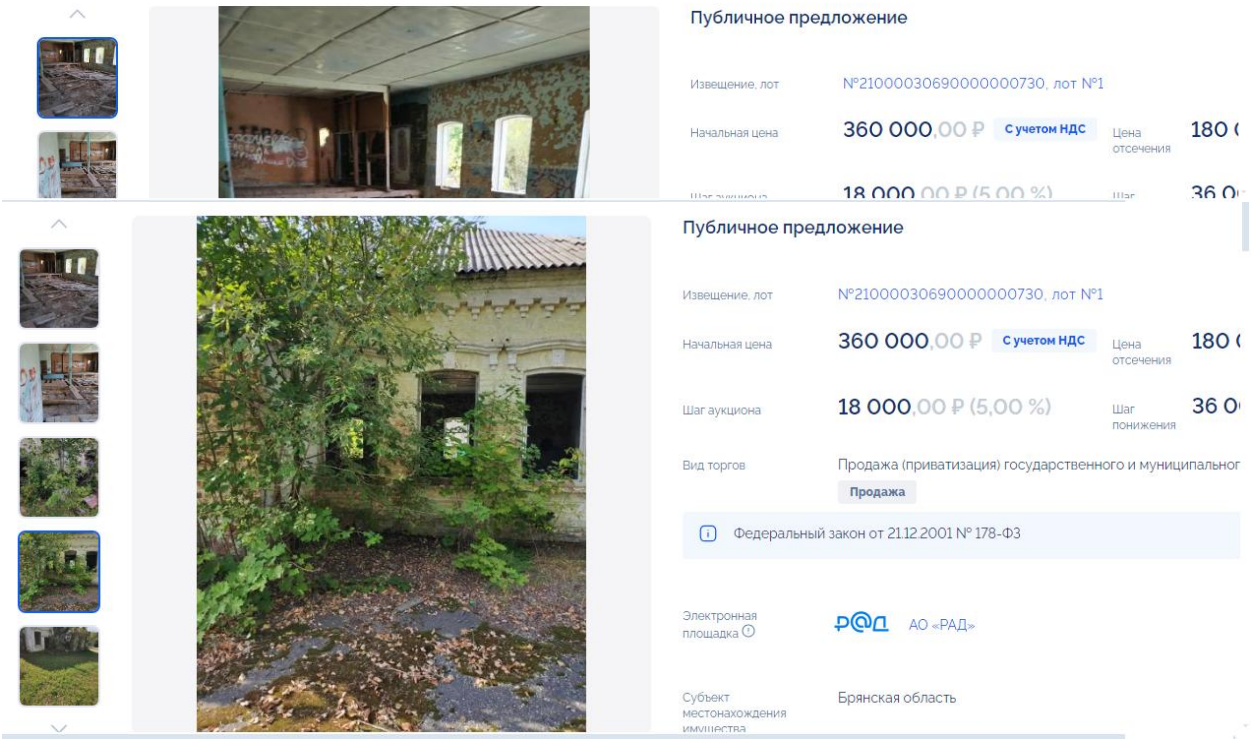
ООО "Агентство Е.Ю." тел. 8-903-[illegible]



Аналог № 2
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000030690000000730_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

Публичное предложение по продаже земельного участка площадью 406 кв.м, с кадастровым номером 32:09:0340208:15, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества - клуб с кадастровым номером 32:09:0340201:39, по адресу: Брянская область, р-н Злынковский, п. Софиевка, ул. Ленина, ориентир - клуб

Не состоялся | 29 | Добавить в избранное | Показать на карте



ООО "Агентство Е.Ю." тел. 8-903-[illegible]

Сведения о лоте

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реквизиты решения)

Распоряжение МТУ Росимущества в Калужской , Брянской и Смоленской областях от 23.09.2025 № 40-645-р «Об условиях приватизации земельного участка 406 кв.м, с кадастровым номером 32:09:0340208:15, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества - клуб с кадастровым номером 32:09:0340201:39, по адресу: Брянская область, р-н Злынковский, п. Софиевка, ул. Ленина, ориентир - клуб».

Предмет торгов (наименование лота)

Публичное предложение по продаже земельного участка площадью 406 кв.м, с кадастровым номером 32:09:0340208:15, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества - клуб с кадастровым номером 32:09:0340201:39, по адресу: Брянская область, р-н Злынковский, п. Софиевка, ул. Ленина, ориентир - клуб

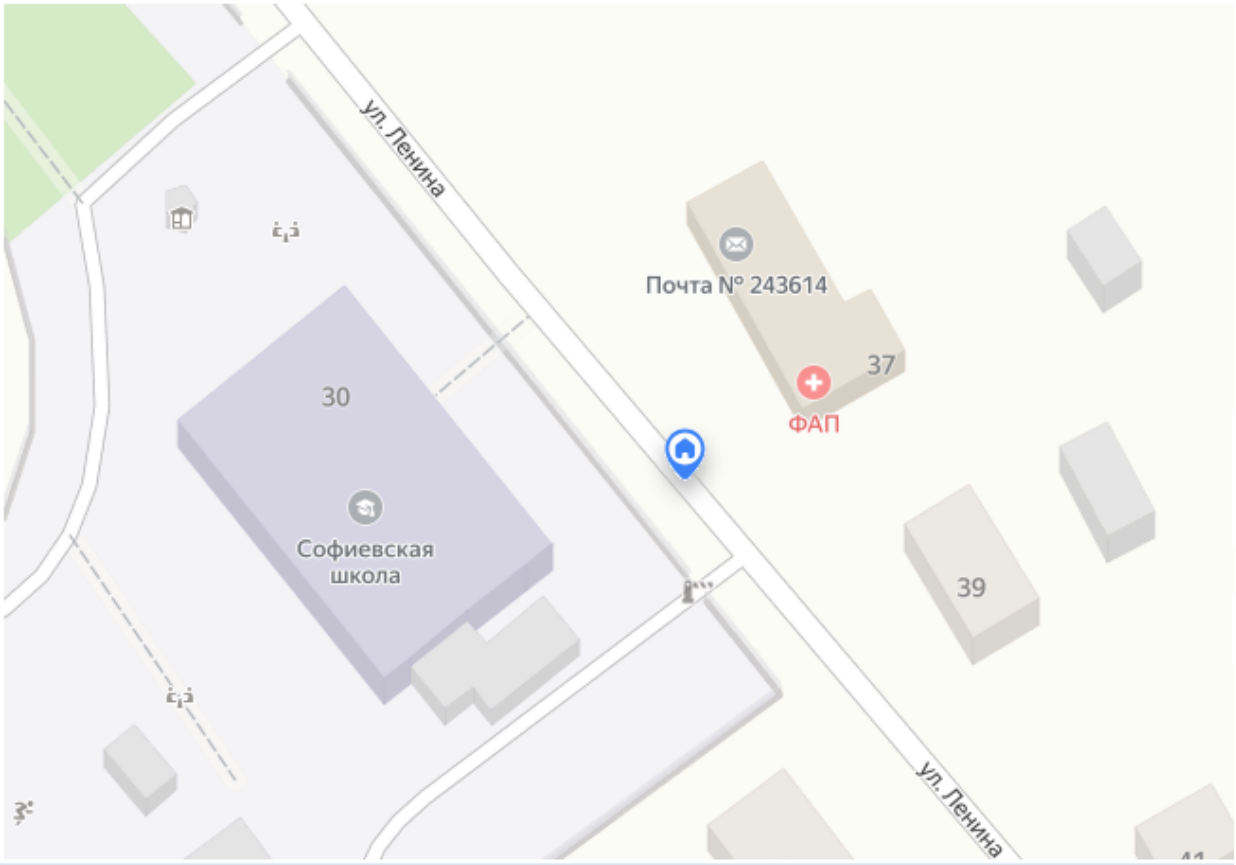
Описание лота

Земельный участок площадью 406 кв. м, кадастровый номер 32:09:0340208:15 (реестровый номер федерального имущества П11340002410), по адресу: Брянская область, р-н Злынковский, п. Софиевка, ул. Ленина, ориентир - клуб, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества - клуб площадью 175,9 кв. м с кадастровым номером 32:09:0340201:39 (реестровый номер федерального имущества П12340000480).

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Расположение имущества

Открыть

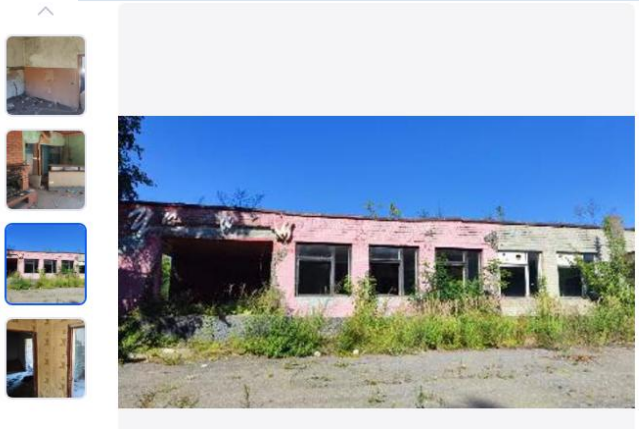


ООО "Аукцион Е.Ю." тел. 8-903-[illegible]

Аналог № 3
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000030690000000753_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

Продажа по минимально допустимой цене земельного участка площадью 734 кв.м, с кадастровым номером 32:18:0030101:314, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества - кафе, столовая с кадастровым номером 32:18:0030101:134, по адресу: Брянская область, городской округ Новозыбковский, село Деменка

Состоялся | 233 | Добавить в избранное | Показать на карте



Продажа по минимально допустимой цене

Извещение, лот №21000030690000000753, лот №1

Минимальная цена 12 463,50 ₽ С учетом НДС

Итоговая цена 22 210,00 ₽

Вид торгов Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Продажа

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронная площадка РАД АО «РАД»

Сведения о лоте

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реквизиты решения)

Распоряжение МТУ Росимущества в Калужской,Брянской и Смоленской областях от 24.09.2025 № 40-661-р «Об условиях приватизации земельного участка площадью 734 кв.м, с кадастровым номером 32:18:0030101:314, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества - кафе, столовая с кадастровым номером 32:18:0030101:134, по адресу: Брянская область, городской округ Новозыбковский, село Деменка».

Предмет торгов (наименование лота)

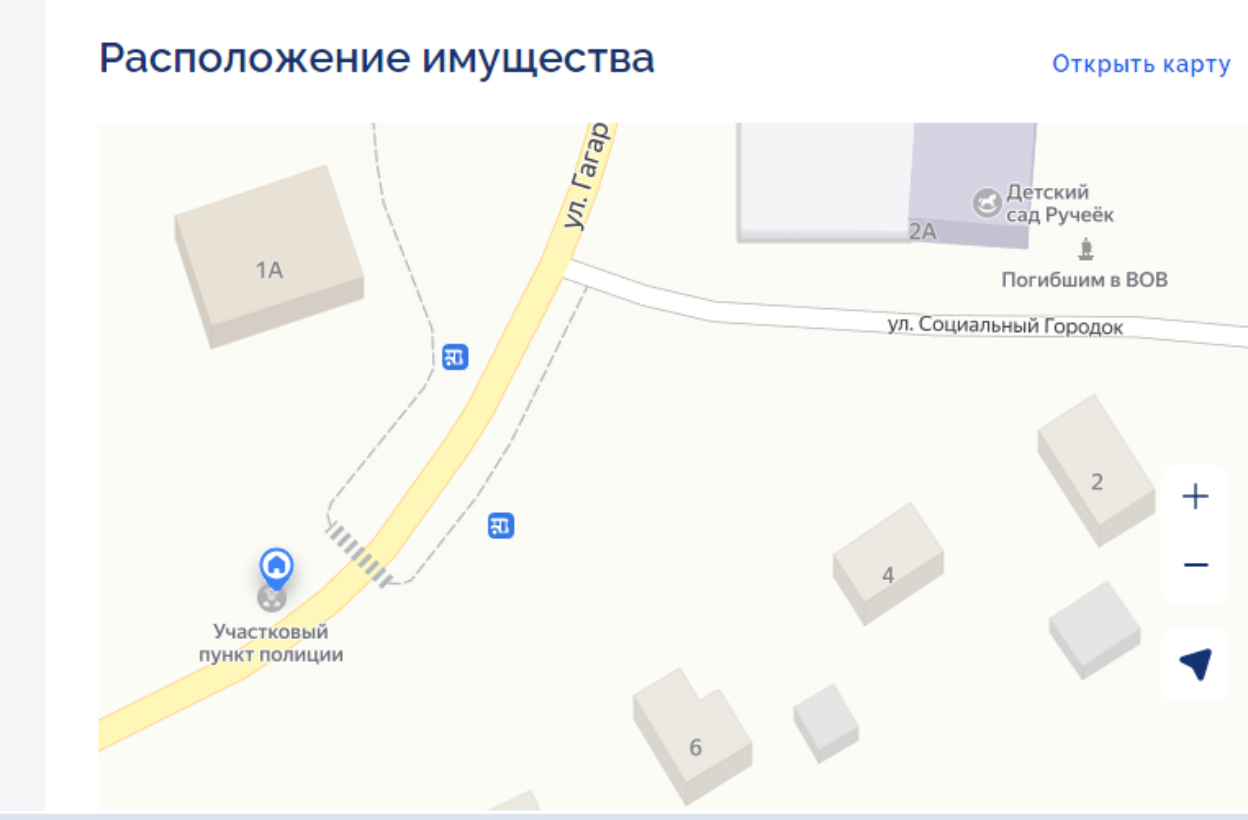
Продажа по минимально допустимой цене земельного участка площадью 734 кв.м, с кадастровым номером 32:18:0030101:314, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества - кафе, столовая с кадастровым номером 32:18:0030101:134, по адресу: Брянская область, городской округ Новозыбковский, село Деменка

Описание лота

Земельный участок площадью 734 кв. м, кадастровый номер 32:18:0030101:314 (реестровый номер федерального имущества П11420018481), по адресу: Брянская область, городской округ Новозыбковский, село Деменка, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества - кафе, столовая площадью 279 кв. м с кадастровым номером 32:18:0030101:134 (реестровый номер федерального имущества П12420097078).

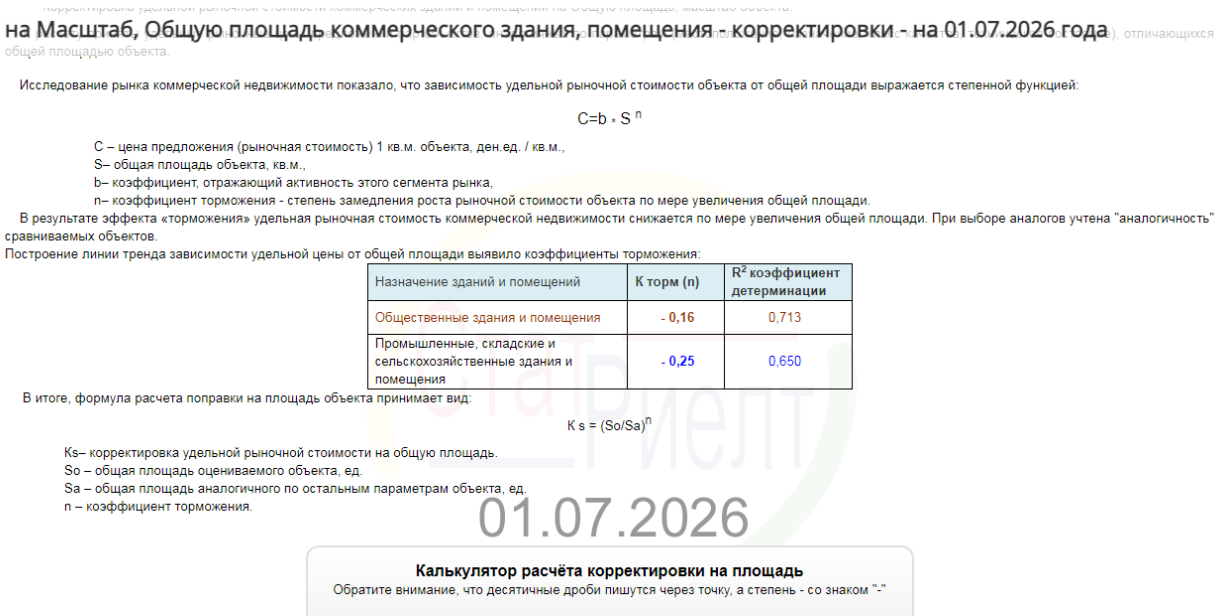
Извещение на электронной площадке (ссылка)

ООО "Агентство Е.Ю." тел. 8-903-[illegible]



Применяемые корректировки:

- **Корректировка на фактор масштаба:** Аналог №1 $(872,4/464,8)^{-0,16}$=**0,904** Аналог №2 $(872,4/406)^{-0,16}$=**0,885,** Аналог № 3 $(872,4/734)^{-0,16}$=**0,973**



на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.07.2026 года

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

$$C=b * S^{n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

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

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

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,713
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,650

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

$$K s = (So/Sa)^{n}$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

01.07.2026

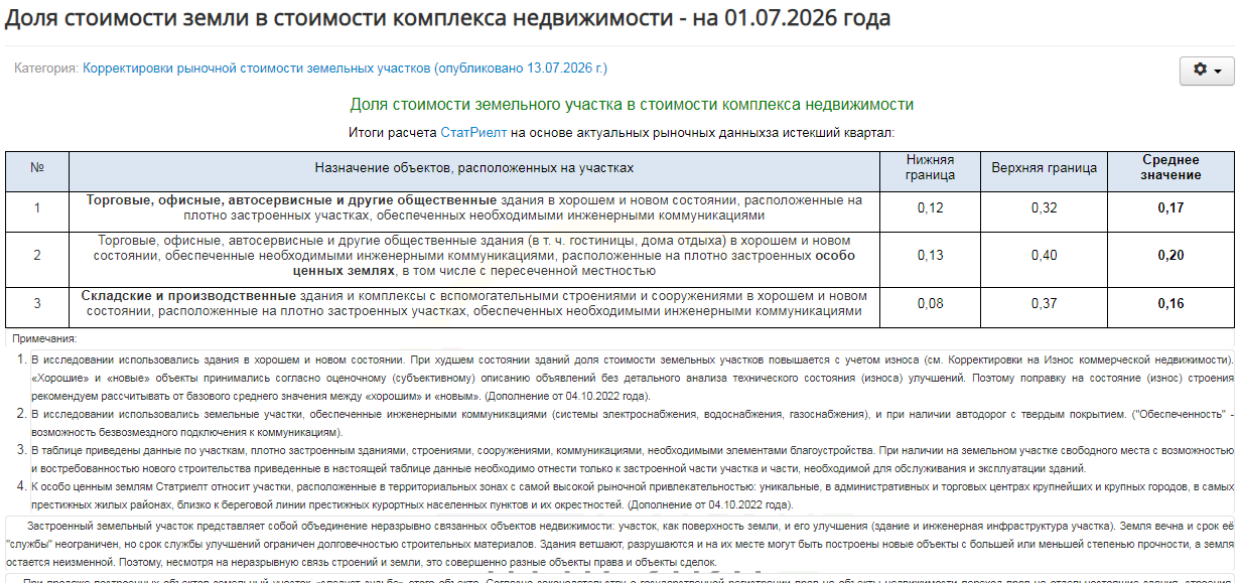
Калькулятор расчёта корректировки на площадь

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

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4265-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2026-goda

ООО "Статриелт" тел. 8-963-[illegible]

Корректировка на долю земельного участка: Применяется коэффициент =0,32



Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 13.07.2026 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данныхза истекший квартал:

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные** здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,12	0,32	**0,17**
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных **особо ценных землях**, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,40	**0,20**
3	**Складские и производственные** здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,37	**0,16**

Примечания:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на Износ коммерческой недвижимости). «Хорошие» и «новые» объекты принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объявлений без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошим» и «новым». (Дополнение от 04.10.2022 года).
2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения), и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).
3. В таблице приведены данные по участкам, плотно застроенным зданиями, строениями, сооружениями, коммуникациями, необходимыми элементами благоустройства. При наличии на земельном участке свободного места с возможностью и востребованностью нового строительства приведенные в настоящей таблице данные необходимо отнести только к застроенной части участка и части, необходимой для обслуживания и эксплуатации зданий.
4. К особо ценным землям Статриелт относит участки, расположенные в территориальных зонах с самой высокой рыночной привлекательностью: уникальные, в административных и торговых центрах крупнейших и крупных городов, в самых престижных жилых районах, близко к береговой линии престижных курортных населенных пунктов и их окрестностей. (Дополнение от 04.10.2022 года).

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

По иным ценообразующим факторам, различий не выявлено, расчетные данные по определению стоимости сравнительным подходом приведены в таблице

Таблица Расчет стоимости

Показатели	**Объект оценки**	**Объект-аналог №1**	**Объект аналог-№2**	**Объект аналог-№3**
Цена предложения объекта-аналога ЕОН, рублей		**487 000**	**360 000**	**22 210**
Цена предложения объекта-аналога, руб./кв.м	-	1 048	887	30
Местоположение объекта:	Брянская обл., Почепский р-н, п. Первомайский, ул. Школьная, 9	Брянская обл., Брасовский р-н, с. Веребск, ул. Липовая, 276	Брянская обл., Злынковский р-н, п. Софиевка, ул. Ленина	Брянская обл.,Новозыбковский р-н, с. Деменка
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 048	887	30
Условия финансирования предполагаемой или состоявшейся сделки	Типичные, единовременный платеж	Типичные, единовременный платеж	Типичные, единовременный платеж	Типичные, единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00

ООО "Агентство Е.Ю." тел. 8-903-[illegible]

Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 048	887	30
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Корректировка на условия продажи (предложения)	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 048	887	30
- скидки к ценам предложений	-	Предложение на продажу, возможна скидка к цене предложения	Предложение на продажу, возможна скидка к цене предложения	Предложение на продажу, возможна скидка к цене предложения
Корректировка цен предложения (скидка, снижение стоимости в процессе торга)		1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 048	887	30
Корректировка на фактор масштаба		0,904	0,885	0,973
Скорректированная цена, руб./кв. м.		947	785	29
- наличие инженерных коммуникаций	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	947	785	29
Корректировка на качество отделки	-	1,00	1,00	1
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	947	785	29
Корректировка на материал стен		1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		947	785	29
Корректировка на износ недвижимости		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		947	785	29
Условия рынка:				
- дата предложения	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026	Сентябрь 2026
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	947	785	29
Среднее арифметическое значение, руб./кв.м	880,5	-	-	
Сумма модулей относительных денежных корректировок к цене	-	101	102	1

ООО "Центр Е.Ю." тел. 8-963-[illegible]

продажи (предложения) объекта аналога по элементам сравнения, руб.				
Удельный вес объекта аналога в итоговой стоимости объекта оценки	-	0,5440	0,4560	0,6113
Промежуточный результат, руб./кв.м	-	515	358	18
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м	**891**			
Площадь дома, кв.м	**872,4**			
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей	**777 308**			
Рыночная стоимость земельного участка (0,32), рублей	**248 739**			
Рыночная стоимость здания клуба, рублей	**528 569**			

ООО "Агентство Е.Ю." тел. 8-903-[illegible]

6. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил один из трёх существующих подходов к оценке (доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая после округления составила

Согласование полученных результатов приведено в таблице №8

Таблица №8

№ п.п	Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость, рублей
	Весовой коэф.	1,00	1,00	0,00	
1	Нежилое помещение площадью 872,4 кв.м	-	528 569	-	***528 569***
3	Земельный участок площадью 776 кв.м.	-	248 739	-	***248 739***

ООО "Центр Е.Ю." тел. 8-963-[illegible]

7. ВЫВОД

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества: нежилое здание интерната площадью 872,4 кв.м с кадастровым номером 32:20:0351201:136, земельный участок площадью 776 кв.м. с кадастровым номером 32:20:0351201:436, расположенные по адресу:Российская Федерация, Брянская область, Почепский муниципальный район, Гущинское сельское поселение, п Первомайский, ул Школьная, д 9 по состоянию на 24 сентября 2026 года составляет:

777 308 (Семьсот семьдесят семь тысяч триста восемь) рублей, в том числе:

№	*Наименование*	*Рыночная стоимость без учета НДС, руб.*	*НДС, рублей*	*Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.*
1	Нежилое помещение площадью 872,4 кв.м	***433 253,28***	***95 315,72***	***528 569***
2	Земельный участок площадью 776 кв.м	***248 739***	***-***	***248 739***

Оценщик: **Е.Ю. Люсина**

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 – ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действ. ред.).
2. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
3. 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. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности, в части не противоречащей Федеральным стандартам оценочной деятельности (ФСО №1-3,7).
4. Налоговый кодекс РФ, часть первая от 31.07.1998 N 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998, в посл. ред.)
5. Налоговый кодекс РФ, часть вторая от 05.08.2000 г. №117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000 г., в посл. ред.)
6. Гражданский кодекс РФ, часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994 г., в посл. ред.)
7. Гражданский кодекс РФ, часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995 г., в посл. ред.)
8. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004 г., в посл. ред.)
9. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001 г., в посл. ред.)
10. Справочник оценщика недвижимости (Жилые дома), составленный ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Н. Новгород, 2021 г. под редакцией Лейфер Л.А.
11. Приказ Госкомархитектуры от 23.11.1988 №312 "Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" (вместе с "ВСН 58-88 (р). Ведомственные строительные нормы. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения").
12. "Методика определения физического износа гражданских зданий" (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404).
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА.2003. – 704 с.
14. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.

Сайты сети Интернет: http://www.appraiser.ru/, http://www.labrate.ru/, http://ocenschiki-i-eksperty.ru, http://www.ceae.ru/, http://www.gks.ru, http://maps.rosreestr.ru/, http://www.economy.gov.ru/ , , www.avito.ru, . www. bryansk.cian.ru,

П Р И Л О Ж Е Н И Я

ООО "Арсенал Е.Ю." тел. 8-962-133-99-55

Копии документов, предоставленные заказчиком

ООО "Архитектура Е.Ю." тел. 8-963-135-08-88

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Брянской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.06.2026, поступившего на рассмотрение 23.06.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

23.06.2026г. № КУВИ-001/2026-84387358	
Кадастровый номер:	32:20:0351201:136
Номер кадастрового квартала:	32:20:0340103
Дата присвоения кадастрового номера:	05.12.2011

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 14610; Условный номер 32-32-08/004/2011-005
Местоположение:	Российская Федерация, Брянская область, Почепский муниципальный район, Гущинское сельское поселение, п Первомайский, ул Школьная, д 9
Площадь:	872.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание интерната
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1982
Кадастровая стоимость, руб.:	6459598.56
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	32:20:0351201:436
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 539971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

23.06.2026г. № КУВИ-001/2026-84387358	
Кадастровый номер:	32:20:0351201:136

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 30.11.2009
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Шаболдина Елена Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ПОЧЕПСКОГО РАЙОНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 539971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ООО "Архива ЕЮ" тел. 8-963-[illegible]

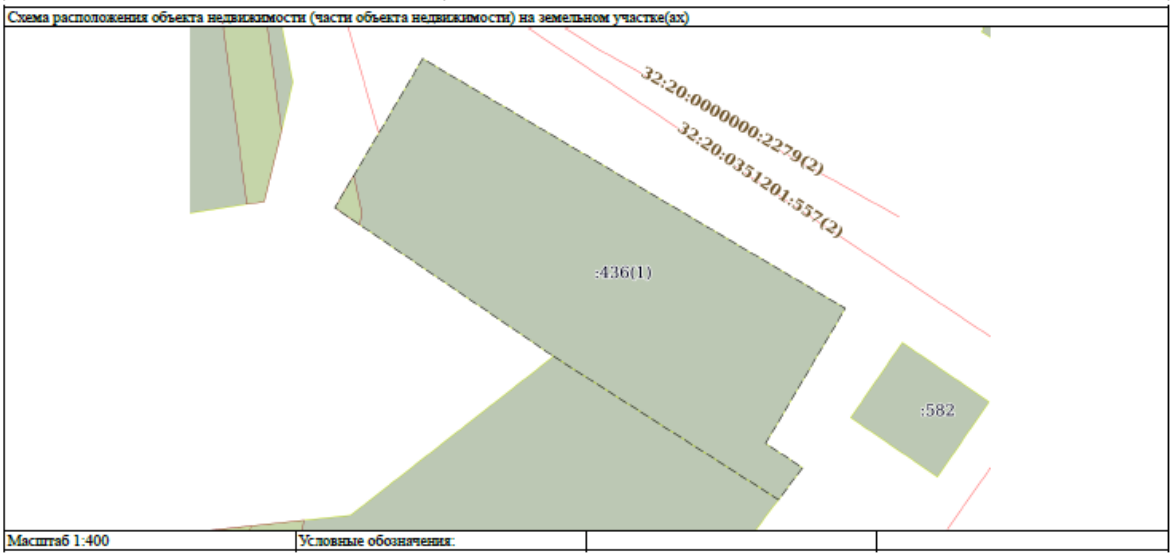
Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.06.2026г. № КУВИ-001/2026-84387358			
Кадастровый номер:	32:20:0351201:136		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 539971481847979980055521910400001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ООО "Центр Е.Ю." тел. 8-962-[illegible]

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2026, поступившего на рассмотрение 08.09.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

08.09.2026г. № КУВИ-001/2026-121859610	
Кадастровый номер:	32:20:0351201:436

Номер кадастрового квартала:	32:20:0351201
Дата присвоения кадастрового номера:	25.12.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 32-32/010-32/010/201/2018-463
Адрес:	Российская Федерация, Брянская область, м.р-н Почепский, с.п. Гущинское, п. Первомайский, ул. Школьная, з/у 9
Площадь, м2:	776 +/- 9.75
Кадастровая стоимость, руб:	234514.96
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	32:20:0351201:136, 32:20:0000000:1729
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	дошкольное, начальное и среднее общее образование
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Шаболдина Елена Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ПОЧЕПСКОГО РАЙОНА

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 639971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

08.09.2026г. № КУВИ-001/2026-121859610	
Кадастровый номер:	32:20:0351201:436

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование "Почепский район Брянской области"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 32:20:0351201:436-32/010/2018-1 25.12.2018 17:04:39
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 639971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

ООО "Архитектурная группа "Арсенал" тел. 8-963-[illegible]

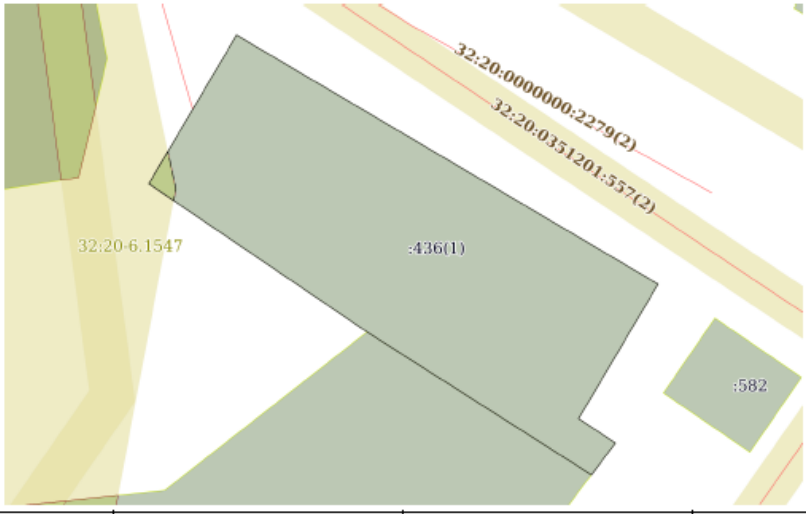
Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2026г. № КУВИ-001/2026-121859610			
Кадастровый номер:	32:20:0351201:436		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400 Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ООО "Агентство Е.Ю." тел. 8-963-133-33-88

Копии документов оценщика

ООО "Аксиома Е.Ю." тел. 8-963-133-88-88

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043169-1 «16» августа 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Люсиной Екатерине Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «16» августа 2024 г. № 366

Директор А.С. Бунин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «16» августа 2027 г.

ООО "Люсина Е.Ю." тел. 8-963-133-88-88

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. БРЯНСКУ
(ИФНС России по г. Брянску)
ул. Крахмалева, 53, г.Брянск, 241037
Телефон:(4832) 65-10-90, Телефакс:
www.nalog.ru

02.10.2020 № 573910415
На № _____

УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) **Люсина Екатерина Юрьевна**

проживающий(ая) по адресу **241020, РОССИЯ, , , г Брянск, , ул Красных Партизан, 9, 1, 140**

на основании сведений **Росреестра**

содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от 02.10.2020**

Вы поставлены на учет **22.07.2020**

в Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Брянску | 3 | 2 | 5 | 7 |

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН: | 3 | 2 | 3 | 4 | 0 | 1 | 8 | 9 | 0 | 8 | 1 | 5 |

Заместитель начальника Инспекции
Федеральной налоговой службы по г. Брянску

В. И. Миронов

М.П.

ООО "Люсина Е.Ю." тел. 8-962-133-38-88



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1080

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 878507

Настоящий диплом выдан Люлиной Екатерине Юрьевне

в том, что он(а) с 11 сентября 2005 по 27 сентября 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО "Орловский государственный технический университет" по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 29 сентября 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Люлиной Екатерине Юрьевне

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Орел 2006

МПФ Гознака. 1996.



Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 1507

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Люлиной Екатерине Юрьевне

в том, что он(а) с 10 января 2009 по 30 января 2009 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) ГОУВПО "Орловский государственный технический университет"

по программе "Оценка стоимости предприятия"

в объеме 104 часа

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Оценочная деятельность	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) —

выполнил(а) итоговую работу на тему —

Ректор (директор)

Секретарь

Город Орел 2009

МПФ Гознака. 1996.

ООО "Оценка Е.Ю." тел. 8-903-333-33-33



Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 0147 10 марта 2012 г

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Люлиной Екатерине Юрьевне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "28" февраля 2012 г. по "10" марта 2012 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) ФГБОУ ВПО "Брянская государственная инженерно-технологическая академия"
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
по образовательной программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
в объеме 104 часа
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обзор изменений законодательства в области оценочной деятельности стандарты оценки и практика их применения	24	зачтено
Комплекс бухгалтерский учёт и налогообложение ГУП	20	зачтено
Определение затрат и модели оценки стоимости бизнеса	16	зачтено
Оценка денежных потоков	28	зачтено
	16	зачтено

Прошел(а) стажировку в (на) не предусмотрена
(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему
(наименование темы)

Ректор
Секретарь

Город Брянск год 2012

МПФ Гознака. 1936.

ООО "Центр Е.Ю." тел. 8-962-133-88-88

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» марта 2025 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01447
номер свидетельства

Люсина
Екатерина Юрьевна

ИНН 323401890815

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

Президент СРО РАО К.Ю. Кулаков

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Краснодар, 1-й пр. им. Филатова, д.2/1

ООО "Люсина Е.Ю." тел. 8-962-[illegible]

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

37865525

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ S591R/776/50009/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «20» августа 2026 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810201850000369 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	Люсина Екатерина Юрьевна Дата рождения 01.04.1981 ИНН: 323401890815 Паспорт серия 1504 номер 106697 Выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ СОВЕТСКОГО РАЙОНА ГОР. БРЯНСКА 03.07.2003

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ffd1c1c9a8be25fedd66a0af.pdf

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «22» сентября 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «21» сентября 2027 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	**2 500,00 (Две тысячи пятьсот и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «30» сентября 2026 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна

Акционерное общество "АльфаСтрахование" г. Москва

Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15

Правила страхования оценщиков

ИП Люсина Е.Ю." тел. 8-962-133-99-99