



Общероссийская Общественная Организация
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Общество с ограниченной ответственностью «СЛУЖБА ОЦЕНКИ»

241023 г. Брянск, ул. Степная, д. 12, кв. 191
Телефон +79610038644, +79003630097
E- mail: ServiceOcenka@yandex.ru

«Утверждаю» Директор
ООО «СЛУЖБА ОЦЕНКИ»
Шилин И.П.

ОТЧЕТ №23-01/2025

об оценке рыночной стоимости здания детского сада МДОУ
«Глодневский детский сад», площадью 326,0 кв.м., здания котельной
МДОУ «Глодневский детский сад», площадью 13,4 кв.м. и земельного
участка (кадастровый номер-32:01:0220701:426), площадью 4171,0кв.м.,
расположенных по адресу: Российская Федерация, Брянская область,
муниципальный район Брасовский, сельское поселение Глодневское, село
Глоднево, улица 40 лет Победы, дом 18

Дата оценки: 30 января 2025 г.

Дата составления отчета: 30 января 2025 г.

Заказчик: АДМИНИСТРАЦИЯ БРАСОВСКОГО РАЙОНА

Брянск, 2025 г.

Российская Федерация
Общество ограниченной ответственностью
“ СЛУЖБА ОЦЕНКИ ”

В соответствии с договором № 23 от 30.01.2025 года, специалисты ООО «Служба Оценки» произвели осмотр и оценку стоимости здания детского сада МДОУ «Глодневский детский сад», площадью 326,0 кв.м., здания котельной МДОУ «Глодневский детский сад», площадью 13,4 кв.м. и земельного участка (кадастровый номер- 32:01:0220701:426), площадью 4171,0 кв.м., расположенных по Российской Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, сельское поселение Глодневское, село Глоднево, улица 40 лет Победы, дом 18, принадлежащих МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ БРАСОВСКИЙ РАЙОН БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 30 января 2025 года, осмотр объекта проводился 30 января 2025 года.

Задачей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки с целью продажи. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.

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

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта недвижимости, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость здания детского сада МДОУ «Глодневский детский сад», площадью 326,0 кв.м., здания котельной МДОУ «Глодневский детский сад», площадью 13,4 кв.м. и земельного участка, площадью 4171,0 кв.м., расположенных по адресу: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, сельское поселение Глодневское, село Глоднево, улица 40 лет Победы, дом 18, без учета НДС, округленно составляет:

411 000,00 (Четыреста одиннадцать тысяч) рублей.

№	Наименование	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, округленно, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, округленно, руб.
1	Здание детского сада МДОУ "Глодневский детский сад"	326	32:01:0220701:655	272 000,00	326 400,00 (с учетом НДС 20%)
2	Здание котельной МДОУ "Глодневский детский сад"	13,4	32:01:0220806:282	16 000,00	19 200,00 (с учетом НДС 20%)
3	Земельный участок	4171	32:01:0220701:426	123 000,00	123 000,00 (без учета НДС)
Итого:				411 000,00	468 600,00

Отдельные части Настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом и приложениями, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых были получены определенные данные. Источники информации и методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор ООО «СЛУЖБА ОЦЕНКИ»

И.П. Шилин

Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	4
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
2.1. Объект оценки.....	6
2.2. Имущественные права на объект оценки.....	6
2.3. Цель и задачи оценки.....	6
2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	6
2.5. Вид стоимости.....	6
2.6. Дата оценки (дата проведения оценки, Дата оценки) объекта оценки.....	6
2.7. Срок проведения оценки.....	7
2.8. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют.....	7
2.9 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
2.10. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБОЦЕНЩИКЕ.....	9
3.1. Сведения о заказчике.....	9
3.2. Сведения об оценщике.....	9
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	11
3.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки.....	11
3.5. Основание для проведения оценки.....	11
3.6. Вид стоимости.....	11
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
6.2. Балансовая стоимость объекта оценки.....	14
6.3. Перечень данных использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения.....	15
6.4. Описание земельного участка.....	16
6.5. Описание местоположения объекта.....	17
6.6. Описание улучшений на земельном участке.....	19
6.7. Текущее использование объекта оценки.....	28
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
7.1. Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации.....	29
7.2 Брянская область.....	30
7.2.1 Анализ общеэкономической ситуации.....	30
7.2.2 Анализ показателей транспорта и связи.....	31
7.2.3 Анализ индексов цен и тарифов.....	31
7.2.4 Анализ потребительского рынка.....	32
7.2.5 Анализ денежных доходов.....	32
7.2.6 Анализ демографической ситуации.....	32
7.3. Анализ цен предложений на рынке недвижимости в г. Брянске и Брянской области.....	33
7.4. Анализ цен предложений на рынке недвижимости в г. Брянске и Брянской области.....	36
7.5 Анализ земельного рынка.....	38
7.5.1. Характеристика земельного рынка.....	38
7.5.2. Структура земельного фонда Брянской области.....	40
7.5.3. Средние цены предложения земельных участков в Брянской области.....	41
7.6. Основные выводы.....	42
7.7. Основные тенденции на рынке недвижимости Брянской области.....	42
7.8. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	43
7.9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.....	44
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	45
8.1. Объем и этапы исследования.....	45
8.2. Основные понятия термины и определения.....	45
8.3. Определение стоимости объекта оценки.....	48
8.4. Выбор подходов и методов оценки.....	48
8.4.1 Затратный подход.....	48
8.5. Расчет стоимости земельного участка.....	49
8.5.1. Расчет стоимости земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж.....	49
8.6. Расчет рыночной стоимости улучшений.....	55
8.6.1. Затратный подход.....	55
8.6.2. Доходный подход.....	61
8.6.3. Сравнительный подход.....	61
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	67
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	71

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, сельское поселение Глодневское, село Глоднево, улица 40 лет Победы, дом 18

Собственником оцениваемого имущества является Муниципальное образование Брасовский муниципальный район Брянской области: на основании:

-Выписки из Единого реестра недвижимости от 30.01.2025 на Здание детского сада МДОУ "Глодневский детский сад", площадью 330,00 кв.м., что подтверждается записью регистрации Собственность 32-32-11/019/2007-469 24.11.2007 00:00:00

-Выписки из Единого реестра недвижимости от 30.01.2025 на Здание котельной МДОУ "Глодневский детский сад", площадью 13,4 кв.м., что подтверждается записью регистрации Собственность 32-32-11/002/2008-158 18.02.2008 00:00:00

-Выписки из Единого реестра недвижимости от 30.01.2025 на земельный участок, площадью 4171,00,0 кв.м., что подтверждается записью регистрации Собственность 32:01:0220701:426-32/085/2022-2 13.12.2022 16:44:52

Предпосылки стоимости.

Сделка совершается 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.

Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование.

(описание объекта, его основных технических характеристик и состояния см. в разделе описание объекта оценки)

(описание объекта, его основных технических характеристик и состояния см. в разделе описание объекта оценки)

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица №1

Наименование подхода	Результаты расчетов рыночной стоимости по трем подходам, без учета НДС, рублей
Затратный подход	508 000,00
Сравнительный подход	369 600,00
Доходный подход	Не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта недвижимости, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость здания детского сада МДОУ «Глодневский детский сад», площадью 326,0 кв.м., здания котельной МДОУ «Глодневский детский сад», площадью 13,4 кв.м. и земельного участка, площадью 4171,0 кв.м., расположенных по адресу: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, сельское поселение Глодневское, село Глоднево, улица 40 лет Победы, дом 18,, без учета НДС, округленно составляет:

411 000,00 (Четыреста одиннадцать тысяч) рублей.

№	Наименование	Площадь, кв.м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, округленно, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, округленно, руб.
1	Здание детского сада МДОУ "Глодневский детский сад"	326	32:01:0220701:655	272 000,00	326 400,00 (с учетом НДС 20%)
2	Здание котельной МДОУ "Глодневский детский сад"	13,4	32:01:0220806:282	16 000,00	19 200,00 (с учетом НДС 20%)
3	Земельный участок	4171	32:01:0220701:426	123 000,00	123 000,00 (без учета НДС)
Итого:				411 000,00	468 600,00

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- 1 Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- 2 Запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.
- 3 Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.
- 4 Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.
- 5 Исполнитель выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- 6 От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- 7 Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
- 8 Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Оценщик:

И. П. Шилин

Оценщик:

Н.Н. Лушкин

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, сельское поселение Глодневское, село Глоднево, улица 40 лет Победы, дом 18

2.2. Имущественные права на объект оценки

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, сельское поселение Глодневское, село Глоднево, улица 40 лет Победы, дом 18

Собственником оцениваемого имущества является Муниципальное образование Брасовский муниципальный район Брянской области: на основании:

-Выписки из Единого реестра недвижимости от 30.01.2025 на Здание детского сада МДОУ "Глодневский детский сад", площадью 330,00 кв.м., что подтверждается записью регистрации Собственность 32-32-11/019/2007-469 24.11.2007 00:00:00

-Выписки из Единого реестра недвижимости от 30.01.2025 на Здание котельной МДОУ "Глодневский детский сад", площадью 13,4 кв.м., что подтверждается записью регистрации Собственность 32-32-11/002/2008-158 18.02.2008 00:00:00

-Выписки из Единого реестра недвижимости от 30.01.2025 на земельный участок, площадью 4171,00,0 кв.м., что подтверждается записью регистрации Собственность 32:01:0220701:426-32/085/2022-2 13.12.2022 16:44:52

2.3. Цель и задачи оценки

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки (идентификация- Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Федеральные стандарты оценки

Задачи оценки: Задачей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки с целью продажи. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.

2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Продажа объектов недвижимости.

Иное использование результатов оценки недопустимо.

2.5. Вид стоимости

Определяются рыночная и ликвидационная стоимости. Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.(Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12,ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31,ст.3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29,ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29,ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

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

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

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

-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

2.6. Дата оценки (дата проведения оценки, Дата оценки) объекта оценки

Дата оценки (дата проведения оценки, Дата оценки) объекта оценки 30 января 2025 года.

2.7. Срок проведения оценки

Оценка проводилась в период с 30 января 2025 года по 30 января 2025 года.

Дата составления отчета: 30 января 2025 года.

2.8. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Осмотр объекта оценки был произведен 30.01.2025 г., в светлое время суток с применением фотосъемки, специалистом ООО «Служба Оценки»

2.9 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам;
3. Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник.
4. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
5. Исполнитель не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.
6. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.
9. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.
10. При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.
11. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.
12. Исполнитель выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком либо документе, передаваемом третьим

лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

13. от Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
14. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
15. прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами;
16. итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

2.10. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике

Таблица №2

Организационно-правовая форма и наименование:	Администрация Брасовского района
Данные	242300, Брянская область, Брасовский район, п. Локоть, пр-кт Ленина 2 ИНН 3206001109 КПП 324501001 ОГРН 1023202536830 от 9 октября 2002 г.
Глава района	Лавокин Сергей Николаевич

3.2. Сведения об оценщике

Таблица № 3

Фамилия, имя, отчество оценщика	Шилин Игорь Петрович
Почтовый адрес оценщика:	241023 г. Брянск, ул. Степная, д. 12, кв. 191
Место нахождения оценщика:	241023 г. Брянск, ул. Степная, д. 12, кв. 191
Номер контактного телефона:	89103306907
Адрес электронной почты:	i_shilin@list.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0001749 выдано 22 июля 2020 г., включен в реестр членов РОО 02 декабря 2009 г. Регистрационный №006180
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961309 выдан Московским государственным техническим «МАМИ» по программе профессиональной переподготовки оценщиков по специальности «оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 28 августа 2009 г.
Квалификационный аттестат по оценке недвижимого имущества	Квалификационный аттестат по оценке недвижимого имущества №043491-1 от 23 августа 2024
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №922/2707916180 страхования ответственности оценщика от 06 ноября 2024 г выданный САО «Ресо-Гарантия» сроком с 00 часов 00 минут 29.11.2024, по 24 часа 00 минут 28.11.2025 года
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Служба оценки» (ИНН 3250514276 КПП 325001001 ОГРН 1093254013335 от 09.11.2009 г.)
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

	Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

Таблица № 4

Фамилия, имя, отчество оценщика	Лушкин Николай Николаевич
Почтовый адрес оценщика:	241019, г. Брянск, ул. 1-я Почепская, дом 11
Место нахождения оценщика:	241023 г. Брянск, ул. Степная, д. 12, кв. 191
Номер контактного телефона:	89610038644
Адрес электронной почты:	nikolai-032@yandex.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0001624 выдано 22 июля 2020 г., включен в реестр членов РОО 12 мая 2009 г. Регистрационный №005654
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №878508 от 28 сентября 2006 г. выдан Орловский государственный технический университет по программе «оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Квалификационный аттестат по оценке недвижимого имущества	Квалификационный аттестат по оценке недвижимого имущества №042503-1 от 02 августа 2024
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №922/2627113446 страхования ответственности оценщика от 14 июня 2024 г выданный САО «Ресо-Гарантия» сроком с 00 часов 00 минут 22.06.2024, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 21.06.2025 года
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006 года
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Служба оценки» (ИНН 3250514276 КПП 325001001 ОГРН 1093254013335 от 09.11.2009 г.)
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица №5

Организационно-правовая форма и наименование		Общество с ограниченной ответственностью «СЛУЖБА ОЦЕНКИ»
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;	Юридический адрес	241023 г. Брянск, ул. Степная, д. 12, кв. 191
Реквизиты, ИНН		ИНН 3250514276 КПП 325701001 ОГРН 1093254013335 от 09.11.2009 г. Расчетный счет № 40702810769000000455 Брянский РФ ПАО Сбербанк г. Брянск к/с 30101810500000000747 БИК 041501747
ОГРН, дата присвоения ОГРН;		ОГРН 1093254013335 от 04 декабря 2009 г.
Сведения о страховании ответственности «СЛУЖБА ОЦЕНКИ»		Полис 922/2746190981 страхования ответственности оценщика от 20 января 2025 г. выданный САО «Ресо-Гарантия» сроком с 00 часов 00 минут 28.01.2025, по 24 часа 00 минут 27.01.2026 года Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Директор ООО «СЛУЖБА ОЦЕНКИ»		Шилин Игорь Петрович
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		Общество с ограниченной ответственностью Служба оценки подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью Служба оценки подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки

Другие специалисты в проведении оценки не принимали участие.

3.5. Основание для проведения оценки.

Основанием для проведения оценки является Договор № 23 от 30.01.2025 года между Заказчиком – АДМИНИСТРАЦИЯ БРАСОВСКОГО РАЙОНА и Исполнителем ООО «Служба Оценки» на проведение работ по определению стоимости здания детского сада МДОУ «Глодневский детский сад», площадью 326,0 кв.м., здания котельной МДОУ «Глодневский детский сад», площадью 13,4 кв.м. и земельного участка (кадастровый номер-32:01:0220701:426), площадью 4171,0 кв.м., расположенных по Российской Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, сельское поселение Глодневское, село Глоднево, улица 40 лет Победы, дом 18,

3.6. Вид стоимости

Определяются рыночная. Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.(Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48,

ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

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

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

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

-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, используемые оценщиком, их экономический анализ, который отражает компетентное мнение оценщика относительно рыночной стоимости имущества.

1. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.

2. Оцениваемое права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщики не производили обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.

4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.

5. Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и приложены к отчету в приложении.

7. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

8. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

9. Запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.

10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

11. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.

При оценке мы исходили из того, что объекты не заложены и не обременены долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

1. Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
5. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При составлении отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком:

Таблица №6

№	Наименование объекта	Представленные документы (копии)
1	Здание детского сада МДОУ "Глодневский детский сад"	-Выписки из Единого реестра недвижимости от 30.01.2025 г.
2	Здание котельной МДОУ "Глодневский детский сад"	-Выписки из Единого реестра недвижимости от 30.01.2025 г.
3	Земельный участок	-Выписки из Единого реестра недвижимости от 28.01.2025 г.

6.2. Балансовая стоимость объекта оценки.

Таблица №7

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб	Остаточная стоимость, руб
1	Здание детского сада МДОУ "Глодневский детский сад"	Нет данных	Нет данных
2	Здание котельной МДОУ "Глодневский детский сад"	Нет данных	Нет данных

6.3. Перечень данных использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения

Таблица №8

№ раздела	Название раздела	Источник получения
1.	Общие сведения	<ul style="list-style-type: none"> Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе: Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327; является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона. Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.
2.	Анализ объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> Информация, опубликованная на сайтах: http://www.bryanskobl.ru Информация, опубликованная на сайтах Госкомстата Брянской области: http://komstat.bryansk.ru; Материалы, предоставленные заказчиком об объекте оценки.
3.	Оценка объекта сравнительным подходом	<ul style="list-style-type: none"> Болдырев В.С., Галушка А.С., А.Е. Федоров, Уч. Пособие «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.; «Оценка рыночной стоимости недвижимости», учебное и практическое пособие. – М.: изд. «Дело», 1998 г., издание Академии оценки.
4.	Оценка объекта затратным подходом	<ul style="list-style-type: none"> «Оценка недвижимости» под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой, М. «Финансы и статистика» 2002 год. Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР; Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, М. 1970 "Правила оценки физического износа жилых зданий". ВСН-53-86Р. М., Прескурантиздат, 1988.
5.	Согласование результатов	<ul style="list-style-type: none"> «Оценка стоимости предприятия (Бизнеса)» / Под ред. В.А. Щербакова, Н.А. Щербакова — М.: 2006 г.

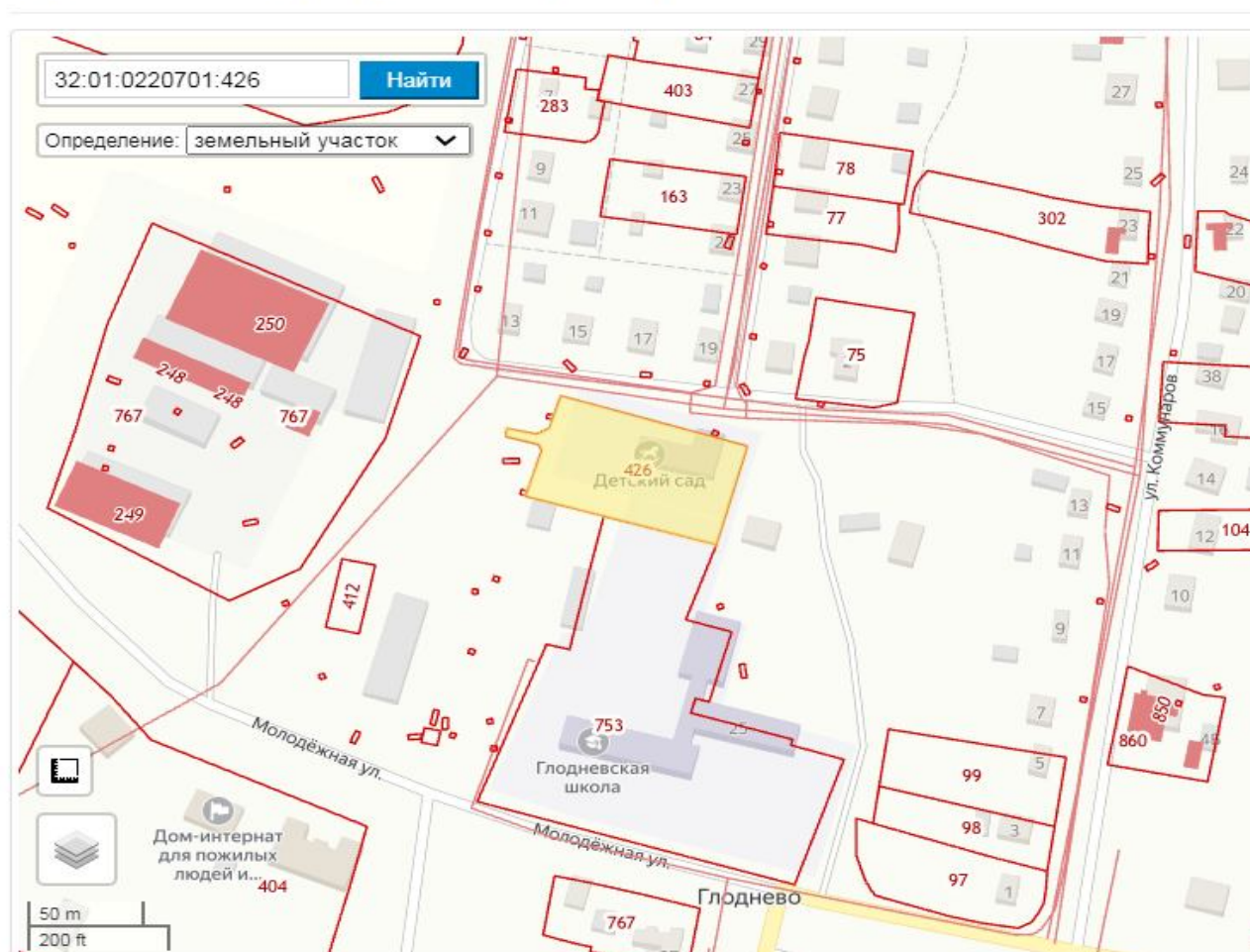
6.4. Описание земельного участка.

Использование земельного участка на дату оценки не ограничено природоохранными, санитарными, технологическими и иными зонами.

Таблица №9

Земельный участок	
Кадастровый номер	32:01:0220701:426
Кадастровая стоимость	937098.57
Местоположение	Брянская обл, р-н Брасовский, с Глоднево, ул 40 лет Победы, дом 18
Общая площадь земельного участка, кв. м.	4171,00
Оцениваемые права	Право собственности
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	-Выписки из Единого реестра недвижимости
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	для размещения муниципального дошкольного образовательного учреждения Глодновского детского сада
Наличие улучшений	Детский сад, котельная
Наличие коммуникаций	На участке
Форма участка	Простой формы
Подъезд	хороший
Рельеф	спокойный
Затопляемость	нет
Опасности, вызванные окружающей средой (локальные)	не обнаружены

Публичная кадастровая карта: Брянская область



6.5. Описание местоположения объекта.

Местоположение объекта оценки является одной из его наиболее важных стоимостных характеристик. Это утверждение наиболее актуально для объектов недвижимости торгового и административного назначения, то есть для тех объектов, успех которых обычно связан со значительной посещаемостью покупателями, клиентами.

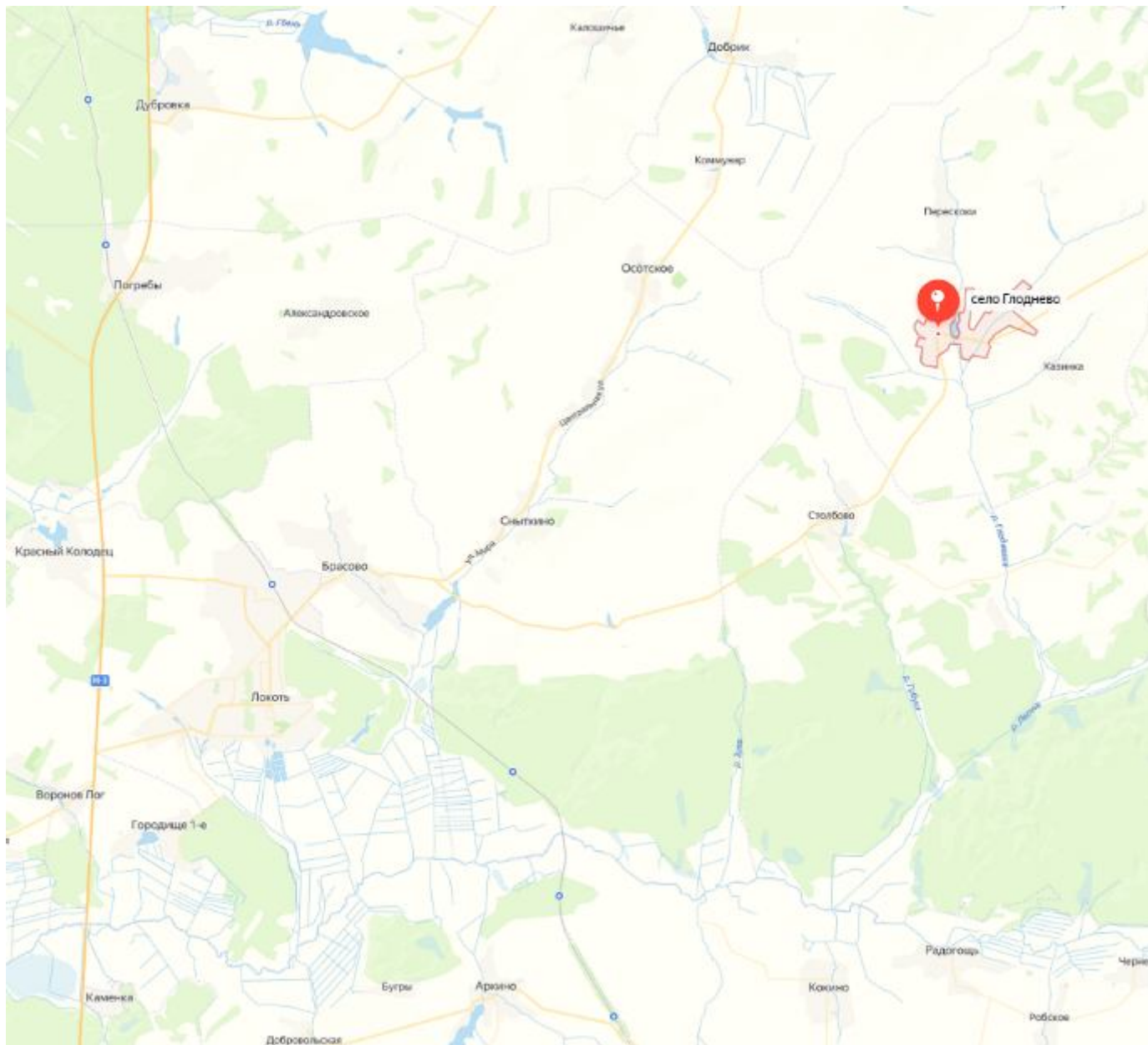
Застроенность окружения: постройки 1970-2000-х г.г.

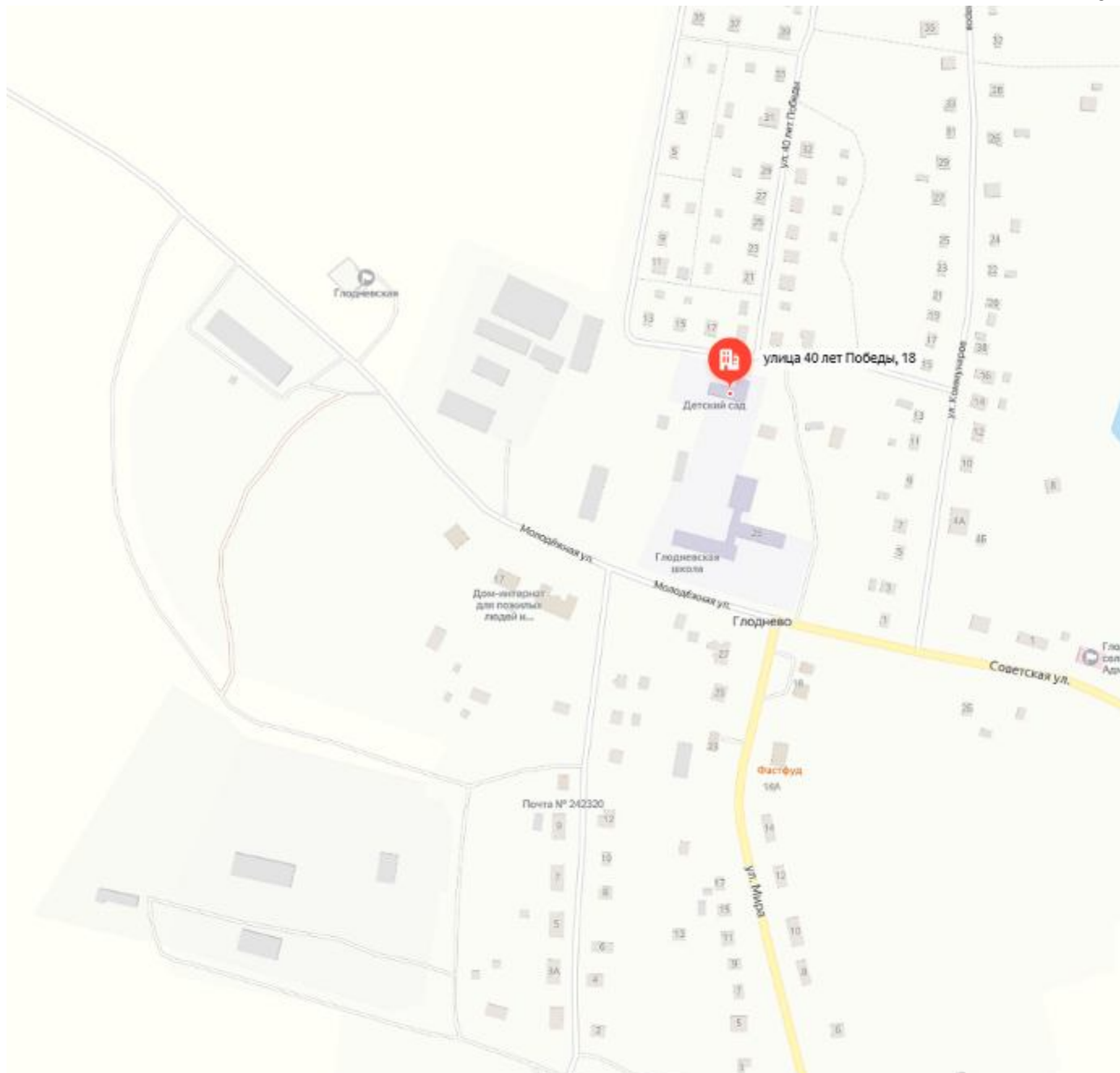
Местоположение и транспортная доступность объекта: Объект оценки расположен в Российской Федерации, Брянская область, муниципальный район Брасовский, сельское поселение Глодновское, село Глоднево, улица 40 лет Победы, дом 18

Развитость инженерной инфраструктуры: Полная

Использование окружающей недвижимости: Жилые здания

Состояние окружающей среды (локальное): хорошее.





- местоположение объекта оценки.

6.6. Описание улучшений на земельном участке.

Описание объекта оценки (его технические характеристики) произведено на основании визуального осмотра, о его строительных характеристиках и физическом состоянии позволяют получить приведенная ниже таблица № 10,11

Основные показатели строений и сооружений

Таблица 10

№ п.п.	Наименование	Здание детского сада МДОУ "Глодnevский детский сад"
1	Год ввода в эксплуатацию	Нет данных"
2	Кадастровый номер	32:01:0220701:655
3	Этажность	1
4	Площадь, кв.м	326,0
5	Общая площадь (в соответствии со свидетельством о государственной регистрации), кв.м	326,0
6	Кадастровая стоимость, рублей	1962242.9
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	Фундамент	ж/бетонный
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные
3	перегородки	
4	Перекрытия	чердачное
		междуэтажное
		подвальное
5	Крыша	Шиферная
6	Полы	Линолеум, плитка
7	Прочие	оконные
		дверные
8	Наружная отделка	
	Расшивка швов	
	Внутренняя отделка	
	Штукатурка, окраска, обои	
	санитарно и электротехнические устройства	калориферные
		нет
		Отопление
		есть
		электроосвещения
		есть
		водопровод
		есть
		канализация
		есть
		горячая вода
		есть
		газоснабжение
		нет
		телефон
		есть
		сигнализация
		есть
		вентиляция
		Приточная вытяжная
10	Прочие работы	
11	Износ по техпаспорту	Нет данных

Таблица 11

№ п.п.	Наименование	Здание котельной МДОУ "Глодневский детский сад"
1	Год ввода в эксплуатацию	Нет данных"
2	Кадастровый номер	32:01:0220806:282
3	Этажность	1
4	Площадь, кв.м	13,4
5	Общая площадь (в соответствии со свидетельством о государственной регистрации), кв.м	13,4
6	Кадастровая стоимость, рублей	78116.51
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	Фундамент	ж/бетонный
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные
3	перегородки	
4	Перекрытия	чердачное
		междуэтажное
		подвальное
5	Крыша	Шиферная
6	Полы	Бетон
7	Проемы	оконные
		дверные
8	Наружная отделка	
	Расшивка швов	
	Внутренняя отделка	
	Штукатурка	
	санитарно и электротехнические устройства	калориферные
		нет
		Отопление
		нет
		электроосвещения
		Есть
		водопровод
		нет
		канализация
		нет
		горячая вода
		нет
		газоснабжение
		нет
		телефон
		нет
		сигнализация
		нет
		вентиляция
		Приточная вытяжная
10	Прочие работы	
11	Износ по техпаспорту	Нет данных

Признаки физического износа устанавливаются путем осмотра (визуальным способом). Описание признаков физического износа с указанием их величины приведены в ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденных приказом №446 Госгражданстроя от 24 декабря 1986 г.

Физическое состояние и описание износа детского сада

Таблица №12

№	Наименование элемента	Вес элемента%	Признаки износа	Износ элемента %	Износ всего %
1	Фундаменты	10	Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	60	6
2	Стены	18	Отслоение и отпадение штукатурки стен, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей, трещины в карнизах и перемычках, увлажнение поверхности стен	60	10,8
3	Перегородки	5	Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями	60	3
4	Перекрытия	12	Поражение верхних слоев древесины грибом, небольшие трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом, прогиб балок и прогонов	60	7,2
5	Крыша	6	Протечки и просветы в отдельных местах, отставание и трещины коньковых плит; отрыв листов до 10% площади кровли	60	3,6
6	Полы	12	Отсутствие отдельных плиток, местами вздутия и отставание на площади от 20 до 50% Истертость материала у дверей и в ходовых местах	60	7,2
7	Окна, двери	10	Оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны, в углах; часть приборов повреждена или отсутствует; отсутствие остекления, отливов	60	6
8	Лестницы и входы	4	Ступени стерты, трещины вдоль волокон на досках на лестничной площадке и в ступенях, перила расшатаны	60	2,4
9	Внутренняя отделка	7	Сырые пятна, отслоение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой до 10% поверхности	60	4,2
10	Прочие	2,4		60	1,44
11	Санитарные - технические устройства	10	Капельные течи в местах врезки кранов и запорной арматуры; отдельные повреждения трубопроводов (свищи, течи); поражение коррозией отдельных участков трубопроводов; утечки воды в 20% приборов и смывных бачков	60	6
12	Электрические устройства	3,6	Повреждение изоляции магистральных и внутриквартирных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним	60	2,16
	Итого	100			60

Физическое состояние и описание износа котельной

Таблица №13

№	Наименование элемента	Вес элемента%	Признаки износа	Износ элемента %	Износ всего %
1	Фундаменты	17	Мелкие повреждения цокольной части – трещины, местные выбоины	55	9,35
2	Стены и перегородки	26	Отслоение и отпадение штукатурки стен, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей, трещины в карнизах и перемычках, увлажнение поверхности стен	55	14,3
3	Перекрытия	7	Поражение верхних слоев древесины грибом, небольшие трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом, прогиб балок и прогонов	55	3,85
4	Кровля	9	Протечки и просветы в отдельных местах, отставание и трещины коньковых плит; отрыв листов до 10% площади кровли	55	4,95
5	Полы	4	Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 25%	55	2,2
6	Проемы	12	Дверные полотна осели или имеют плохой притвор по периметру коробки, приборы частично утрачены или неисправны	50	6
7	Отделочные работы	8	Выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами, менее 10 м2 на площади до 25%	50	4
8	электротехнические устройства	16	Повреждение изоляции магистральных и внутриквартирных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним	50	8
9	Прочие работы	1		50	0,5
	Итого	100			53,2

Фотографии объектов оценки















6.7. Текущее использование объекта оценки.
В здании находится в бесхозном состоянии

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации

По оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в мае-ноябре сезонно сглаженный показатель ВВП снизился в июле на 0,1%, м/м, что в большей степени связано с отрицательной динамикой обрабатывающих производств и оптовой торговли.

После последовательного трехмесячного замедления экономического спада, годовые темпы снижения ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в июле вновь ускорились. ВВП в июле оказался ниже прошлогоднего на 0,7%, после -0,6% в мае и -0,5 в ноябре. За семь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,9% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, после роста на 0,3 %, м/м в ноябре вновь вышел в область отрицательных значений и составил - 0,5 %, м/м. Снижение главным образом обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,9 %, м/м). Зафиксировано также снижение в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (-0,5 %, м/м).

В добыче полезных ископаемых сохранился рост на 0,1 %, м/м. Рекордными темпами продолжает показывать положительную динамику сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в ноябре 2024 г. составил 0,7 %, м/м. В июле безработица продолжила сезонное снижение до 5,3 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне июня -5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июле, по предварительным данным, снизилась на 0,2 % относительно июня (по уточненным данным в ноябре сезонно очищенное снижение составило 0,1 %). Положительные тенденции в динамике реальных располагаемых доходов (с исключением сезонного фактора) не получили продолжения: после роста на 0,4% м/м в ноябре, в июле доходы сократились на 0,6% м/м, продолжив нисходящий тренд.

Несмотря на усугубление негативных тенденций в доходах населения, положительным моментом стала динамика оборота розничной торговли: зафиксированное в июле снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора оказалось минимальным с начала 2025 года и составило 0,1% м/м. Динамика платных услуг населению с исключением сезонного фактора в июле вернулась в область положительных значений: рост на 0,3% к предыдущему месяцу.

Экспорт товаров в январе-ноябре 2024 г., по оценке, составил 151,9 млрд. долл. США (снижение на 27,3 % к январю-июню к 2022 г.). Импорт товаров в январе 2025 г., по оценке, составил 99,9 млрд. долл. США (снижение на 8,4 % к январю-июню 2024 года). Положительное сальдо торгового баланса в январе-ноябре 2024 г., по оценке, составило 52,0 млрд. долл. США, относительно января-июля 2024 г. снизилось на 48,0 %. По данным Росстата, инфляция в июле составила 0,5%, с начала года -3,9 %, за 2024 годовой период -7,2%.

Таблица 14

Основные экономические показатели (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2023 год		2024 год		
	июль	январь-июль	октябрь	ноябрь	январь-ноябрь
ВВП ¹	96,0	96,2	99,4	99,3	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²	100,8	109,4	100,4	100,5	103,9
Индекс промышленного производства ³	95,3	97,0	101,7	99,7	100,3
Обрабатывающие производства	92,9	95,1	101,6	98,5	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	98,0	100,3	102,1	104,9	103,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство» ⁴	88,2	92,2	90,3	96,5	94,8

* Начиная с января 2024г. в объем работ по виду «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹ Оценка Минэкономразвития России

² Май, июль - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь - в % к декабрю предыдущего года.

³ Агрегированный индекс производства оп видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

⁴ Предварительные данные

Ввод в действие жилых домов	94,0	113,1	106,8	104,1	92,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴	95,9 ⁵⁾	96,3 ⁵⁾	95,4	93,0	94,7
Реальная заработная плата работников организации	95,0	91,1 ⁵⁾	101,1	100,6 ⁶⁾	100,0 ⁶⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	33901	33234	38447	36525 ⁶⁾	35824 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,3		5,4	5,3 ⁴⁾	
Оборот розничной торговли	90,5	91,5	94,1	95,0	94,4
Объем платных услуг населению	97,9 ⁵⁾	98,5 ⁵⁾	98,6	99,0	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,3	208,9	24,1	23,5	151,9
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,7	109,1	16,0	16,2	99,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	55,5	56,8	46,2	43,3	38,5

Подготовлено по данным Сводного департамента макроэкономического прогнозирования (Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам января-июня 2024 года»)

Контакты: г. Москва, 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3 телефоны: +7 (495) 650-83-07 +7 (499) 251-60-73

Адрес сайта - <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

Вывод: Анализ основных показателей ситуации в российской экономике указывает на рецессионные явления, способные негативно повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.

7.2 Брянская область

На сегодняшний день Брянская область является одним из крупных регионов Центральной России с богатым промышленным, научным и культурным потенциалом. Ведущими видами экономической деятельности являются обрабатывающие производства; оптовая и розничная торговля, сельскохозяйственное производство, лесохозяйственная и лесопроизводственная деятельность, строительство, транспорт и связь, на долю которых приходится 70% произведенного ВВП.

По данным рейтингового агентства «Эксперт РА» инвестиционный рейтинг региона имеет показатель 3В1, пониженный потенциал - умеренный риск.

7.2.1 Анализ общеэкономической ситуации

Объем валового регионального продукта в 2022 году прогнозируется в объеме 276,1 млрд. рублей или 103,2% в сопоставимых ценах к уровню 2022 года.

Внешнеторговый оборот Брянской области в январе – марте 2024 года составил 350,2 млн. долларов США, что в фактических ценах меньше уровня января – июня 2024 года на 23,1 %. Экспорт товаров составил 99,6 млн. долларов США (снизился на 31,1%), импорт – 250,6 млн. долларов США (сократился на 20,3%). Сальдо торгового баланса оставалось отрицательным –151,0 млн. долларов США. На страны СНГ приходилась 61,7 % внешнеторгового оборота.

Таблица 15

Динамика внешнеторгового оборота Брянской области за январь-ноябрь 2024.

	Внешнеторговый оборот		В том числе			
	млн. долларов США	в % к соответствующему периоду предыдущего года	экспорт		импорт	
			млн. долларов США	в % к соответствующему периоду предыдущего года	млн. долларов США	в % к соответствующему периоду предыдущего года
Всего	350,2	76,9	99,6	70,7	250,6	79,7
в том числе:						
страны дальнего зарубежья	144,0	60,9	30,2	56,7	104,2	62,3
страны СНГ	215,8	92,0	69,4	79,3	146,4	99,6

5 В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»

	Млн. рублей	В % к соответствующему периоду 2024 г.
январь	980,1	107,2
февраль	1150,5	97,2
март	1438,9	82,2
апрель	1810,9	97,1
май	2012,8	84,2
февраль	2200,5	95,7
январь - февраль	9593,7	101,1

7.2.2 Анализ показателей транспорта и связи

Грузовые перевозки. Объемы перевозок грузов и грузооборот организаций транспорта в январе- ноябре 2024 года характеризуются следующими данными:

Таблица 17

Перевозки грузов и грузооборот

	ноябрь 2024 г.	В % к	
		Декабрь 2024 г.	январь 2025 г.
Грузооборот, млн. т-км	258,9	155,8	115,0
Пассажирооборот, млн. пасс.-км	41,3	72,1	101,5

Крупными и средними предприятиями оказано **услуг связи** в январе - марте 2024 года на 6060,9 млн. рублей, что ниже января – ноябре 2024 года в фактических ценах на 1,2 %.

7.2.3 Анализ индексов цен и тарифов

Таблица 18

	К предыдущему месяцу			Ноябрь 2024 г. к август 2023 г.
	октябрь	июль	август	
Индекс потребительских цен	100,6	100,8	100,0	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров	100,2	100,0	100,1	106,3
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,1	100,0	100,0	105,6
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,9	103,8	97,7	104,2
в том числе:				
индекс цен на строительно-монтажные работы	102,5	107,9	97,5	106,2
индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения	99,6	98,9	100,4	109,2
индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	97,3	98,8	90,9	76,5

7.2.4 Анализ потребительского рынка

Таблица 19

Динамика оборота розничной торговли

	Оборот оптовой торговли			В том числе оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли		
	млн. рублей	в % к соответствующему у периоду предыдущего года	предыдущему месяцу	млн. рублей	в % к соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему месяцу
Январь	13058,7	103,3	69,3	11871,6	104,4	70,0
Февраль	12785,8	85,3	97,8	11212,5	82,1	94,4
Март	14863,1	84,2	115,2	13058,9	82,3	115,4
1 квартал	40707,6	89,8		36143,0	88,2	
Апрель	16109,0	86,7	108,3	14220,3	85,0	108,8
Май	14612,1	82,9	90,4	12868,6	34,4	90,2
Февраль	15953,7	82,7	108,5	13818,5	79,8	106,7
Январь - февраль	87382,4	86,7		77050,4	84,9	
Июль	16029,0	81,6	99,6	14050,6	79,9	100,8
Август	15997,3	82,4	99,9	14046,3	81,0	100,1

7.2.5 Анализ денежных доходов

В ноябре 2024 года объем **денежных доходов населения** сложился в размере 31230,2 миллиона рублей и уменьшился по сравнению с июлем 2024 года на 7,2 %, денежные расходы населения составили 30010,3 миллиона рублей и снизились за аналогичный период на 7,8 %. Превышение денежных доходов населения над денежными расходами составило 1219,9 миллиона рублей.

В ноябре 2024 года денежные доходы на душу населения составили 25478,6 рубля, потребительские расходы на душу населения – 19134,6 рубля. Реальные денежные доходы в марте 2024 года по сравнению с июлем 2024 года уменьшились на 13,7 %, реальные потребительские расходы снизились на 11,2 %.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе 2025 года по сравнению с июлем 2024 года снизились на 16,1 %.

7.2.6 Анализ демографической ситуации

Таблица 20

Показатели естественного движения населения в январе –июнь 2024 г.

	Человек			На 1000 человек населения ¹⁾		2024 г. в % к 2024 г.
	2023г.	2024г.	прирост (+), снижение (-), человек	2024 г.	2025 г.	
Родившихся	7815	8077	-262	11,0	11,3	97,3
Умерших	11323	11682	-359	15,9	16,3	97,5
в том числе детей в возрасте до 1 года	65	59	+6	8,02)	7,42)	108,1
Естественный прирост, убыль(-)	-3508	-3605		-4,9	-5,0	98,0
Браков	3988	4714	-726	5,6	6,6	84,8
Разводов	3229	3268	-39	4,5	4,6	97,8

¹⁾ Здесь и далее в разделе показатели месячной оперативной отчетности приведены в пересчете на год.

²⁾ На 1000 родившихся.

Подготовлено по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики.

Контакты: 241050, г. Брянск, ул. Красноармейская, 60

Тел.: (4832)671201 Факс: (4832)743139

Email: admin@komstat.bryansk.ru Адрес сайта - <http://bryansk.gks.ru>

7.3. Анализ цен предложений на рынке недвижимости в г. Брянске и Брянской области

По итогам IV кв.2024 года средняя арендная ставка недвижимости по г. Брянску снизилась на 4,0 % и составила в первом месяце 2025 года 154 руб./кв.м.

В Бежицком районе к уровню IV кв.2024 года снижение арендных ставок составило 6,0 %. Средняя цена предложения за IV квартал 2024 составила 175 руб./кв.м. В Фокинском районе арендная ставка снизилась по итогам 1 месяца 2025 года на 4,0% и составила в IV квартал 2024 года 143 руб./кв.м. В Володарском районе средняя арендная ставка недвижимости по итогам IV кв.2024 года осталось на снизилась так же на 4 % и составила в первом месяце 2025 года 148 руб./кв.м. В Советском районе снижение средних арендных ставок за IV кв.2024 года составило 3,0%. Средний размер арендной ставки в IV квартал 2024 года составил 150 руб./кв.м.

В Брянском районе средняя стоимость аренды складского недвижимости увеличилась по итогам 1 месяца 2025 года на 11,0 % и составила 133 руб./кв.м. В Брянской области стоимость аренды снизилась к уровню IV квартал 2024 года на 21%. Средний размер арендной ставки в IV квартал 2024 года составил 75 руб./кв.м.

Динамика стоимости аренды недвижимости по г. Брянску и Брянской области за IV кв.2024 год представлена на **Диаграмме 6.6.** и **Таблице 18**

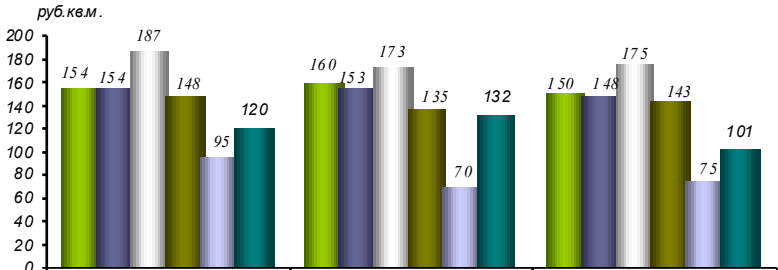


Диаграмма 6.6. Динамика арендных ставок по г. Брянску и Брянской области в I кв.2024 г.- IV кв.2024 г.

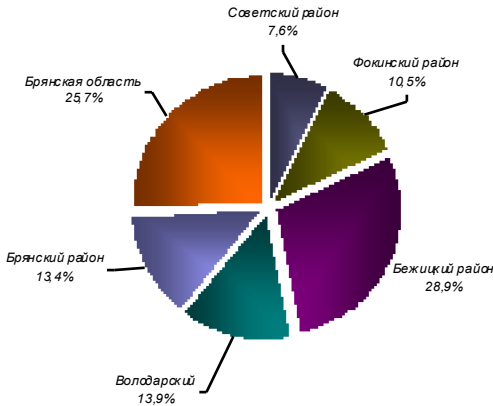


Диаграмма 6.7. Структура предложения недвижимости по г. Брянску и Брянской области в IV кв.2024 г.

Таблице 21

Арендные ставки недвижимости руб./кв.м. I кв.2024 г.- IV кв.2024 г.

Класс	Район	Местоположение	Арендная ставка, руб./кв.м.			Темп роста, %	
			II 2024	III 2024	IV 2024	I кв.2024/IV кв.2024	IV кв.2024
C	Советский район	ул. Калинина	250	250	200	80	80
D		ул. Калинина	50	100	100	100	200
C		ул. Щукина	200	200	200	100	100
C		ул. 2-я Почепская	-	110	100	91	100

D		ул. Карачижская	-	150	150	100	100
C		ул. Советская	200	200	200	100	100
C		ул. Станке Димитрова	200	200	200	100	100
C		ул. Станке Димитрова	180	170	150	88	83
В среднем по району			154	160	150	94	97
D	Володарский район	ул. Речная	150	150	150	100	100
D		ул. 2-я Мичурина	100	100	100	100	100
D		ул. Фосфоритная	175	173	170	98	97
C		ул. Фосфоритная	190	190	170	89	89
В среднем по району			154	153	148	96	96
D	Бежицкий район	ул. Сталелитейная	75	50	70	140	93
C		ул. Сталелитейная	350	250	270	108	77
D		ул. Вокзальная	100	150	150	100	150
C		ул. Вокзальная	-	235	200	85	100
C		ул. Литейная	185	200	200	100	108
D		ул. Литейная	150	114	110	96	73
C		ул. 22 съезда КПСС	235	205	200	98	85
C		ул. Кромская	180	215	200	93	111
C		ул. Почтовая, Бурова	220	200	200	100	91
В среднем по району			187	173	175	101	94
D	Фокинский район	пр-д Московский	127	112	120	107	94
C		пр-д Московский	165	170	173	102	105
C		пр-т Московский	200	130	150	115	75
D		пр-т Московский	100	65	70	108	70
C		ул. Олега Кошевого	-	200	200	100	100
В среднем по району			148	135	143	105	96
В среднем по городу			161	155	154	99	96
C	Брянский район	п. Супонево	140	190	190	100	136
D		п. Супонево	120	107	110	103	92
C		п. Белые Берега	100	100	100	100	100
В среднем по району			120	132	133	101	111
D	Брянская область	г. Сельцо	60	45	50	111	83
C		г. Клинцы	125	138	135	98	108
D		г. Клинцы	100	83	90	108	90
C		Дятьково	90	40	50	125	56
D		г. Новозыбков	-	45	50	111	100
В среднем по области			95	70	75	107	79

По итогам 1 месяца 2025 года в городе Брянске арендные ставки недвижимости класса С понизились на 11,0% и составили 183 руб./кв.м.

IV кв.2024 года арендная плата класса D снизилась на 2,0%. Средняя цена класса D по городу составила 118 руб./кв.м. В пригороде Брянска увеличение арендных ставок по классу С IV кв.2024 году составило 21,0%. Арендная плата класса D снизилась на 8,0%, по области так же произошло снижение арендных ставок на 21%. Средняя цена аренды недвижимости класса С по пригороду составила 145 руб./кв.м.

Средняя арендная ставка недвижимости класса D по пригороду составила 110руб./кв.м., по области – 63 руб./кв.м.

Динамика арендных ставок недвижимости по классам представлена в **Таблице 22**

Таблица 22

Арендные ставки недвижимости по классам руб./кв.м. I кв.2024 г.- IV кв.2024 г.

Местоположение	Классы складских помещений	Арендная ставка, руб./кв.м.			Темп роста, %	
		II 2024	III 2024	IV 2024	I кв.2024/IV кв.2024	IV кв.2024
Советский район	КлассС	213	185	175	95	82
	КлассD	115	135	125	93	109
Володарский район	КлассС	190	190	170	89	89
	КлассD	142	141	140	99	99
Бежицкий район	КлассС	234	218	212	97	90
	КлассD	108	105	110	105	102
Фокинский район	КлассС	183	167	174	105	96
	КлассD	114	89	95	107	84
В среднем по городу	КлассС	205	190	183	96	89
	КлассD	120	117	118	100	98
Брянский район	КлассС	120	145	145	100	121
	КлассD	120	107	110	103	92
Брянская область	КлассС	108	89	93	104	86
	КлассD	80	58	63	110	79

Средняя цена предложения на рынке купли-продажи в первом месяце 2025 год представлены в **Таблице 23**

Таблица 23

Цены продаж недвижимости руб./кв.м. в IV квартал 2024г.

Местоположение	Классы складских помещений	IV квартал 2024г
Советский район	КлассС	19 067
	КлассD	750
Володарский район	КлассС	24 000
	КлассD	0
Бежицкий район	КлассС	18 995
	КлассD	7 450
Фокинский район	КлассС	8 698
	КлассD	19 00
В среднем по городу	КлассС	17 690
	КлассD	3 367
Брянский район	КлассС	8 400
	КлассD	0
Брянская область	КлассС	5 258
	КлассD	4 338

7.4. Анализ цен предложений на рынке недвижимости в г. Брянске и Брянской области

Средний размер арендной ставки на недвижимость снизился IV кв.2024 года на 2,0 % и составил в первом месяце 2025 года 163 руб./кв.м.

Динамика арендных ставок на недвижимость по районам г. Брянска и Брянской области имела разнонаправленный характер.

В Советском районе снижение арендных ставок к уровню пнрвом квартала 2025 года составило 2,0%, в Бежицком районе – 4,0 %. В Володарском и Фокинском районах арендные ставки увеличились IV кв.2024 года на 1,0 % и 12,0% соответственно. В пригороде снижение арендных ставок составило 1,0%, по Брянской области средний уровень арендных ставок вырос к уровню четвертого квартала 2024 года на 28,0%.

Динамика стоимости аренды недвижимости представлена на Диаграмме 6.8.

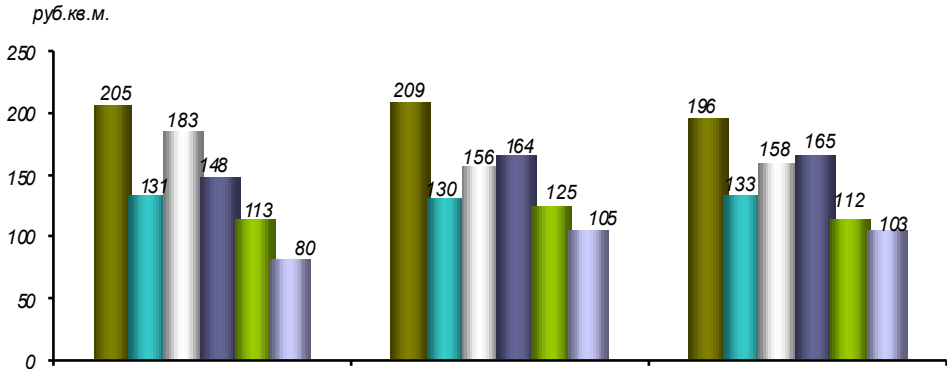


Диаграмма 6.8. Динамика арендных ставок на недвижимость по г. Брянску и Брянской области в I кв.2024 г.- IV кв.2024 г.

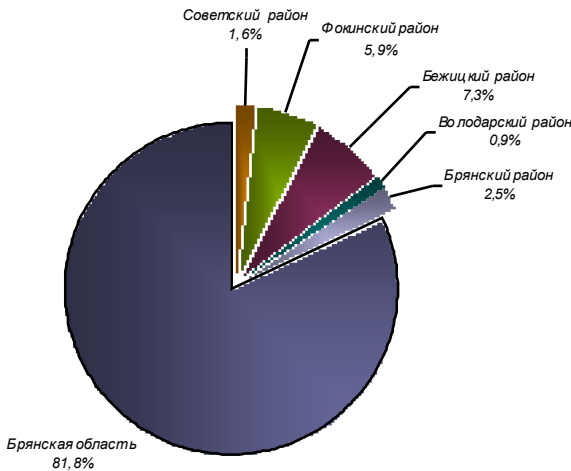


Диаграмма 6.9. Структура предложения недвижимости по г. Брянску и Брянской области в IV кв.2024 г.

Таблица 24

Арендные ставки недвижимости руб./кв.м. I кв.2024г.- IV кв.2024г.

Район	Местоположение	Арендная ставка, руб./кв.м.			Темп роста, %	
		II 2024	III 2024	IV 2024	III кв.2024/IV кв.2024	IV кв.2024
Советский район	ул. Красноармейская	250				
	пр.-тСтанке Димитирова	175	250	250	100	143
	ул. 2-я Почепская	190	185	190	103	100
	ул. Урицкого	250	200	200	100	80
	ул. Советская	-	250	230	92	100

	ул. Щукина	190	162	170	105	89
	Ул. Обьездная	175	0	170	100	97
В среднем по району		205	199	196	98	96
Володарский район	ул. 2-я Мичурина	150	100	120	120	80
	ул. Фосфоритная	125	160	160	100	128
	ул. Щорса	100	110	100	91	100
	Ул. Речная	150	150	150	100	100
В среднем по району		131	130	133	102	101
Бежицкий район	ул. Сталелетейная	150	180	180	100	120
	ул. Литейная	200	175	180	103	90
	ул. Вокзальная	200	150	150	100	75
	ул. 50-й Армии	-	120	120	100	100
В среднем по району		183	156	158	101	86
Фокинский район	пр-тМосковский	160	156	160	103	100
	ул.Тухачевского	135	135	135	100	100
	пр-дМосковский		200	200	100	100
В среднем по району		148	164	165	101	112
В среднем по городу		167	162	163	100	98
Брянский район	Добрунь	145	0	100	100	69
	п. Новые Дарковичи	100	0	0	0	0
	г. Сельцо	100	0	0	0	0
	п. Большое Полпино	75	75	75	100	100
	п. Супонево	145	175	160	91	110
В среднем по району		113	125	112	89	99
Брянская область	Стародуб	0	118	100	85	100
	г. Навля	60	50	50	100	83
	г. Новозыбков	80	50	60	120	75
	Клинцы	100	200	200	100	200
В среднем по области		80	105	103	98	128

Средние цены предложения на рынке купли-продажи недвижимости в первом месяце 2025 года в среднем по городу в центральной его части составили – 18 232 руб./кв.м., на окраине – 13 743 руб./кв.м. В Брянском районе средняя цена предложения составила в среднем 7 65 руб./кв.м., в Брянской области – 5 033 руб./кв.м.

Средние цены предложения на рынке купли-продажи недвижимости за IV кв.2024 год по г. Брянску и Брянской области представлены в **Таблице 25**

Таблица 25

Цены продаж недвижимости руб./кв.м. в IV кв.2024г.

Район	Местоположение	За IV кв.2024
Советский район	Центр	20 000
	Окраина	16 390
Володарский район	Центр	9 450
	Окраина	9 000
Бежицкий район	Центр	19 943
	Окраина	13 400
Фокинский район	Центр	23 533
	Окраина	16 180
В среднем по городу	Центр	18 232
	Окраина	13 743
Брянский район		7 645
Брянская область		5 033

7.5 Анализ земельного рынка

7.5.1. Характеристика земельного рынка

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

- 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;
- 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.

7.5.2. Структура земельного фонда Брянской области

Земельный фонд Брянской области на 1 января 2024 года составляет 3485,7 тыс. га. Среди всех категорий земель на ее территории преобладают земли сельскохозяйственного назначения (1976,4 тыс. га), и значительную долю занимают земли лесного фонда (1208,8 тыс. га). Землями населенных пунктов занято 193,6 тыс. га. На долю земель промышленности, энергетики, связи и других спецземель приходится только 38,9 тыс. га, а земли особо охраняемых территорий занимают 12,7 тыс. га, земли водного фонда — 5,1 тыс. га. Довольно значительные площади в области находятся под землями запаса — 50,2 тыс. га. Наибольший удельный вес в структуре земель области занимают сельскохозяйственные угодья.

Преобладающая доля сельхозугодий сосредоточена в категории земель сельскохозяйственного назначения — 1718 тыс. га (87%). Основными пользователями сельскохозяйственных угодий являются сельхозпредприятия, организации, учреждения и граждане, занимающиеся медицинской деятельностью. На землях сельскохозяйственного назначения территории застройки составляют 23,5 тыс. га и используются под производственными центрами, машиннотракторными парками, складскими помещениями и др. По состоянию на 01.01.2016г. в собственности граждан находится 1145,5 тыс. га, в собственности юридических лиц 312,5 тыс. га и 2058,7 тыс. га - в государственной и муниципальной собственности. В Российской Федерации зарегистрировано право собственности на 1286,7 га, в Брянской области на 17,3 тыс. га, в муниципальной собственности на 8,2 тыс. га.

Структура земельного фонда Брянской области по категориям земель отображена на Диаграмме 1.

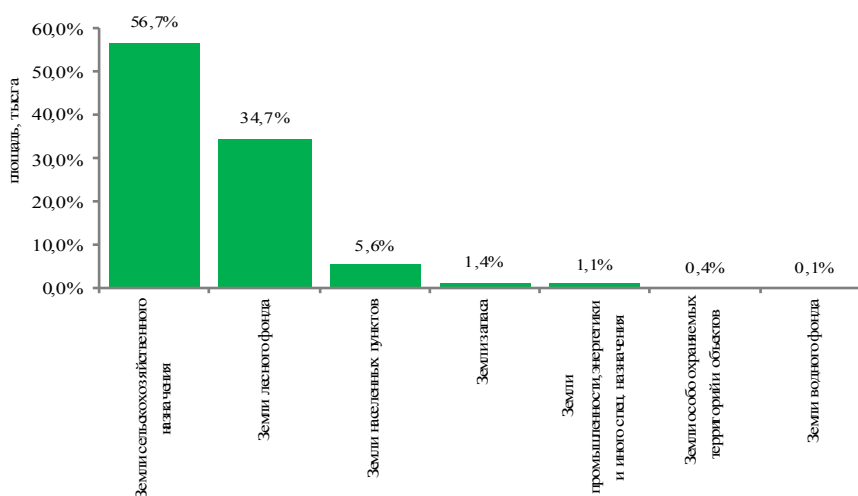


Диаграмма 1. Структура земельного фонда Брянской области по категориям земель

В первом месяце 2025 года в структуре предложения земельных участков в Брянской области наибольший объем предложения приходился на земли промышленного назначения (44%), доля земель населенных пунктов составила 39%, 17% приходится на земли сельскохозяйственного назначения. **Диаграмма 2.**

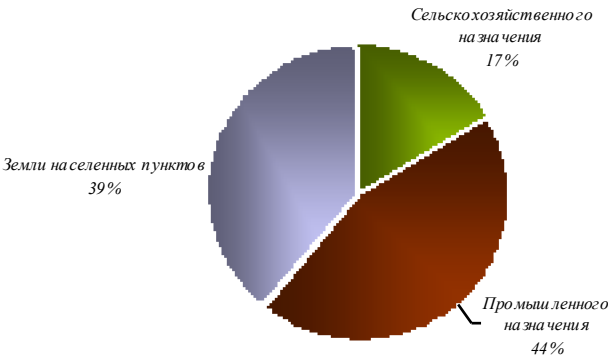


Диаграмма 2. Структура предложения земельных участков в Брянской области по категориям земель в IV кв.2024 г.

7.5.3. Средние цены предложения земельных участков в Брянской области

Средние цены предложения земельных участков значительно дифференцированы. Средние цены предложения на земли промышленности в г. Брянске варьировался от 317 руб./кв.м до 9000 руб./кв.м.

Средние цены предложения на земли сельскохозяйственного назначения составляли от 65 до 5000 руб./кв.м. Средний размер цены предложения на земли населенных пунктов колебался от 181 руб./кв.м до 9178 руб./кв.м.

Средние цены предложения земельных участков по районам г. Брянска в IV квартал 2024 года представлены в Таблице 26

Таблица 26

Средние цены предложения земельных участков по районам г. Брянска в в IV кв.2024 г.

Районы	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов
	руб./кв.м		
Бежицкий	600-5248	65-1167	290-3954
Володарский	600-1230	110-580	700-9178
Советский	490-6280	120-5000	250-8125
Фокинский	317-9000	182-1090	181-3867
Средняя цена г. Брянску	2439	1853	671

Средние цены предложения земельных участков по районам Брянской области в IV кв.2024 года представлены в Таблице 27

Таблица 27

Средние цены предложения земельных участков по районам Брянской области в в IV кв.2024 г.

Районы	Земли промышленности	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов
	руб./кв.м		
Брянский		240-500	17-1250
Выгоничский		27-130	33-500

Дятьковский	205-1667		46-1000
Жуковский	150-500		71-1250
Карачевский		3-300	
Клинцовский	23-5000	50-1000	33-2111
Навлинский	43-575	3-100	24-850
Новозыбковский	112-6000	2-24	118-136
Суземский		6-22	
Трубчевский			56-1250
Унечский		50-100	39-1667
Средняя цена по Брянской области	755	76	352

7.6. Основные выводы

По итогам 1 месяца 2025 года средняя арендная ставка недвижимости по г. Брянску снизилась на 4,0 % и составила в первом месяце 2025 года 154 руб./кв.м.

В Бежицком районе к уровню IV кв.2024 года снижение арендных ставок составило 6,0 %. Средняя цена предложения за IV кв.2024 составила 175 руб./кв.м. В Фокинском районе арендная ставка снизилась по итогам 1 месяца 2025 года на 4,0% и составила в первом месяце 2025 года 143 руб./кв.м. В Володарском районе средняя арендная ставка недвижимости по итогам 1 месяца 2025 года осталось на снизилась так же на 4 % и составила в первом месяце 2025 года 148 руб./кв.м. В Советском районе снижение средних арендных ставок IV кв.2024 года составило 3,0%. Средний размер арендной ставки в первом месяце 2025 года составил 150 руб./кв.м.

В Брянском районе средняя стоимость аренды складского недвижимости увеличилась по итогам 1 месяца 2025 года на 11,0 % и составила 133 руб./кв.м. В Брянской области стоимость аренды снизилась к уровню IV кв.2024 года на 21%. Средний размер арендной ставки в первом месяце 2025 года составил 75 руб./кв.м.

Средний размер арендной ставки на недвижимость снизился IV кв.2024 года на 2,0 % и составил в первом месяце 2025 года 163 руб./кв.м.

В Советском районе снижение арендных ставок к уровню IV кв.2024 года составило 2,0%, в Бежицком районе – 4,0 %. В Володарском и Фокинском районах арендные ставки увеличились IV кв.2024 года на 1,0 % и 12,0% соответственно. В пригороде снижение арендных ставок составило 1,0%, по Брянской области средний уровень арендных ставок вырос к уровню IV кв.2024 года на 28,0%.

7.7. Основные тенденции на рынке недвижимости Брянской области

Текущая ситуация в экономике России и региона не позволяет надеяться на активное развитие рынка в краткосрочной перспективе – в 2025 году ожидается сохранение тенденций 2024 года.

7.8. Анализ фактических данных о ценах предложений

Оценщиками произведено исследование рынка продаж нежилых зданий в Брянской области, для этого были исследованы региональные периодические издания, данные сайтов

Предложения о продаже нежилых зданий Брянской области представлены в таблице 28

Таблица 28

Источник информации	Адрес	Площадь	Стоим. предл., руб.	Стоим. кв.м. руб.
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000057190000000001_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	Российская Федерация, Брянская область, Клинцовский район, п. Первое Мая, ул. Зеленая, дом 9А	206	349 000	1 696р.
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000080200000000010_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	Брянская обл, м.р-н Клинцовский, с.п. Лопатенское, с Лопатни, ул Совхозная, дом 1	128	218 000	1 698р.
https://bryansk.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2060459447	Брянская область, рп. Рогнедино, улица Ленина, 36	841	642 500	764р.

Интервал значений стоимости предложений к продаже нежилых зданий составляет от 764 до 1696 рублей за 1 кв.м площади здания.

7.9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

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

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Такие земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Основываясь на нашем анализе и принимая во внимание расположение объекта, физические условия и экономическую жизнеспособность объекта недвижимости, мы пришли к выводу, что наиболее эффективное использование земельного участка как условно "не занятого" достигается при строительстве объектов производственного назначения. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости с учетом существующего строения достигается при использовании его в качестве земельного участка с нежилым зданием.

Физически возможные варианты использования

Необходимо учитывать размер, проектные характеристики и состояние имеющегося здания. Физические характеристики не накладывают существенных ограничений на возможные варианты использования объекта оценки. Оценщик считает, что физически не осуществимо использование объекта по другому назначению.

Законодательная разрешенность

Законодательно разрешен рассматриваемый вариант использования объекта по назначению.

Экономическая приемлемость

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли с улучшениями. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость. Из рассмотренных физически возможных вариантов использования объекта оценки можно считать прибыльными использование его в качестве нежилого здания.

Максимальная эффективность

Осуществляя анализ вышеизложенного, оценщик считает, что преобладающим вариантом использования объекта оценки можно считать использование его в качестве нежилого здания, после проведения капитального ремонта.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. Объем и этапы исследования.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемых объектов включала в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах региона, города и района расположения объектов.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым с ними другими объектами, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки. Был проведен также анализ цен предложения на рынке недвижимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта.

Применение подходов оценки объектов: для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, являющиеся стандартными, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации: затратный подход, доходный подход, сравнительный подход.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

8.2. Основные понятия термины и определения.

Аналог - нечто представляющее соответствие, соразмерность другому объекту.

Аренда - юридически оформленное право пользования чужой собственностью на определенных условиях.

Арендатор - лицо, пользующееся чужим имуществом на определенных условиях.

Арендная плата - плата за право пользования чужим имуществом, величина и периодичность арендной платы устанавливаются договором между арендодателем и арендатором.

Арендодатель - юридическое или физическое лицо, имеющее право и возможность сдачи в аренду некоторого имущества (возможно, не собственного).

Внутренняя отделка здания - один из факторов, влияющих на привлекательность строения для арендаторов и покупателей, и, в конечном итоге, на рыночную стоимость объекта недвижимости. В расчете стоимости в соответствии со сборниками УПВС учитывается внутренняя отделка в виде простой или улучшенной в соответствии с нижеприведенным описанием.

Возраст объекта хронологический (действительный) - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Возраст объекта эффективный - возраст, соответствующий физическому состоянию объекта, уровню его оборудования, рыночной привлекательности и отражающий возможность продажи объекта, основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических и других факторов, влияющих на стоимость объекта. Эффективный возраст здания может быть меньше, чем его действительный возраст, если, например, оно имеет отличное качество дизайна или если существует недостаток подобных зданий на рынке.

Дата оценки - (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

Дисконтирование - процесс пересчета будущей стоимости капитала в настоящую или преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

Доход действительный валовой (действительный валовой доход, ДВД) - разница между потенциальным валовым доходом (ПВД) и недополученным доходом от аренды не полностью занятого помещения (потерями от не загруженности площади арендаторами и задержек с сборе арендной платы).

Доход потенциальный валовой (потенциальный валовой доход, ПВА) - максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

Доход чистый операционный (чистый операционный доход, ЧОД) - действительный валовой доход от объекта за вычетом операционных - расходов.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и др.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения

материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных строительных конструкций стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и др.) также относятся к зданиям.

Здания жилые - здания, предназначенные для постоянного или временного проживания, а также приспособленные для этих целей. Делятся на входящие в жилой фонд (общего назначения, общежития, спальные корпуса интернатов, санаториев, детских домов и др.) и не входящие в жилой фонд (летние дачи, садовые домики, домики щитовые передвижные, вагончики и т.п.).

Земля - 1. Пространственный ресурс, территория. 2. Собственность в виде участка территории, определяющий атрибут недвижимой собственности. Термин «земля» в обычном смысле означает участок суши на поверхности земли, не покрытый водой, в юридическом смысле это слово используется для обозначения недвижимости, в этом контексте термин «земля» употребляется в смысле «территория», «участок», а не «почва».

Износ - потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта, его морального устаревания, изменения внешних по отношению к объекту условий.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный (моральный) износ, внешний (экономический) износ.

Износ внешний (экономический) - убытки или упущенная выгода, возникающие в результате неблагоприятного изменения политических, экономических, социальных, природных, градостроительных, экологических и других факторов, внешних; по отношению к оцениваемому объекту.

Износ накопленный - совокупность всех видов износа, разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

Износ неустраняемый - износ, устранение которого физически невозможно или экономически нецелесообразно.

Износ устранимый - износ, устранение которого возможно физически и целесообразно экономически.

Износ физический - потеря стоимости конструкций, элементов, систем инженерного оборудования и здания в целом в результате утраты ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия на них природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и других дефектах строительных конструкций. Физический износ может быть как устранимым, так и неустраняемым.

Износ функциональный (моральный) - потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. функциональный износ может быть устранимым и неустраняемым. Функциональный износ (как, впрочем, и физический) считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустраняемым.

Капитализация - преобразование ожидаемых в будущем доходов в единовременно получаемую в настоящий момент стоимость.

Копия - точное воспроизводство какого-либо предмета.

Коэффициент капитализации общий (общий коэффициент капитализации, ОКК), общая ставка дохода, ОСД - отношение чистого операционного дохода от объекта к цене его продажи.

Коэффициент недоиспользования и потерь при сборе платежей - отношение величины прогнозируемых потерь при сборе арендной платы и неполного использования площадей к величине потенциального валового дохода.

Коэффициент операционных расходов - отношение величины текущих операционных расходов к действительному валовому доходу.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод, наиболее часто используемый в рамках доходного подхода к оценке. Прогнозируемые денежные потоки от объекта недвижимости дисконтируются по ставке дисконта, соответствующей требуемой инвестором ставке дохода. Метод дисконтированных денежных потоков является наиболее универсальным расчетным инструментом капитализации, позволяющим определять настоящую стоимость будущих денежных потоков. Денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими и отличающимися уровнем риска.

Метод кумулятивного построения - процесс расчета коэффициента капитализации или дисконтирования, при котором к безрисковой процентной ставке прибавляются поправки на различные виды рисков, связанных с инвестированием в конкретный объект.

Модель Гордона - оценка стоимости объекта в постпрогнозный (остаточный) период посредством капитализации дохода последнего года прогнозного периода при помощи коэффициента, рассчитанного как разница между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста доходов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - способ использования объекта недвижимости, выбранный из числа общепринятых и законодательно разрешенных, который является физически возможным, прибыльным и приводит наибольшему значению стоимости, недвижимости. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования предполагает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, также общественную пользу.

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным; наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости является основополагающей предпосылкой ее стоимости.

Налог на имущество уплачивается предприятием из прибыли исходя из среднегодовой остаточной стоимости основных фондов, нематериальных активов, запасов и затрат. Предельная ставка налога на имущество составляет 2,2% в год.

Недвижимое имущество (недвижимые вещи. недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей (например, здания, сооружения, многолетние насаждения, леса и др.). Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его свойствам невозможно. Гражданским кодексом Российской Федерации к недвижимому имуществу отнесены также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Норма дисконтирования (станка дисконтирования, дисконта) - конечная отдача на капитал с учетом всех рисков, свойственных конкретному объекту недвижимости, норма дисконтирования не включает составляющие, отражающие возмещение основной суммы капитала. Ставка дисконтирования используется для пересчета будущих денежных потоков в текущую стоимость.

Объект оценки - имущество юридических или физических лиц, предъявляемое к оценке.

Объем здания строительный. Для расчета восстановительной стоимости с использованием сборников УПВС строительный объем здания с чердачным перекрытием определяется произведением его площади (определенной по внешнему контуру наружных стен) на высоту здания, причем высоту следует считать от уровня чистых полов первого (цокольного) этажа до верха засыпки чердачного перекрытия. Строительный объем здания без чердачного перекрытия определяется умножением длины здания на площадь его поперечного сечения.

Отчет об оценке - документ, подготавливаемый оценщику и передаваемый заказчику, содержащий процесс и результат определения стоимости объекта оценки.

Оценка - деятельность специально подготовленных специалистов по систематизированному сбору и анализу данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества, бизнеса на основе действующего законодательства и стандартов.

Оценочная деятельность - совокупность отношений юридического, экономического, организационно-технического и иного характера по установлению в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - специалист, занимающийся определением стоимости различных объектов и прав на основе подходов и методов науки об оценке.

Передача права собственности - надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Подход доходный к оценке используется только для оценки объектов доходной (приносящей доход) недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью эксплуатации которой является получение дохода. Потенциальные покупатели, как правило, рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения капитала с целью получения в будущем дохода. Инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Подход затратный к оценке. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству

объекта Ставка безрисковая дохода - минимальная ставка дохода (в процентах), который инвестор может получить на свой капитал при осуществлении вложений с практически нулевым уровнем риска.

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными к приобретению, теми, кто их покупает и продает. Стоимость, в отличие от цены, не является историческим фактом, а представляет собой оценку ценности товара или услуги в конкретный момент времени в конкретном месте.

Стоимость балансовая - полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на баланс.

Стоимость замещения - стоимость строительства на данном земельном участке современного объекта с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен, полезность которого эквивалентна полезности строения, существующего на земельном участке в настоящий момент.

8.3. Определение стоимости объекта оценки

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода оценки:

затратный подход; сравнительный подход (метод прямого сравнительного анализа продаж); доходный подход. Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой метод наиболее соответствует оцениваемому объекту.

8.4. Выбор подходов и методов оценки.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Затратный подход

Применение затратного подхода обусловлено тем, что имеется информация о конструктивном исполнении предъявленного к оценке здания; стоимости строительства аналогичных объектов в базисных ценах 1969 г., изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Кроме того, объект доступен для осмотра, что позволяет определить величину его физического старения. Таким образом, имеются все предпосылки для применения метода определения стоимости замещения в рамках затратного подхода к оценке объекта недвижимости.

Доходный подход

Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. В рамках данного подхода доход, приносимый недвижимостью, в т.ч. доход от сдачи в аренду генерируется в его стоимость. Данный подход не применялся, так как здание находится в удовлетворительном физическом состоянии, которое не может приносить доход от аренды или от коммерческой деятельности.

Сравнительный подход

Анализ рынка данных объектов показал, что сопоставимые объекты, расположенные в Брянской области существуют, и нам удалось найти несколько объектов, аналогичных объектам оценки. При достаточной развитости рынка недвижимости данный подход позволяет рассчитать наиболее точное значение рыночной стоимости. Поэтому Оценщик считает возможным применение метода прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода.

В данном отчете, ввиду значительной информации о купле/продаже и стоимости предложений нежилых зданий, доля сравнительного подхода значительно больше долей затратного.

8.4.1 Затратный подход

Подход к оценке по затратам базируется на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности более той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка.

Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

8.5. Расчет стоимости земельного участка.

Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав. В нашем случае объектом оценки является права собственности на земельный участок.

Существует несколько методик для определения рыночной стоимости на застроенный земельный участок:

1. *Капитализация дохода*
2. *Метод выделения.*
3. *Метод прямого сравнительного анализа продаж*
4. *Метод предполагаемого использования*
5. *Метод остатка*
6. *Метод распределения*

8.5.1. Расчет стоимости земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли – продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

Для целей настоящего Отчета при определении рыночной стоимости права земельного участка наиболее предпочтительным является применение подхода с точки зрения сопоставимых продаж земельных участков аналогичного назначения.

Сравнительный подход к оценке земельного участка включает следующие этапы:

Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

1. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

2. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

3. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Согласно статистическим данным наибольшим спросом по-прежнему пользуются земельные участки в пределах Брянской области. В структуре спроса преобладают земельные участки под строительство оптовых рынков, складских комплексов, магазинов (включая легко сборные павильоны), жилья, административно-офисных зданий и автозаправочных станций.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому земельные участки, выставленные на свободную продажу.

Для определения рыночной стоимости использовались данные по продаже и предложению земельных участков, расположенных в Брянской области. В данном Отчете оценщиком были выбраны в качестве аналогов 3 земельных участка, так как рынок продаж подобных участков ограничен в связи со спадом строительства в Брянской области. Стоимость на объекты-аналоги корректировалась по следующим факторам:

- финансовые условия;
- снижение стоимости в процессе торгов /условия продажи;
- дату выставления на торги/дату продажи;
- местоположение;

- площадь земельного участка;
- назначение участка.

Характеристики объектов-аналогов. Таблица №29.

Элемент сравнения	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3
Местоположение	Брянская область, Брасовское сельское поселение, село Брасово	Брянская обл., Брасовский р-н, Крупецкое сельское поселение, д. Крупец, Центральная ул., 35	Брянская область, муниципальный район Клиновский, сельское поселение Медведовское, село Киваи, улица Буденного
Площадь земельного участка, м ²	2800	5600	5000
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение земли	строительство зданий, сооружений	строительство зданий, сооружений	строительство зданий, сооружений
Улучшения земельного участка	ровный, простой формы, без подтопления земельный участок	ровный, простой формы, без подтопления земельный участок	ровный, простой формы, без подтопления земельный участок
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи/предложения	Стоимость предложения	Стоимость предложения	Стартовая стоимость для проведения торгов
Дата выставления на торги/продажи	Январь 2025	Январь 2025	Январь 2025
Источник информации	https://bryansk.domclick.ru/card/sale__lot__1615331713	https://www.avito.ru/lokot/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot._izhs_2723531417	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000084300000000085_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Цена продажи/предложения. руб	190 000,00	130 000,00	219 000,00

Обоснование корректировок.

$$K = \left(\frac{Эо.о.}{Эо.ср.} \right)^N$$
, где K – корректирующий коэффициент, $Эо.о.$ – величина элемента сравнения объекта оценки, по которому производится корректировка, $Эо.ср.$ – величина элемента сравнения объекта сравнения, по которому производится корректировка, N – показатель степени.

Корректировка на дату продажи

Данная корректировка для всех объектов сравнения составила 1.

Все объекты выставлены на продажу январе 2025 года. Срок экспозиции подобных объектов на рынке составляет 6-9 месяцев. Таким образом, по данной характеристике объекты идентичны, поэтому поправка на дату продажи не производилась.

Объем передаваемых прав на земельный участок

Разница в стоимости между оцениваемым земельным участком и сопоставимым объектом определяется разницей в объемах передаваемых прав.

Поскольку земельный участок находится в бессрочном пользовании, то корректировка составила 1.

Корректировка на условия продажи

Данная корректировка для всех объектов аналогов составила 1.

Корректировка на снижение в процессе торгов

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Как следует из анализа рынка, в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 20-30%.

С учетом текущей ситуации на рынке недвижимости, ее ликвидности, и на основании консультаций с профессиональными участниками рынка недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10;

Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) оценщик применяет корректировку на торг:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
-25,0%	-25,0%	0,0%

Корректировка на местоположение

Данная корректировка для всех объектов сравнения составила 1.

Величина корректировки была получена из следующего издания: «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2016. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (далее, Справочник оценщика недвижимости). Данные приведенные в указанном справочнике основаны на материалах опроса более, чем 200 ведущих оценщиков из 55 городов России.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Значения		
	Среднее	Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,74	0,62	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,67	0,55	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,54	0,42	0,66
Прочие населенные пункты	0,43	0,31	0,55

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
-46,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на использование

Данная корректировка для всех объектов аналогов составила 1

Корректировка на транспортную доступность

Данная корректировка для всех объектов аналогов составила 1.

Корректировка на передаваемое право на земельный участок

Величина корректировки на права была получена из следующего издания: «Справочник оценщика недвижимости. ТОМ 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2014. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (далее, Справочник оценщика недвижимости)

Наименование коэффициента	Значения		
	Среднее	Расширенный интервал	
Передаваемые имущественные права	0,87	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,60	0,97

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
0,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка на размер общей площади вносится в том случае, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость зависит от площади самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших размеров ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Проведя анализ предложений к продаже земельных участков в г. Брянске, оценщик пришёл к выводу, что на рынке присутствуют сопоставимым по площади с объектом оценки и были взяты максимально приближенные по площади земельные участки в качестве аналогов.

Корректировка на площадь применена на основании исследования проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014 год, составленного Лейфер Л.А., Гришиной М.Д. «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости»
Средние значения масштабного фактора для земельных участков
Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект - аналог.

Диапазон площадей объекта аналога, кв.м	Диапазон площадей объекта оценки, кв. м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	0,98	0,92	0,83	0,78
1500-3000	1,02	1,00	0,94	0,85	0,80
3000-6000	1,09	1,07	1,00	0,90	0,85
6000-10000	1,21	1,18	1,11	1,00	0,94
>10000	1,28	1,25	1,17	1,06	1,00

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
6,0%	0,0%	6,0%

Данная корректировка для всех объектов аналогов составила 1.

Расчет рыночной стоимости земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж.

Таблица 30

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Общая площадь	м2	4 171,0	2 800	5 600	5 000
Единица сравнения					
Цена предложения	руб		190 000	130 000	219 000
Цена предложения за ед. площади	руб/м2		68	23	44
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)			
Местоположение		Брянская обл, р-н Брасовский, с Глоднево, ул 40 лет Победы, дом 18	Брянская область, Брасовское сельское поселение, село Брасово	Брянская обл., Брасовский р-н, Крупецкое сельское поселение, д. Крупец, Центральная ул., 35	Брянская область, муниципальный район Клиновский, сельское поселение Медведовское, село Киваи, улица Буденного
Корректировка	%		-46,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м2		36,6	23,0	44,0
Дата предложения		Январь 2025	Январь 2025	Январь 2025	Январь 2025
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м2		36,6	23,0	44,0
Корректировка на уторговывание			Стоимость предложения	Стоимость предложения	Стартовая стоимость для проведения торгов
Корректировка			-25,0%	-25,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади			27,5	17,3	44,0
<i>Физические характеристики</i>					
Использование		Участок под зданием	Комерческое использование	Комерческое использование	Комерческое использование
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м2		27,5	17,3	44,0
Улучшения земельного участка		Детский сад, котельная	ровный, простой формы, без подтопления земельный участок	ровный, простой формы, без подтопления земельный участок	ровный, простой формы, без подтопления земельный участок
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м2		27,5	17,3	44,0

Подъезд		Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м ²		27,5	17,3	44,0
Передаваемые права на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м ²		27,5	17,3	44,0
Площадь участка		4 171,0	2 800,0	5 600,0	5 000,0
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м ²		27,5	17,3	44,0
<i>Выводы:</i>					
Общая чистая коррекция	руб/м ²		(40,4)	(5,8)	0,0
Весовой коэффициент	%	1,0	0,33	0,33	0,33
Стоимость за ед. общей площади					
Ср. взвешенное	руб/м ²	123 367,00			
Стоимость права собственности земельного участка, без учета НДС	руб	123 000,00			

Стоимость земельного участка площадью 4171,0 кв.м, на основе метода прямого сравнительного анализа продаж, на дату оценки составляет:

123 000,00 (Сто двадцать три тысячи) рублей.

8.6. Расчет рыночной стоимости улучшений

8.6.1. Затратный подход

Подход к оценке по затратам базируется на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности более той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка.

Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

определить стоимость земельного участка;

определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке;

определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;

определить предпринимательский доход;

определить величину накопленного износа;

вычесть величину износа из суммарной стоимости строительства и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа;

к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + (1 + П_{ДЕВ}) * (ПВС_{н} * (1 - И_{Физ}) * (1 - И_{Фун}) * (1 - И_{Э}))$$

где

PC – рыночная стоимость;

CZ – стоимость прав на земельный участок;

ПВС_н – полная восстановительная стоимость для объектов недвижимости;

П_{ДЕВ} – прибыль девелопера;

И_{Физ} – физический износ;

И_{Фун} – функциональный износ;

И_Э – экономический (внешний износ);

Определение полной восстановительной стоимости

Полная стоимость восстановления для улучшений рассчитывалась с использованием сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).

Согласно «Общей части к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов», Госстрой СССР, Москва, 1970г., УПВС зданий и сооружений сгруппированы по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях, и содержат восстановительную стоимость 1 м³ строительного объема зданий, 1 км трубопровода, 1 км дороги и т.д. в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе.

При определении восстановительной стоимости какого-либо здания или сооружения оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по соответствующему сборнику УПВС зданий и сооружений для данного территориального пояса, умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта.

Согласно «Общей части к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов» укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений учитывают все общестроительные работы, санитарно-технические устройства, электроосвещение внутри зданий, а в некоторых случаях и железнодорожные пути внутри зданий. Стоимость фундаментов под оборудование в восстановительную стоимость здания, как правило, не включена. В тех случаях, когда фундаменты являются неотъемлемой составной частью здания, стоимость фундаментов включена в стоимость зданий, о чем имеются соответствующие указания в сборниках. Согласно п. 16 Общей части затраты, связанные с устройством внутренних трубопроводов и внутренних устройств водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, вентиляции, пневмотранспорта, кондиционирования воздуха (кроме технологического назначения), включены в стоимость 1 м³ здания. В стоимость 1 м³ здания по сборникам не включена стоимость технологических трубопроводов и силовых электроустройств внутри здания, стоимость которых включена в ценники оборудования. Строительные

объемы и другие технические характеристики объектов принимались по данным, представленным Заказчиком. Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 м³ оцениваемого здания принимается равной стоимости 1 м³ здания по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости:

1. Поправка на группу капитальности.

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

2. Поправка на климатический район.

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

3. Поправка на строительный объем.

В соответствии с «Разъяснениями по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости», Москва, 1995 г., применяется коэффициент 0,95 к стоимости строительного объема, превышающего максимальный объем, указанный в соответствующей таблице УПВС.

При определении стоимости восстановления необходимо учесть, что новое строительство подобного объекта занимает определенный временной интервал. По данным наиболее крупных строительных организаций региона срок колеблется от 34 до 38 месяцев. Стоимость работ оплачивается периодическими платежами пропорционально в начале строительства и каждом последующем году. Для упрощения построения модели платежей были приняты равные платежи по 50% в начале периода с процентной ставкой наиболее распространенных ресурсов (18% в год) - рублевые ресурсы, что соответствует наиболее вероятной процентной ставки кредитования в год, по данным банков РФ (Газпромбанк, Сбербанк).

4. Определение прибыли девелопера

По данным журнала «Эксперт» 2013 год, по состоянию на дату оценки сложившаяся прибыль девелопера в центрально – европейской части РФ составляет от 30 %. Прибыль девелопера в г. Брянск по данным застройщиков (строительных организаций) колеблется от 10 до 30%. В данном отчете она составляет 16% согласно «Справочник оценщика недвижимости Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2014. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (далее, Справочник оценщика недвижимости)

Прибыль предпринимателя в расчетах не учитывалась, так как здание строилось хозяйственным способом

Объем определялся согласно конструктивных элементов здания

Расчет износа.

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и (или) его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости износ подразделяется на 3 типа:

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

ОЦЕНКА ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении, изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке, и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым так и не устранимым. Устранимый физический износ (т. е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

$$F_{\phi} = \left(\sum_1^n F_i \cdot L_i \right) / 100, \text{ где } F_{\phi} - \text{физический износ здания, \%}; F_i - \text{физический износ } i\text{-го}$$

конструктивного элемента, %; L_i – коэффициент соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания; n – количество конструктивных элементов в здании.

Неустраняемый износ короткоживущих элементов (электроустройств, отопления, кровли), считается исходя из удельных весов данных элементов, с учетом устранимого износа и фактического срока службы данного элемента.

Устранимый физический износ оценщик определяет методом сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по удельному весу восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания.

Признаки физического износа устанавливаются путем осмотра (визуальным способом). Описание признаков физического износа с указанием их величины приведены в ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденных приказом №446 Госгражданстроя от 24 декабря 1986 г.

Определение устранимого физического износа детского сада . Таблица №31.

№	Наименование элемента	Вес элемента %	Признаки износа	Износ элемента %	Износ всего %
1	Фундаменты	10	Искривление горизонтальных линий цоколя без признаков увеличения осадочных деформаций	60	6
2	Стены	18	Отслоение и отпадение штукатурки стен, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей, трещины в карнизах и перемычках, увлажнение поверхности стен	60	10,8
3	Перегородки	5	Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями	60	3
4	Перекрытия	12	Поражение верхних слоев древесины грибом, небольшие трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом, прогиб балок и прогонов	60	7,2
5	Крыша	6	Протечки и просветы в отдельных местах, отставание и трещины коньковых плит; отрыв листов до 10% площади кровли	60	3,6
6	Полы	12	Отсутствие отдельных плиток, местами вздутия и отставание на площади от 20 до 50% Истертость материала у дверей и в ходовых местах	60	7,2
7	Окна, двери	10	Оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны, в углах; часть приборов повреждена или отсутствует; отсутствие остекления, отливов	60	6
8	Лестницы и входы	4	Ступени стерты, трещины вдоль волокон на досках на лестничной площадке и в ступенях, перила расшатаны	60	2,4
9	Внутренняя отделка	7	Сырые пятна, отслоение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой до 10% поверхности	60	4,2
10	Прочие	2,4		60	1,44
11	Санитарные - технические устройства	10	Капельные течи в местах врезки кранов и запорной арматуры; отдельные повреждения трубопроводов (свищи, течи); поражение коррозией отдельных участков трубопроводов; утечки воды в 20% приборов и смывных бачков	60	6
12	Электрические устройства	3,6	Повреждение изоляции магистральных и внутриквартирных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним	60	2,16
	Итого	100			60

Определение устранимого физического износа котельной . Таблица №32.

№	Наименование элемента	Вес элемента %	Признаки износа	Износ элемента %	Износ всего %
1	Фундаменты	17	Мелкие повреждения цокольной части – трещины, местные выбоины	55	9,35
2	Стены и перегородки	26	Отслоение и отпадение штукатурки стен, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей, трещины в карнизах и перемычках, увлажнение поверхности стен	55	14,3
3	Перекрытия	7	Поражение верхних слоев древесины грибом, небольшие трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом, прогиб балок и прогонов	55	3,85

4	Кровля	9	Протечки и просветы в отдельных местах, отставание и трещины коньковых плит; отрыв листов до 10% площади кровли	55	4,95
5	Полы	4	Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 25%	55	2,2
6	Проемы	12	Дверные полотна осели или имеют плохой притвор по периметру коробки, приборы частично утрачены или неисправны	50	6
7	Отделочные работы	8	Выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами, менее 10 м2 на площади до 25%	50	4
8	электротехнические устройства	16	Повреждение изоляции магистральных и внутриквартирных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним	50	8
9	Прочие работы	1		50	0,5
	Итого	100			53,2

Оценка функционального износа.

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости. Функциональный износ может возникать из-за того, что планировка здания или функциональное назначение его частей перестают в полной мере соответствовать современным требованиям.

При обследовании объектов оценки и учитывая, что все инженерные сооружения, внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства, функционирующие в зданиях, отвечают всем требованиям, функциональный износ не выявлен.

Оценка внешнего (экономического) износа.

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

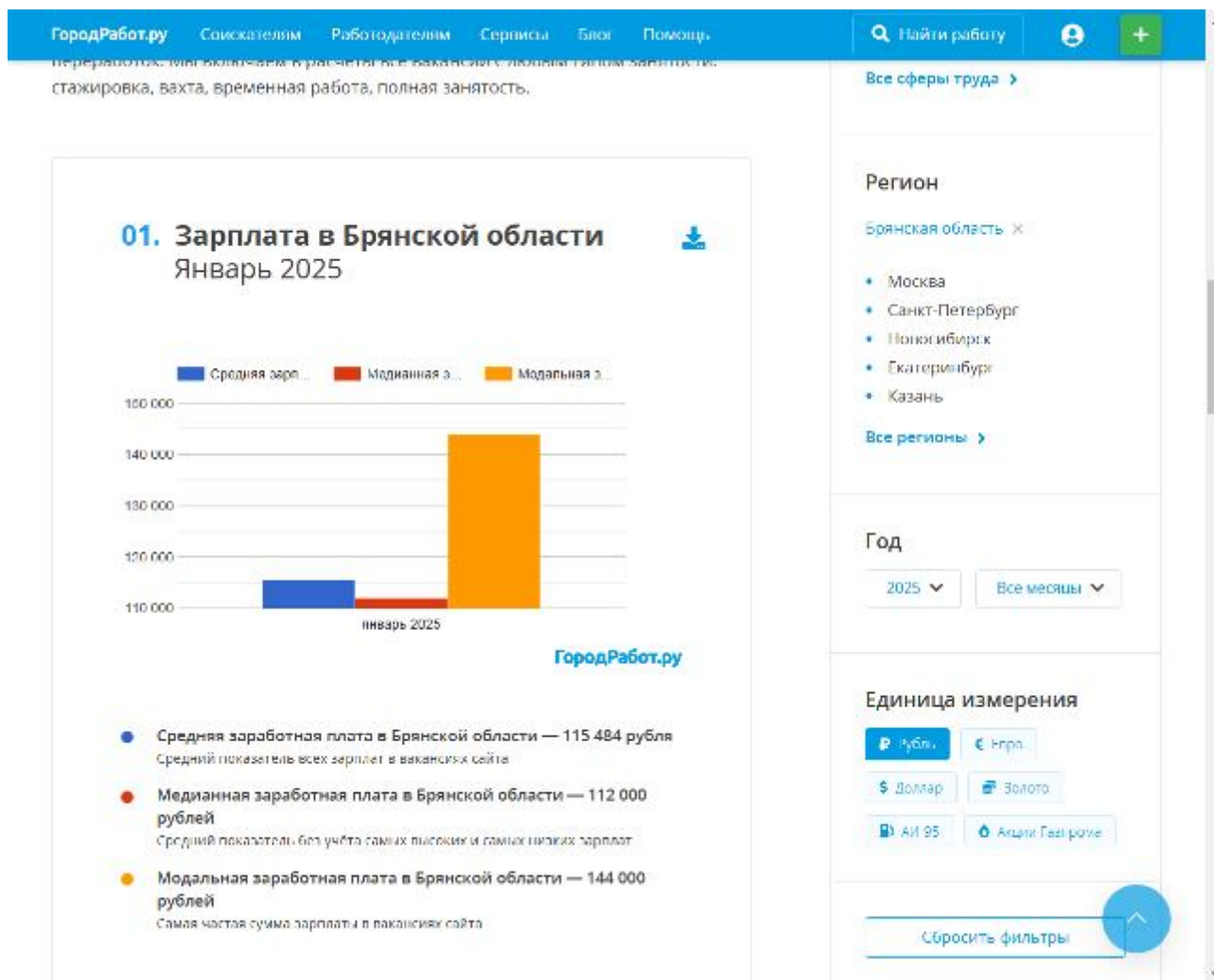
Для недвижимости может быть очень существенным влияние локальных рыночных условий – зонирования, состояние местной экономики и безработица. Иными словами, вкладывая одни и те же деньги в строительство одного и того же объекта на территории Брянской области, норма прибыли от данного объекта будет различаться. Разница в получаемой прибыли обусловлена некими внешними факторами, что является экономическим износом.

Наиболее наглядно экономический износ отражают среднемесячная заработная плата.

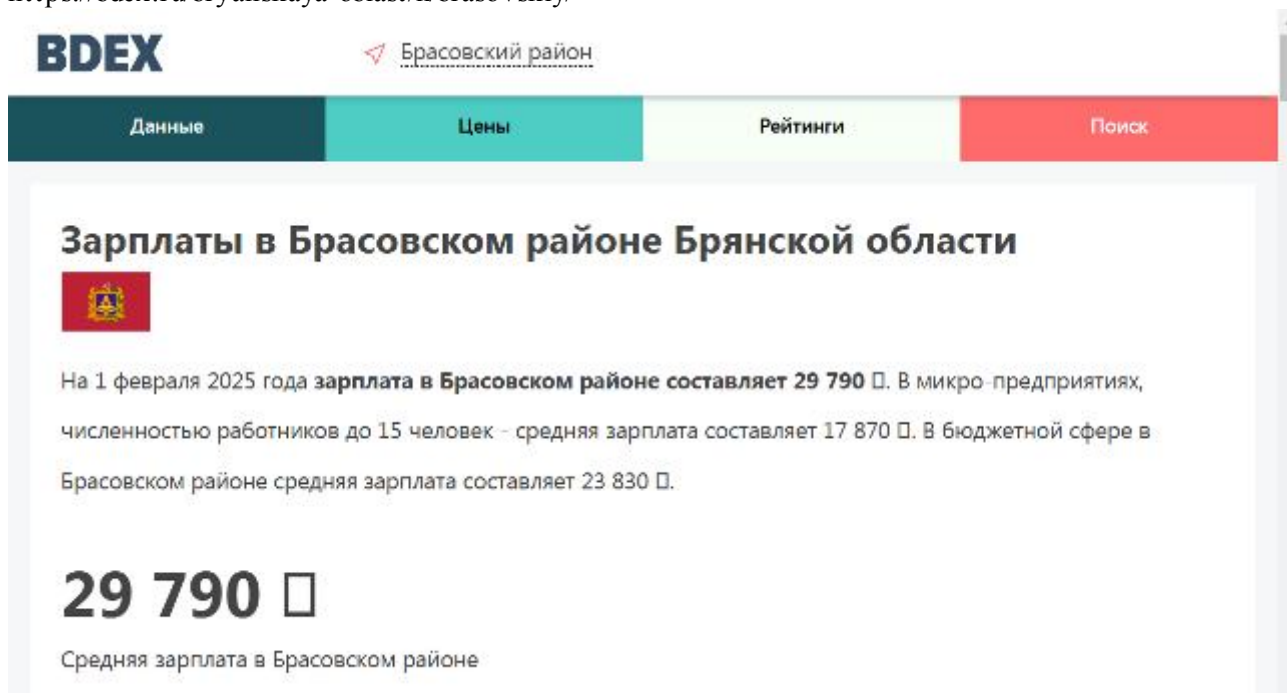
Определим экономический износ, как отношение среднемесячной заработной платы в Брасовском городском поселении и в Брянской области

Среднемесячная заработная плата в Брянской области в 2025 г. составила 115 484 рублей.

<https://bryanskaya-oblast.gorodrabot.ru/salaries>



В Брасовском районе – 29790 рублей.
<https://bdex.ru/bryanskaya-oblast/n/brasovskiy/>



Согласно этому, экономический износ для объекта оценки, расположенного в Брасовском районе составит $(1 - (29790 / 115484)) * 100 = 74\%$.

Таблица № 33

№ п/п	Наименование объекта	Строительный объем, куб.м., площадь кв.м., длина м.	Стоимость 1 куб.м., 1 кв.м., 1 м.	УПВС	Коэффициент пересчета к ценам 1984 года	Коэффициент учитывающий НДС	Коэффициент учитывающий прибыль девелопера	Коэффициент пересчета к ценам 2024 года	Приведенная стоимость руб	Коэффициент фактических издержек	Восстановительная стоимость, руб	Неустранимый физический износ, %	Остаточная стоимость, с учетом устранимого физического износа, руб	Функциональный износ %	Остаточная стоимость, с учетом устранимого функционального износа, руб	Внешний износ, %	Расчетная остаточная стоимость, с учетом износа, руб
1	Здание детского сада МДОУ "Глодневский детский сад"	880	27,0	№ 32, отд 4, т. 39	1,27	1,00	1	143,487	4330000	1	4330000	54	1987470	0	1987470	74	363 000,00
2	Здание котельной МДОУ "Глодневский детский сад"	40	25,0	№ 1, отд 1, т. 9	1,27	1,00	1	143,487	182000	1	182000	50	91000	0	91000	74	22 000,00
3	Земельный участок																123 000,00
	ИТОГО:																508 000,00

Стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, полученная на основе затратного подхода, с учетом НДС, составляет:

508 000,00 (Пятьсот восемь тысяч) рублей.

8.6.2. Доходный подход.

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

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые как ожидается, объект оценки будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду недвижимости) и от последующей продажи. Формализуется этот метод путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых объектом оценки, в стоимость.

Оценщик работает со следующими уровнями дохода:

Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. В рамках данного подхода доход, приносимый недвижимостью, в т.ч. доход от сдачи в аренду генерируется в его стоимость. Данный подход не применялся, так как здание находится в удовлетворительном физическом состоянии, которое не может приносить доход от аренды или от коммерческой деятельности.

8.6.3. Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым объектом и во внесении соответствующих поправок на различие, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым объектом. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

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

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В оценочной практике принято выделять одиннадцать основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, характер использования, компоненты не связанные с недвижимостью. Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ продаж универсальных помещений, которые по своим

техническим характеристикам наиболее близки к оцениваемому объекту. В данном Отчете оценщиком были выбраны в качестве аналогов 3 объекта-аналога. Выявленные отличия сравниваемых объектов оценки, требующие введения корректировок:

- на условия сделки;
- на дату продажи;
- на местоположение;
- на размер земельного участка;
- на физическое состояние;
- на транспортную доступность

Выбор единицы сравнения

На рынке г. Брянска традиционно небольшие офисные помещения измеряются в квадратных метрах, соответственно стоимость измеряется в рублях за принятую единицу площади. При сравнении объектов недвижимости важно, чтобы оцениваемый и сопоставимый объекты могли быть измерены одними единицами измерения. Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения «**рублей / кв.м**» общей площади, как наиболее приемлемую и распространенную для оцениваемой коммерческой недвижимости

Выбор элементов сравнения.

Выбор элементов сравнения производился Оценщиком на основании проведенного в соответствии с ФСО № 7 анализа основных факторов влияющих на спрос, предложение и цены (ценообразующих факторов).

В результате сравнения объектов аналогов с объектом оценки выявлены факторы различия. В дальнейшем выявленные факторы будут являться элементами сравнения в рамках применения метода сравнения продаж.

Описание отобранных объектов-аналогов приведено в таблице 34

Описание объектов аналогов.

Таблица 34

Элемент сравнения	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	Российская Федерация, Брянская область, Клиновский район, п. Первое Мая, ул. Зеленая, дом 9А	Брянская обл, м.р-н Клиновский, с.п. Лопатенское, с Лопатни, ул Совхозная, дом 1	Брянская область, рп. Рогнедино, улица Ленина, 36
Назначение объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Общая площадь объектов недвижимости, кв.м	205,8	128,4	841
Общая площадь земельного участка, кв.м	594	513	1733
Состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Качество отделки	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Снижение цены в процессе торгов	Стартовая стоимость для проведения торгов	Стартовая стоимость для проведения торгов	Стартовая стоимость для проведения торгов
Дата продажи/предложения	Апрель 2024	Апрель 2024	Январь 2025
Источник информации	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000057190000000001_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000080200000000010_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://bryansk.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2060459447
Цена предложения, с учетом НДС, рублей	349000	218000	642500
Цена предложения, без учета НДС, рублей	290800	181700	535400
Цена предложения, без учета НДС, за 1 кв.м. рублей	1 413	1 415	637

Обоснование корректировок.

$$K = \left(\frac{\text{Эо.о.}}{\text{Эо.ср.}} \right)^N, \text{ где } K - \text{корректирующий коэффициент, Эо.о.} - \text{величина элемента сравнения}$$

объекта оценки, по которому производится корректировка, Эо.ср. – величина элемента сравнения объекта сравнения, по которому производится корректировка, N – показатель степени.

Корректировка на дату продажи

Данная корректировка не производилась.

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Как следует из анализа рынка, в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 2-25%. Так как используется данные по стартовой стоимости для проведения торгов, корректировка составила 0%

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
0,0%	0,0%	0,0%

Объем передаваемых прав на здания

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Права собственности и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае корректировка по данному фактору для здания равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности объектом недвижимости (владение, распоряжение и пользование)

Корректировка на местоположение

Данная корректировка для всех объектов-аналогов составила 1,0.

Корректировка на назначение объекта

Данная корректировка для всех объектов-аналогов составила 1,0.

Корректировка на общую площадь

Величина корректировки на площадь была получена из следующего издания: «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2014. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (далее, Справочник оценщика недвижимости). Данные приведенные в указанном справочнике основаны на материалах опроса более, чем 200 ведущих оценщиков из 55 городов России

8.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 8.1.1

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
-7,0%	-7,0%	0,0%

Корректировка на состояние объекта

Данная корректировка для всех объектов-аналогов составила 1,0.

Корректировка на качество отделки

Величина корректировки на качество отделки была получена из следующего издания: «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2014. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (далее,

Справочник оценщика недвижимости). Данные приведенные в указанном справочнике основаны на материалах опроса более, чем 200 ведущих оценщиков из 55 городов России

Поправки на различия объектов	Среднее	Расширенный интервал	
Этаж расположения			
Отношение удельной ставки аренды помещения в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,75	0,93
Отношение удельной ставки аренды помещения на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,80	0,95
Состояние отделки			
Отношение арендной ставки помещения без отделки к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,78	0,64	0,95
Отношение арендной ставки помещения с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой люкс (дизайн проект)	0,80	0,70	0,93

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
0.00%	0.00%	0.00%

Корректировка на транспортную доступность

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
0.00%	0.00%	0.00%

Расчеты стоимости методом сравнительного анализа сопоставимых продаж

Таблица 35

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Общая площадь	м2	339,4	206	128	841
Единица сравнения					
Стоимость предложения	руб		290 800	181 700	535 400
Цена предложения за единицу площади	руб/м2		1 413	1 415	637
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Местоположение		Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, сельское поселение Глодновское, село Глоднево, улица 40 лет Победы, дом 18	Российская Федерация, Брянская область, Клиновский район, п. Первое Мая, ул. Зеленая, дом 9А	Брянская обл, м.р-н Клиновский, с.п. Лопатенское, с. Лопатни, ул Совхозная, дом 1	Брянская область, рп. Рогнедино, улица Ленина, 36
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м2		1 413,0	1 415,1	636,6
Дата предложения		Январь 2025	Апрель 2024	Апрель 2024	Январь 2025
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м2		1 413,0	1 415,1	636,6
Корректировка на уторговывание			Стартовая стоимость для проведения торгов	Стартовая стоимость для проведения торгов	Стартовая стоимость для проведения торгов
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади			1 413,0	1 415,1	636,6
Физические характеристики					
Использование		Детский сад, здание котельной	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м2		1 413,0	1 415,1	636,6
Подъезд		Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м2		1 413,0	1 415,1	636,6
Физическое состояние		Удовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м2		1 413,0	1 415,1	636,6
Качество отделки		Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Стоимость за ед. площади	руб/м2		1 413,0	1 415,1	636,6
Общая площадь зданий		339,4	205,8	128,4	841,0
Корректировка	%		-7,0%	-7,0%	0,0%
Стоимость за ед. площади	руб/м2		1 314,1	1 316,1	636,6
<i>Выводы:</i>					
Общая чистая коррекция	руб/м2		(98,9)	(99,1)	0,0
Весовой коэффициент	%	1,0	0,33	0,33	0,33
Стоимость за ед. общей площади					
Ср. взвешенное	руб/м2	1 088,93			
Стоимость, с учетом НДС					
По ср взвешенному	руб	369 582,00			
Стоимость, без учета НДС, округленно, руб.	руб	369 600,00			

**Стоимость объектов недвижимости, по состоянию на дату оценки, полученная на основе сравнительного подхода, составляет:
369 600,00 (Триста шестьдесят девять тысяч шестьсот) рублей.**

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При оценке объекта недвижимости оценщиком были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние. Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Также специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов и объектов специального назначения, оценщиком затратному подходу присваивается удельный вес равный 30%.

Доходный подход является наилучшим для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы, она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости.

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества. В связи с наличием открытой и достаточной информации по объектам-аналогам, оценщиком сравнительному подходу присваивается удельный вес равный 70%.

Согласование			
Подход	Затратный	Доходный	Сравнительный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	2		5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	2		3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	2		4
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости			2
Итого сумма баллов для данного подхода	6		14
Подход применялся?	Да	нет	Да
Сумма баллов		20	
Вес подхода, %	30,00%	0,00%	70,00%
Вес подхода округленно до 1%	30%	0%	70%

Обобщение результатов подходов при определении рыночной стоимости объекта недвижимости.
Таблица 36

№ п/п	Наименование	Стоимость объекта недвижимости, затратным подходом, без учета НДС, руб	Стоимость объекта недвижимости, доходным подходом, без учета НДС, руб	Стоимость объекта недвижимости, сравнительным подходом, без учета НДС, руб	Доля затратного подхода	Доля доходного подхода	Доля сравнительного подхода	Стоимость объекта недвижимости, без учета НДС, округленно, руб.
1	Здание детского сада МДОУ "Глодневский детский сад"	363 000,00	Не применялся	369 600,00	0,20	0,10	0,70	272 000,00
2	Здание котельной МДОУ "Глодневский детский сад"	22 000,00						16 000,00
3	Земельный участок	123 000,00						123 000,00
	Итого:	508 000,00		369 600,00				411 000,00

Учитывая весовые коэффициенты каждого прогноза в результате обобщения результатов, стоимость объекта недвижимости, составляет, без учета НДС:

411 000,00 (Четыреста одиннадцать тысяч) рублей.

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки.

10.0 Выводы о степени ликвидности объекта

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- анализ рынка, в котором используется объект оценки (подробный анализ приведен в разделе 7 «Анализ рынка объектов оценки» настоящего отчета).
- технического состояния объектов оценки (физический, функциональный, экономический износ)
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам (см. раздел «Перечень данных использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения»)
- технические и технологические параметры (см. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»)

Ликвидность характеризуется тем, насколько быстро объект оценки можно обменять на деньги, т.е., продать по адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Вопрос ликвидности достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное.

Ликвидность определяется от прогнозируемого срока реализации объектов оценки на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

В результате написания данного отчета, оценщики приняли решение о средней ликвидности объекта оценки. Срок реализации объекта оценки может, составит до 6 месяцев.

Потенциальными покупателями данного вида недвижимости являются небольшие организации и частные предприниматели и физические лица.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
12. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

Книги, справочные и периодические издания.

13. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
14. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
15. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
16. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
17. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
18. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2022 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича.
19. Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
20. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Задание на оценку

1. Объекты оценки: Имущество

№	Наименование	Площадь, кв.м	Кадастровый номер
1	Здание детского сада МДОУ "Глодневский детский сад"	326	32:01:0220701:655
2	Здание котельной МДОУ "Глодневский детский сад"	13,4	32:01:0220806:282
3	Земельный участок	4171	32:01:0220701:426

Местонахождение объекта оценки: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, сельское поселение Глодневское, село Глоднево, улица 40 лет Победы, дом 18

Заказчик: АДМИНИСТРАЦИЯ БРАСОВСКОГО РАЙОНА:

2. Имущественные права на объект оценки: Собственником оцениваемого имущества является Муниципальное образование Брасовский муниципальный район Брянской области: на основании:

-Выписки из Единого реестра недвижимости от 30.01.2025 на Здание детского сада МДОУ "Глодневский детский сад", площадью 330,00 кв.м., что подтверждается записью регистрации Собственность 32-32-11/019/2007-469 24.11.2007 00:00:00

-Выписки из Единого реестра недвижимости от 30.01.2025 на Здание котельной МДОУ "Глодневский детский сад", площадью 13,4 кв.м., что подтверждается записью регистрации Собственность 32-32-11/002/2008-158 18.02.2008 00:00:00

-Выписки из Единого реестра недвижимости от 30.01.2025 на земельный участок, площадью 4171,00,0 кв.м., что подтверждается записью регистрации Собственность 32:01:0220701:426-32/085/2022-2 13.12.2022 16:44:52

3. Цель оценки: Определение рыночной стоимости

4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Для продажи

5. Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость

- рыночная,
- инвестиционная,
- ликвидационная (принудительная продажа с короткими сроками реализации),
- кадастровая

6. Дата оценки: 30 января 2025 года

7. Сроки проведения оценки: Оценка проводилась в период с 30 января 2025 года по 30 января 2025 года.
Дата составления отчета: 30 января 2025 года.

8. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют: Осмотр объекта оценки был произведен 30.01.2025 г., в светлое время суток с применением фотосъемки, специалистом ООО «Служба Оценки»

1. **9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам;
3. Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник.
4. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
5. Исполнитель не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.
6. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

7. Запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.
9. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.
10. При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.
11. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.
12. Исполнитель выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
13. от Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
14. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
15. прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами;
16. итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

10. Заключительные положения.

Любые дополнения, изменения и приложения к настоящему заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

11. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и приложения к настоящему техническому заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

12. Местонахождение, реквизиты и подписи Сторон.

ЗАКАЗЧИК:

Администрация Брасовского района
242300, Брянская область, Брасовский
район, п. Локоть, пр-кт Ленина 2
ИНН 3206001109
КПП 324501001
ОГРН 1023202536830 от 9 октября 2002 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «СЛУЖБА ОЦЕНКИ»

241023, Брянск, ул. Степная, д.12, кв. 191
ИНН 3250514276
КПП 325701001
ОГРН1093254013335 от 09 ноября 2009 г.
Расчетный счет № 40702810769000000455
Брянский РФ АО «Россельхозбанк» г. Брянск
к/с 30101810500000000747
БИК 041501747

ЗАКАЗЧИК: _____ (Лавокин С.Н.)

М.П.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: _____ (Шилин И.П.)

М.П.

Фирма 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 30.01.2025, поступившего на рассмотрение 30.01.2025, 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
30.01.2025г. № КУВН-001/2025-26180010			
Кадастровый номер:	32-01-0220701-655		
Номер кадастрового квартала:	32-01-0220701		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.12.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 78; Условный номер 32-32-11/019/2007-469		
Адрес:	Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, сельское поселение Глодновское, село Глодиново, улица 40 лет Победы, дом 18		
Площадь:	326		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание детского сада МДОУ "Глодновский детский сад"		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1962242,9		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	32-01-0220701-426		
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		



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
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26180010			
Кадастровый номер: 32:01:0220701:655			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	дата завершения кадастровых работ: 23.07.2007		
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 помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Лушкин Николай Николаевич		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009010051814023064997F1E257961E150	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с: 02.08.2024 по: 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

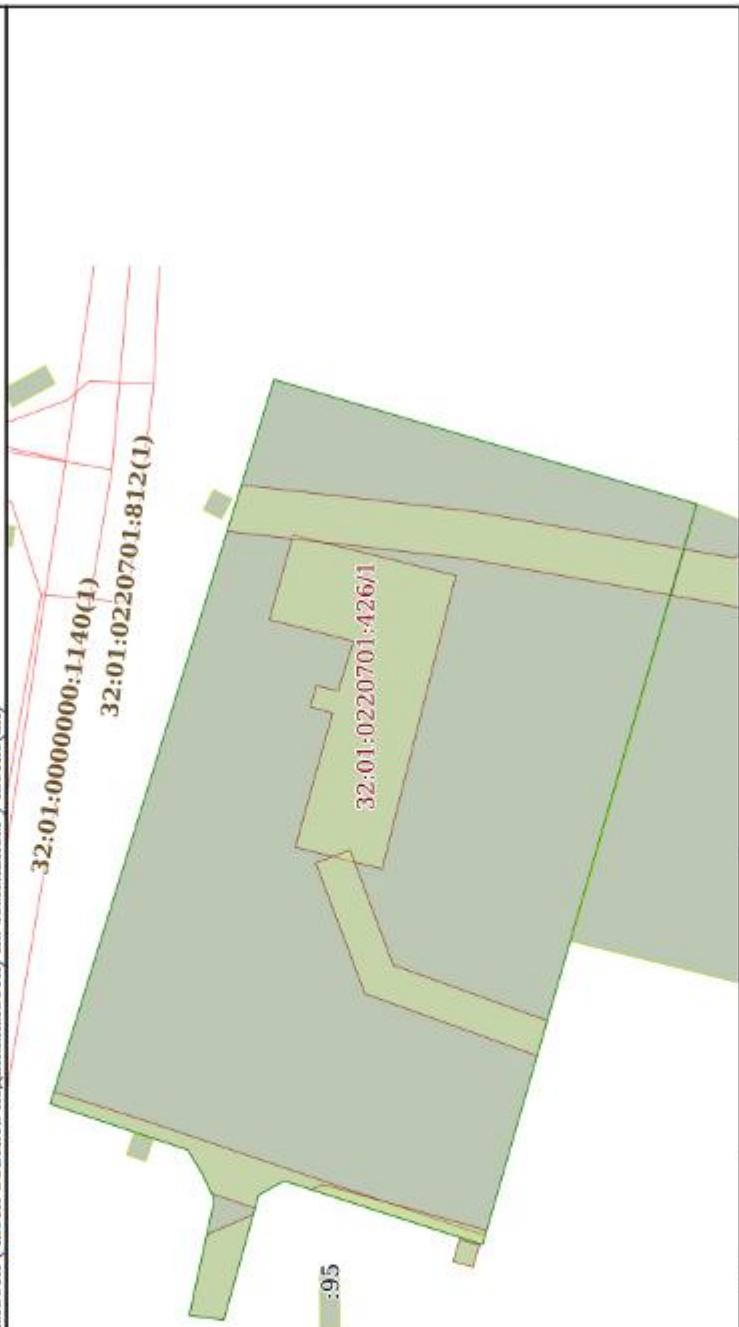
Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26180010					
Кадастровый номер: 32:01:0220701:655					
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Брасовский район Брянской 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 32-32-11/019/2007-469 24.11.2007 00:00:00		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано			
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют			
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют			
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26180010			
Кадастровый номер: 32:01:0220701:655			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009010031814023064997F1E25780E1E50	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Брянской области
полное наименование органа регистрации права
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 30.01.2025, поступившего на рассмотрение 30.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26180807			
Кадастровый номер:	32.01.0220806.282		
Номер кадастрового квартала:	32.01.0220806		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 123; Условный номер 32-32-11/002/2008-158		
Местоположение:	Брянская область, р-н Брасовский, с Глодиново, строение 252		
Площадь:	13.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание мотельной МПГУ "Глодиневский детский сад"		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	78116.51		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
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		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00010103181602316497F1E25760F6F60
Выдано: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия


Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26180807			
Кадастровый номер: 32:01:0220806:282			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			
данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инвентаре:			
данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 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: Лушкин Николай Николаевич			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			
		Сертификат: 00901005718140238649978257961850	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26180807			
Кадастровый номер: 32-01-0220806-282			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Брасовский 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 32-32-11/002/2008-158 18.02.2008 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		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: 009F00E0C181A023B64597F1E2579BFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


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 28.01.2025, поступившего на рассмотрение 28.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.01.2025г. № КУВН-001/2025-23349685			
Кадастровый номер: 32-01-0220701-426			
Номер кадастрового квартала: 32-01-0220701			
Дата присвоения кадастрового номера: 18.05.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Брянская обл, р-н Брасовский, с Глоднево, ул 40 лет Победы, дом 18			
Площадь, м2: 4171 +/- 45			
Кадастровая стоимость, руб: 937098,57			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 32-01-0220701-655			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: для размещения муниципального дошкольного образовательного учреждения Глодневского детского сада			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Лавочкин Сергей Николаевич, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ БРАСОВСКОГО РАЙОНА			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 009010031814023046497F1E257861E150	инициалы, фамилия
	Выдана: Федеральная служба государственной	
	регистрации, кадастра и картографии	
Действителен с: 02.08.2024 по 26.10.2025		

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
28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23349685			
Кадастровый номер: 32:01:0220701:426			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Брасовский 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 32:01:0220701:426-32/085/2022-2 13.12.2022 16:44:52
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: 009F00E6181A023B64597F1E2579BEF50
Выдан: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Действителен: с 02.06.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23349685			
Кадастровый номер: 32:01:0220701:426			
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		



Полное наименование должности	Инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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		
28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23349685					
Кадастровый номер:					
32:01:0220701:426					
План (чертеж, схема) земельного участка					
<p>The image shows a cadastral plan of a land plot. It features several green-shaded areas representing different parcels or parts of the plot. Red lines indicate boundaries and specific parcel identifiers are written in red text: 32:01:0000000:1140(1), 32:01:0220701:812(1), 32:01:0220701:426/1, and 32:01-6.3.16. The plan also includes some yellow-shaded areas and black outlines representing structures or other features.</p>					
Масштаб 1:700					
Условные обозначения					
<div style="text-align: center;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0060100С181A4023B6490F1E2596BF840 Выдан: ФГБДР АЛЫНА СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ </div>					
полное наименование должности					
ИННОВАТЫ, ФИЗИЧЕКА					

БРЯНСКАЯ ОБЛАСТЬ**БРАСОВСКИЙ РАЙОННЫЙ
СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ****РЕШЕНИЕ**

от 27 октября 2023г № 6-309

рп. Локоть

Об утверждении Прогнозного плана
приватизации муниципального имущества
Брасовского муниципального района
Брянской области на 2024-2026 годы

В целях пополнения доходов бюджета Брасовского района, в соответствии с Федеральными законами от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Брасовского района, на основании Положения «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Брасовского муниципального района Брянской области», утвержденного Решением Брасовского районного Совета народных депутатов от 26 июня 2020г. № 6-62, Положения о порядке приватизации муниципального имущества Брасовского муниципального района Брянской области, утвержденного решением районного Совета народных депутатов от 27.10.2023 № 6-308 Брасовского района районный Совет решил:

1. Утвердить Прогнозный план приватизации муниципального имущества Брасовского муниципального района Брянской области на 2024-2026годы (приложение).

2. Администрации Брасовского района обеспечить в установленном порядке реализацию прогнозного плана приватизации муниципального имущества Брасовского района на 2024 -2026годы.

3. Признать утратившим силу решение районного Совета народных депутатов от 30 октября 2020г. № 6-79 «Об утверждении прогнозного плана приватизации муниципального имущества Брасовского района на 2021 - 2023годы».

4. Настоящее решение опубликовать в сборнике МПА Брасовского района в установленном порядке и разместить на официальном сайте Брасовского района в сети «Интернет».

5. Настоящее решение вступает в силу с момента принятия.

Глава района,

Председатель районного совета



В.А. Иванютин

Приложение
к решению Брасовского районного
Совета народных депутатов
от 24.10.2023г № 6-209

**Прогнозный план
приватизации муниципального имущества
Брасовского муниципального района
Брянской области на 2024-2026 годы**

Раздел 1.

Прогнозный план приватизации муниципального имущества Брасовского муниципального района Брянской области на 2024-2026 годы разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава Брасовского района, Положения «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Брасовского муниципального района Брянской области», утвержденного Решением Брасовского районного Совета народных депутатов от 26 июня 2020г. № 6-62.

Целью реализации Прогнозного плана приватизации муниципального имущества Брасовского муниципального района Брянской области на 2024-2026 годы является повышение эффективности управления муниципальной собственностью.

Приватизация муниципального имущества Брасовского муниципального района Брянской области в 2024-2026 годах будет проводиться в соответствии со следующими приоритетами:

- приватизация неэффективно используемого или неиспользуемого муниципального имущества;
- получение дополнительных доходов в бюджет района за счет продажи имущества способами, обеспечивающими максимальные денежные поступления.

Планируемые поступления в бюджет района от приватизации муниципального имущества Брасовского муниципального района Брянской области предполагается обеспечить за счет продажи:

- а) объектов нежилого фонда, имеющих значительный процент износа и требующих капитальных затрат на восстановление, ремонт и содержание;
- б) объектов нежилого фонда, не планируемых к перепрофилированию и не относящихся к видам имущества, которое может находиться в собственности муниципального образования в соответствии с федеральным законодательством;

Прогнозный план приватизации муниципального имущества Брасовского муниципального района Брянской области на 2024-2026 годы предусматривает продажу объектов недвижимого имущества, перечень которых отражается в разделе 2 Прогнозного плана.

Раздел 2.
**ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
ПОДЛЕЖАЩИХ ПРИВАТИЗАЦИИ В 2024-2026 г.**

№ п/п	Адрес недвижимого имущества	Наименование имущества	Площадь, кв. м	Кадастровый номер объекта	Ориентировочный срок и способ приватизации	Прогноз поступления средств (тыс. руб.)
1	Брянская область, Брасовский р-н, рп. Локоть, ул. Новошкольная, 5б	Здание МОУ "Локотская средняя общеобразовательная школа №1 им. П.А. Маркова	375,2	32:01:0280305:53	2024-2026гг. Торги в соответствии с действующим законодательством	350,0
		Земельный участок	1443	32:01:0280305:193		
2.	Брянская область, Брасовский район, с. Добрик, ул. Школьная, 5	Здание школы	628,4	32:01:0200504:149	2024-2026гг. Торги в соответствии с действующим законодательством	150,0
		Земельный участок	6208	32:01:0200401:457		
3	Брянская область, Брасовский район, п. Репье, ул. Садовая, 3	Здание Новянской школы	71,7	32:01:0360601:89	2024-2026гг. Торги в соответствии с действующим законодательством	100,0
		Земельный участок	1500	32:01:0360401:138		
4	Брянская область, Брасовский район, с. Веребск, ул. Липовая, 27	Здание школы	464,8	32:01:0080101:211	2024-2026гг. Торги в соответствии с действующим законодательством	150,0
		Здание миникотельной	10,7	32:01:0080101:330		
		Земельный участок	13350	32:01:0080101:329		
5	Брянская область, Брасовский район, Летча, 1	Здание школы	456,5	32:01:0360701:70	2024-2026гг. Торги в соответствии с действующим законодательством	150,0
		пристройка	120,8	32:01:0360701:44		
		мастерская	85,1	32:01:0360701:69		
		земельный участок	12289	32:01:0360702:262		
6.	Брянская область, Брасовский район, с.Глоднево, ул. 40 лет Победы, д.18	Здание детского сада МДОУ «Глодневский детский сад»	326	32:01:0220701:655	Торги в соответствии с действующим законодательством 2024-2026гг.	200,0
		Здание котельной МДОУ «Глодневский детский сад»	13,4	32:01:0220806:282		
		Земельный участок	4171	32:01:0220701:426		
7.	Российская Федерация Брянская область, Брасовский муниципальный район, Вороноволоское сельское поселение п.Красный Колодец, ул.Березовая Аллея, д.2, кв.2	Жилое помещение (квартира)	52	32:01:0260101:917	2024-2026гг. Торги в соответствии с действующим законодательством	60,0
8.	Российская Федерация Брянская область, Брасовский муниципальный район, Вороноволоское сельское поселение п.Красный Колодец, пер. Школьный, 14	Здание МОУ «Красноколодецкая основная Общеобразовательная школа»	370,7	32:01:0260101:671	Торги в соответствии с действующим законодательством	150,0
		Земельный участок	10000	32:01:0260101:915		

https://bryansk.domclick.ru/card/sale_lot_1615331713

Брянск

Партнерам

37

Разместить объявление

Личный кабинет

Домклик

Покупка

Аренда

Новостройки

Построить дом

Ипотека

Услуги

Журнал

Риелторы

NEXT

Есть вопросы о недвижимости?

Закажите звонок от продавца

Заказать звонок

Участок, 28 сот.

190 000 Р

6 785 Р/сот.

Камила Юшенкова

3 объявления

На Домклик 2 года 4 мес.

+7 980 331-44-65

Рассчитать ипотеку

Брянская область, Брасовский район, с. Брасово

Площадь участка 28 сот.

Ипотека от Сбербанка

Рассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов

Постройте дом с проверенной компанией

Описание

В живописном, историческом селе Брасово по улице Комсомольская, д.124 продается участок 28 соток (ИЖС). Прекрасное место для строительства дома и ведения подсобного хозяйства.

Удачное расположение, ти... [Читать далее](#)

обновлено 14 января · 102 · 1

Добавьте в корзину

Единая ипотечная заявка на участок и проект дома

шаг 1

Добавьте этот участок

В корзину может быть несколько участков

шаг 2

Добавьте проекты домов

Выберите подходящие в каталоге проектов

шаг 3

Подайте заявку на ипотеку в корзине

Выберите ипотечную программу и подайте одну заявку сразу на всё

https://www.avito.ru/lokot/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot._izhs_2723531417



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 56 сот. (ИЖС)

130 000 Р

2 321 Р за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 912 080-53-13

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

big

Частное лицо

На Авито с июля 2021

Экоклад: -3,67 тонн CO₂

В

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 56 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Брянская обл., Брасовский р-н, Крупецкое сельское поселение,
д. Крупец, Центральная ул., 35

Показать карту

Описание

Участок у асфальтированной дороги! Документы в порядке, продаю тк в другом городе!

№ 2723531417 · 10 января в 13:52 · 720 просмотров (+0 сегодня)

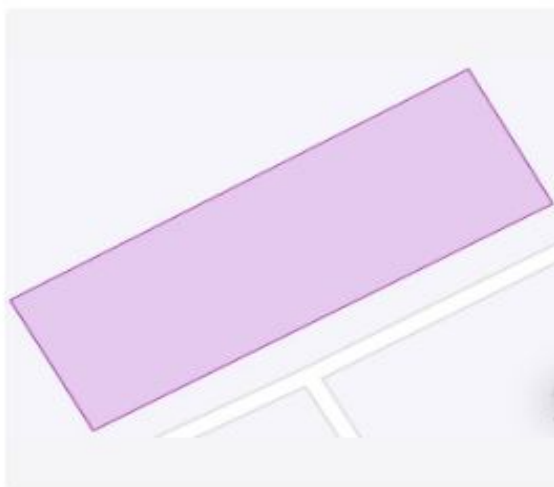
Пожаловаться

Похожие объявления

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000084300000000085_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000084300000000085_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Клиновский, сельское поселение Медведовское, село Киваи, улица Буденного, земельный участок 22/2, кадастровый номер 32:13:0160101:150, площадью 5000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.

Принять заявку 3 (1 сегодня) [Добавить в избранное](#)



☒ [Просмотреть сведения из ЕГРН](#)

Сведения доступны для просмотра

Сервис работает в пилотном режиме

Электронный аукцион

Исходный лот №22000084300000000085, лот №1

Начальная цена **219 000,00 Р** НДС не облагается

Шаг аукциона **6 570,00 Р (3,00 %)**

Вид торгов: Аренда и продажа земельных участков

[Продажа](#)

☐ Земельный кодекс РФ

Электронная площадка **РТС** РТС-тендер

Субъект местонахождения имущества: Брянская область

Дата и время начала подачи заявок: 30.01.2025 00:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 02.03.2025 23:59 (МСК)

Дата проведения торгов: 04.03.2025 12:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Поискать торговые предложения по лоту

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Клиновский, сельское поселение Медведовское, село Киваи, улица Буденного, земельный участок 22/2, кадастровый номер 32:13:0160101:150, площадью 5000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.

Описание лота:

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Клиновский, сельское поселение Медведовское, село Киваи, улица Буденного, земельный участок 22/2, кадастровый номер 32:13:0160101:150, площадью 5000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества:
Брянская область

Местонахождение имущества:
обл. Брянская, Клиновский район, с. Киваи, ул. Буденного д/у 22/2

Категория объекта:
Земли населенных пунктов


Форма собственности:
Муниципальная собственность

Срок заключения договора:
В течение пяти рабочих дней с момента проведения аукциона

Вид договора:
Договор купли-продажи земельного участка

Начальная цена:
219 000,00 Р

НДС:

 ГИС
ТОРГИ

Торги ▾

Реестры ▾

Законодательство

Аналитика

Служба поддержки

Войти / Зарегистрироваться

Нежилое здание с земельным участком по адресу: Российская Федерация,Брянская область,Клинцовский район,п. Первое Мая,ул.Зеленая,дом 9А

Состоялся

141

Добавить в избранное

[Просмотреть сведения из ЕГРН*](#) →

Сведения доступны для просмотра

¹Среднее значение в пилотной версии.

Электронный аукцион

Ивановича, полт №2000057190000000001, полт №1

Нормативная цена:	349 000,00 Р	С учетом НДС
-------------------	--------------	--------------

Microcosto (un) 1 081 900,00 P

17 450,00 P (5,00 %)

Вид торгов	Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества
------------	--

Продажа

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронная
платформа ①

PTC FTC-TC=1000

Субъект
местонахождения
инициатора

Дата и время начала подачи заявок 07.03.2024 10:00 (МСК)

Дата и время окончания: 05.04.2024 10:00 (МСК)

Дата проведения торгов: 11.04.2024 10:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Создание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принятиях решении о предоставлении и получении услуги)

Решение Перовскийского сельского Совета народных депутатов № 159 от 16.02.2024 года "О продаже муниципальной собственности"

Предмет торгов (финансово-кредитный)

Нежилое здание с земельным участком по адресу: Российская Федерация, Брянская область/Клинцовский район п. Песовое Маяул Зеленая дом 9А.

ГИС
ТОРГИ

Торги ▾Реестры ▾ЗаконодательствоАналитика

🔍 Служба поддержки📞 Войти

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реквизиты решений)
Решение Первомайского сельского Совета народных депутатов № 159 от 16.02.2024 года "О продаже муниципальной собственности"

Предмет торгов (наименование лота)
Нежилое здание с земельным участком по адресу: Российская Федерация,Брянская область,Клинцовский район,п. Первое Мая,ул.Зеленая,дом 9А

Описание лота
Площадь здания 205,8 м. кв и площадь земельного участка -594 м.кв., Категория земель: земли населенных пунктов, Вид разрешенного использования земельного участка, для ведения личного подсобного хозяйства

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества
Брянская область

Местонахождение имущества
обл Брянская, м.р-н Клинцовский, с.п. Первомайское, п.Первое Мая, ул. Зеленая, дом 9А

Категория объекта
Здания

Форма собственности
Муниципальная собственность

Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией
С иными сведениями об объекте, правилами проведения торгов, можно ознакомиться: Брянская область, Клинцовский район, п.Первое Мая ул. Зеленая д.9 . По вопросам осмотра объектов недвижимости обращаться в Первомайскую сельскую администрацию по телефону: 4-53-80.

Обременения, ограничения
нет

Срок заключения договора
в течении пяти рабочих дней с даты подведения итогов аукциона

Начальная цена
349 000.00 Р

НДС
С учетом НДС

Шаг аукциона
17 450.00 Р (5,00 %)

Размер задатка
34 900.00 Р (10,00 %)

Реквизиты счета для перечисления задатка

Получатель
ООО "РТС-тендер"

ИНН
7710357167

КПП
773001001

Наименование банка получателя
Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк"

ГИС ТОРГИ

Торги ▾ Реестры ▾ Законодательство Аналитика

Служба поддержки

Войти / Зарегистрироваться

Нежилое здание в (т.ч. земельный участок) с.Лопатни ул. Совхозная д.1

Состоялся 57 П сегодня! Добавить в избранное

Фото 3

Фото 3

Электронный аукцион

Идентификационный лот: №22000080200000000010, лот №1

Начальная цена: 218 000,00 Р С учетом НДС

Итоговая цена: 228 900,00 Р

Шаг аукциона: 10 900,00 Р (5,00 %)

Вид торгов: Продажа (приватизация) государственного и муниципального имущества

Продажа

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ

Электронная площадка: РТС РТС-тендер

Субъект нахождения имущества: Брянская область

Дата и время начала подачи заявок: 02.03.2024 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 27.03.2024 14:00 (МСК)

Дата проведения торгов: 01.04.2024 11:00 (МСК)

Сведения о лоте


Документы и сведения

Сведения о лоте

Создано (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявшего решение о приватизации и реквизиты решений)
Решение Лопатненского сельского Совета народных депутатов №48 от 27.02.2015 г.

Предмет торгов (наименование лота)
Нежилое здание в (т.ч. земельный участок) с.Лопатни ул. Совхозная д.1

Описание лота
Нежилое здание: Площадь здания 128,4 кв.м. Кадастровый номер нежилого

 Торги ▾ Реестры ▾ Законодательство Аналитика 🔍 Служба поддержки ☎ Войти																					
Сведения о лоте																					
Документы и сведения	<p>Основание (наименование государственного органа, органа местного самоуправления, принявших решение о приватизации и реквизиты решений)</p> <p>Решение Лопатенского сельского Совета народных депутатов №48 от 27.02.2015 г.</p> <p>Предмет торгов (наименование лота)</p> <p>Нежилое здание в (т.ч. земельный участок) с.Лопатни ул. Совхозная д.1</p> <p>Описание лота</p> <p>Нежилое здание: Площадь здания 128,4 кв.м.,Кадастровый номер нежилого помещения-32:13:0030101:1163.Земельный участок:Площадь земельного участка 513 кв.м.Кадастровый номер земельного участка-32:13:0030101:1412</p> <p>Извещение на электронной площадке (ссылка)</p> <p>Субъект местонахождения имущества</p> <p>Брянская область</p> <p>Местонахождение имущества</p> <p>обл Брянская, м.р.-н Клиновский, с.п. Лопатенское, с. Лопатни, ул. Совхозная, дом 1</p> <p>Категория объекта</p> <p>Нежилые помещения</p> <p>Форма собственности</p> <p>Муниципальная собственность</p> <p>Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией</p> <p>на электронной площадке ООО "РТС-тендер"</p> <p>Обременения, ограничения</p> <p>нет</p> <p>Срок заключения договора</p> <p>Срок заключения договора купли-продажи в течении пяти рабочих дней с даты подведения итогов аукциона</p> <p>Начальная цена</p> <p>218 000,00 Р</p> <p>НДС</p> <p>С учетом НДС</p> <p>Шаг аукциона</p> <p>10 900,00 Р (5,00 %)</p> <p>Размер задатка</p> <p>21 800,00 Р (10,00 %)</p>																				
	<p>Реквизиты счета для перечисления задатка</p> <table border="0"> <tr> <td>Получатель</td> <td>ООО "РТС-тендер"</td> <td>КПП</td> <td>773001001</td> </tr> <tr> <td>ИНН</td> <td>7710357167</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Наименование банка получателя</td> <td>Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк"</td> <td>Лицевой счет</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>Расчетный счет (казначейский счет)</td> <td>40702810512030016362</td> <td>Корреспондентский счет (ЕКС)</td> <td>30101810512030000000</td> </tr> <tr> <td>БИК</td> <td>30101810512030000000</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Получатель	ООО "РТС-тендер"	КПП	773001001	ИНН	7710357167			Наименование банка получателя	Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк"	Лицевой счет	—	Расчетный счет (казначейский счет)	40702810512030016362	Корреспондентский счет (ЕКС)	30101810512030000000	БИК	30101810512030000000		
	Получатель	ООО "РТС-тендер"	КПП	773001001																	
	ИНН	7710357167																			
	Наименование банка получателя	Филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк"	Лицевой счет	—																	
	Расчетный счет (казначейский счет)	40702810512030016362	Корреспондентский счет (ЕКС)	30101810512030000000																	
	БИК	30101810512030000000																			

https://bryansk.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2060459447

Брянская область, рп. Рогнедино, улица Ленина, 36

Площадь: 941,2 м²

Этаж: 3

Этажей в здании: 3

Тип сделки: Свободная продажа

Тип здания: Отдельное здание

Аукцион

Для покупки нужно выиграть аукцион.

Описание

Предлагается к продаже по минимально допустимой цене в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" земельный участок площадью 1773 кв.м, с кадастровым номером 32:21:0090106:30, с расположенными на нем объектом недвижимого имущества - здание Рогнединского районного суда с кадастровым номером 32:21:0090106:45 и объектом движимого имущества (металлический забор) первоначальная стоимость единицы которого меньше 500 тыс. рублей, по адресу: Брянская область, Рогнединский муниципальный район, Рогнединское городское поселение, рп Рогнедино, ул. Ленина, д. 36. Стоимость имущества, представленная в объявлении, не является окончательной ввиду способа проводимой продажи.

Подробная информация об объекте недвижимости и порядке участия в их покупке размещена на официальном сайте Росимущества, на официальном сайте МТУ Росимущества в Калужской, Брянской и Смоленской областях в сети Интернет, на официальном сайте ГИС.ТОРГИ [https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000030690000000535_1/\(lotInfo:info\)](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000030690000000535_1/(lotInfo:info)), на сайте Организатора в сети Интернет (электронной площадки) АО "Российский аукционный дом" https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832524 В Едином федеральном реестре сведений о фактах деятельности юридических лиц <https://fedresurs.ru/sfactmessage/2cddb68c6fa44360aba81eeef81a653> [Скрыть](#)

Помещение своб. назначения, 941,2 м², 3/3 этаж

642 500 Р

682 Р/м² [Хочу скидку](#)

Ольга Стульпина ✓
6 объявлений
На Домклик 3 года 2 мес.

Росимущество

[+7 980 331-47-26](#)

[Записаться на просмотр](#)

Спросите у продавца

[Напечатать сообщение](#)

[Ещё актуально?](#) [Торг уместен?](#)

[Подходит под ипотеку?](#)

[Когда могу посмотреть?](#)

ЖК «NEXT (НЕКСТ) на Площади Партизан»

1-комн. от 3,9 млн Р

2-комн. от 6,0 млн Р

3-комн. от 7,7 млн Р

NEXT





ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 9222707916180

Настоящий полис подтверждает факт заключения в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 102700042413; ИНН 770604526) и застрахованном лице. Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса: 06 ноября 2024 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:
ШУЛИН ИГОРЬ ПЕТРОВИЧ Дата рождения: 29.11.1957 г.
Адрес по месту регистрации: индекс 241023, г. Брянск, ул. Степана, д. 12 кв. 191
Паспорт: 5112 86 044207, выдан: ОУФМС России по Брянской обл., в Советском р-не г. Брянск
12.12.2012г. код подразделения 320-003
Член СРО оценщиков «Российское Общество Оценщиков»
E-mail: Service24@yandex.ru тел. 8-950-692-79-79

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 20.11.2024г. по 24 часа 00 минут 28.11.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации Федерация имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), в (дан) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенному с заказчиком, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломом (сертификатом) об образовании, и был принят заказчиком в период, начиная с 29.11.2024года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или Президиумом Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	8 200 (восемь тысяч двести) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №9222707916180 от 06.11.2024г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Бабалева Ю.И.	Код: 25586054

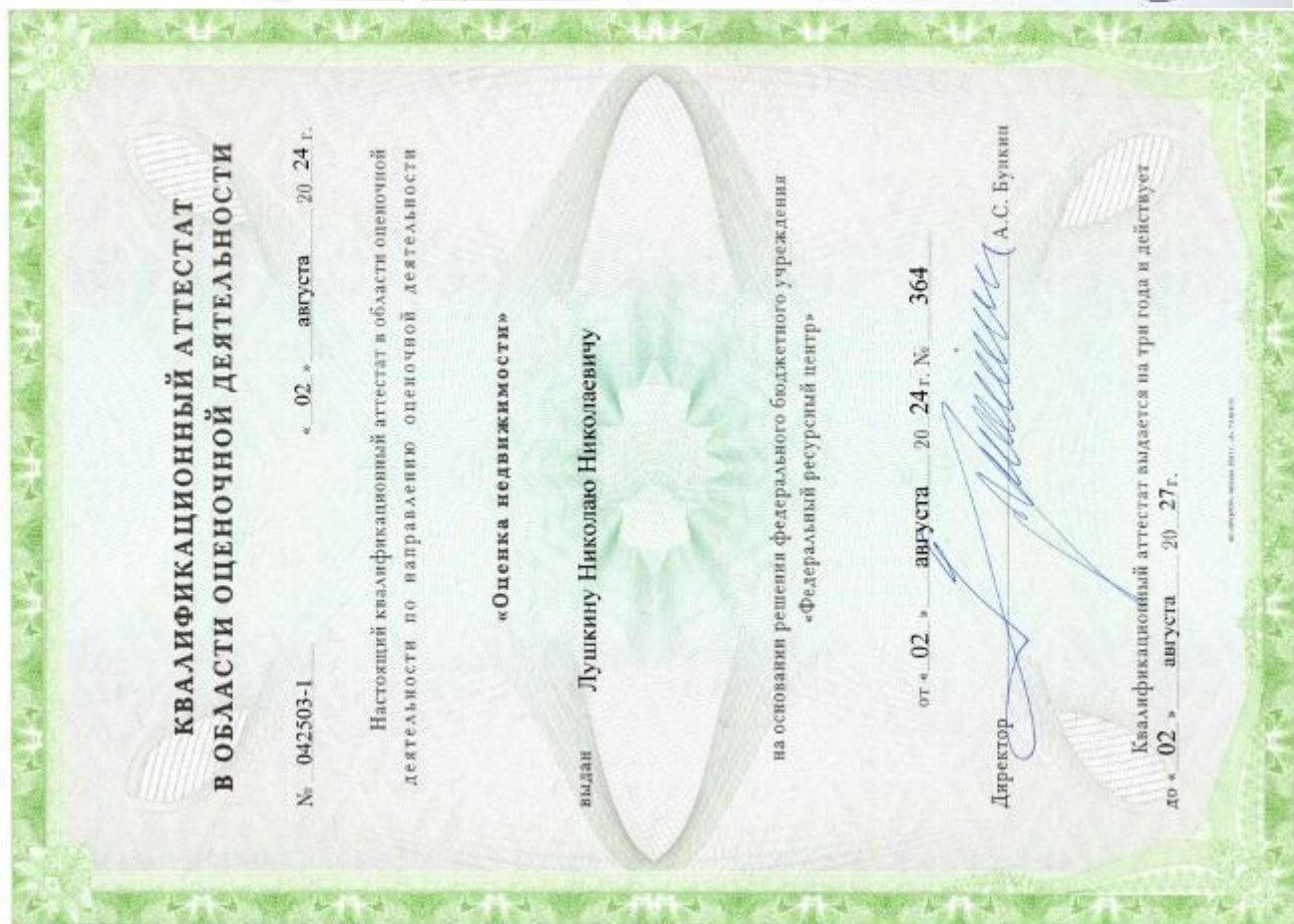
Застрахованное Лицо, страхованию подлежит, с уведомлением
Президиум Страховщика одобрил.

Страхователь
(подпись)

М.П.

По договору страхования №9222707916180 от 06.11.2024г.





ПОЛИС

к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/262/713446

Настоящий полис предоставляет в силу договора страхования, заключенного между САО «РБСГО-Гарант» (ОГРН 102770002413; ИНН 77/0604520) и страхователем, являющимся с «Применения страхования» ответственности оценщиком, утвержденным Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Применения»),

Дата оформления полиса 14 июля 2024 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь: **Лушкин Николай Николаевич**
Адрес по месту регистрации: **241019, г. Брянск, ул. 1-я Почепская, д. 11** Дата рождения: **02.06.1978г**
Паспорт: **№ 15 23 655206**
выдан: **УМВД России по Брянской области 14.06.2024г**
E-mail: **Nikolai-032@yandex.ru** тел. **8 961 003 8644**

1. Срок действия полиса:	с 00 часов 00 минут 22.06.2024г., но не ранее 00 часов 00 минут 01 июля, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 21.06.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущество интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба залогоу, заключенному со Страхователем, и/или на провозимые оценки (экспонатам, ввозимому имуществу), и (или) третьими лицами. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной лицензией (сертификатом) об образовании, и после принятия показателя в период, начиная с 22.06.2024 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем признается установленный наступивший в законную силу решении арбитражного суда или арбитража Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование финансовых претензий (исков), возникших вследствие оного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30,000,000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	8 200,00 (восемь тысяч две) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/262/713446 от 14.06.2024г. - Правила страхования
Представитель страховщика:	Ростовцев Е.В. Кош1343556

Заявитель Договора страхования получил, в полном объеме
Правила страхования ответственности оценщика.

Страхователь:

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2746190981

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 20 » января 2025г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации ООО «Служба оценки» Юридический адрес: г. Брянск, ул. Степная, д. 12 кв. 191 ИНН/КПП 3250514276/325701001 Р/С 407028107690000000455 в АО «Россельхозбанк» К/С 30101810500000000743 БИК 041501747 ОГРН 1093254013335
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 28.01.2025г. по 24 часа 00 минут 27.01.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 28.01.2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	19 500,00(Девятнадцать тысяч пятьсот) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2746190981 от 20.01.2025г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Бабаева Ю. И.	
Код: 25586054	

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. по Доверенности № РГ-Д-ДАП-28-922/2746190981/7263589 от
«20» января 2025 года