

ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК ПИСКУНОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ



ОТЧЕТ № 37/25

***по определению рыночной стоимости земельного участка
площадью 2 500 +/- 35 м² с кадастровым номером 67:18:0050101:621,
расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский район,
Михновское сельское поселение, деревня Деменщина***

Заказчик: Тышкевич Владислав Юрьевич

Дата оценки: 21 августа 2025 года

Дата отчета: 21 августа 2025 года

***г. Смоленск
2025 г.***

Сопроводительное письмо

Тышкевичу В.Ю.

21 августа 2025 года

Уважаемый Владислав Юрьевич!

В соответствии с Договором № 37/25 от 21 августа 2025 г., частнопрактикующий Оценщик Пискунов Сергей Владимирович произвел оценку рыночной стоимости земельного участка общей площадью 2 500 +/- 35 м², расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Михновское сельское поселение, деревня Деменщина, по состоянию на 21 августа 2025 г.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО № 7.

При оценке я исходил из того, что объект не обременен долговыми обязательствами и на него не наложен арест.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном далее Отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости – земельного участка общей площадью 2 500 +/- 35 м² расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Михновское сельское поселение, деревня Деменщина, рассчитанная по состоянию на дату проведения оценки 21 августа 2025 года, составляет

1 730 000 (Один миллион семьсот тридцать тысяч) рублей

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной мною, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
частнопрактикующий Оценщик

_____ С.В. Пискунов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
1.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
1.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
1.7. КРАТКИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	9
1.8. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ	9
1.9. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ	10
1.10. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДАННЫЕ В ОТЧЕТЕ И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ	12
1.11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.1. ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОТЕНЦИАЛА РЕГИОНА	20
3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ТВЕРСКОМ РЕГИОНЕ.....	29
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
4.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
4.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
4.3. ОБЗОР ПОДХОДОВ.....	36
4.3.1. Доходный подход	36
4.3.2. Методы доходного подхода, используемые для оценки недвижимости.....	37
4.3.3. Сравнительный подход.....	38
4.3.4. Методы сравнительного подхода, используемые для оценки недвижимости .	40
4.3.5. Затратный подход.....	42
4.3.6. Методы затратного подхода, используемые для оценки недвижимости	42
4.4. Методы оценки земельных участков.....	43
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	46
4.6. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	46
4.7. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	46
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	48
5.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	48
5.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	48
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	55
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	56
9. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	57
ПРИЛОЖЕНИЕ	

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки – Договор № 37/25 от 21.08.2025 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки				
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 2 500 +/- 35 м², расположенный по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Михновское сельское поселение, деревня Деменщина			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				
Наименование объекта	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Земельный участок общей площадью 2 500 +/- 35 м², расположенный по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Михновское сельское поселение, деревня Деменщина	Не применялся	Не применялся	1 730 000	1 730 000
Итоговая величина стоимости объекта оценки				
На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном далее Отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости – земельного участка общей площадью 2 500 +/- 35 м² расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Михновское сельское поселение, деревня Деменщина, рассчитанная по состоянию на дату проведения оценки 21 августа 2025 года, составляет 1 730 000 (Один миллион семьсот тридцать тысяч) рублей.				

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

2. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок общей площадью 2 500 +/- 35 м²
Местонахождение объекта оценки	Смоленская область, Смоленский район, Михновское сельское поселение, деревня Деменщина
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	Не зарегистрировано
Форма собственности	Частная
Собственник (субъект права)	Беленкова Елизавета Васильевна
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей консультирования Заказчика о возможной стоимости объекта оценки
Дата обследования объекта оценки	21 августа 2025 года
Дата оценки	По состоянию на 21 августа 2025 года
Дата составления Отчета	21 августа 2025 года
Порядковый номер Отчета	37/25
Форма Отчета	Письменная
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Привлекаемые эксперты	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки	Заказчиком не предоставлена
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует

Допущения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничения, используемые Оценщиком при проведении оценки

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.
2. Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий и ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерением физических параметров оцениваемого объекта и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Допущения, на которых должна основываться оценка, со стороны Заказчика не указаны.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике оценки	
Полное наименование Заказчика оценки	Тышкевич Владислав Юрьевич
Организационно-правовая форма Заказчика	Физическое лицо
Адрес Заказчика	Смоленская область, Кардымовский район, пгт Кардымово, улица Колхозная, дом 17
Паспортные данные Заказчика	Паспорт РФ: серия 66 11 номер 613609 выдан ТП в пгт Кардымово МО УФМС России по Смоленской области в городе Ярцево 08.02.2012 г.
Сведения об Оценщике	
Ф.И.О.	Пискунов Сергей Владимирович
Организационно-правовая форма Оценщика	Физическое лицо
Адрес регистрации Оценщика	214014, Смоленская область, город Смоленск, улица Твардовского, дом 5/11, квартира 32
Местонахождение Оценщика	214019, Смоленская область, город Смоленск, улица Крупской, дом 43 А, офис 305
Телефон	+7 (952) 536-87-09
Электронная почта	s.piskunov@aol.com
Сайт в сети «Интернет»	www.smolocenka.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	673007908729
Дата постановки на учет	06.11.2020 г.
Банковские реквизиты:	р/с 4080 2810 0025 0012 4710 в ООО «Банк Точка» город Москва к/с 3010 1810 7453 7452 5104, БИК 044525104
Сведения о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество Оценщиков», регистрационный номер 008967 от 11.04.2014 г.
Профессиональное образование	Диплом ВСГ 0772732 500 +/- 35382 от 09.07.2007 г., выдан Смоленским гуманитарным университетом по специальности «Финансы и кредит», специализации «Оценка собственности (бизнеса)»
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»	№ 047265-1 от 04 апреля 2025 года (срок действия аттестата заканчивается 04 апреля 2028 года)
Сведения о страховом полисе	Страховой полис № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-008967 от 02 декабря 2024 года в страховых компаниях АО «АльфаСтрахование», СПАО «Ингосстрах» действующий с 01.01.2025 года по 30.06.2026 года. Страховая сумма по договору в целом – 300 000 (Триста тысяч рублей) руб. 00 копеек

Сведения о независимости Оценщика	<p>Настоящим Оценщик Пискунов С.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Пискунов С.В. не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Пискунов С.В. 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.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</p>
-----------------------------------	--

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с нормативно-правовыми документами, регламентирующими практику профессиональной оценочной деятельности.

Основными документами при составлении Отчета явились:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)», утвержденного Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. (в действующей редакции и редакции, действовавшей на дату исследования);
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. (в действующей редакции и редакции, действовавшей на дату исследования);
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. (в действующей редакции и редакции, действовавшей на дату исследования);
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. (в действующей редакции и редакции, действовавшей на дату исследования);
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. (в действующей редакции и редакции, действовавшей на дату исследования);
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. (в действующей редакции и редакции, действовавшей на дату исследования);
8. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.;

9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные Советом РОО 15.11.2022 г, протокол № 87-С.

1.5. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Оценка объекта может проводиться Оценщиком только при соблюдении требования к независимости Оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае если он не отвечает указанному требованию, Оценщик обязан сообщить об этом Заказчику и отказаться от заключения договора об оценке.

При заключении договора об оценке Оценщик обязан предоставить Заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях Оценщика, требованиях к договору об оценке, и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации фиксируется в договоре об оценке.

Заключаемый договор на оценку должен включать Задание на оценку с обязательным включением следующей информации:

- объект оценки;
- имущественные права на объект оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- срок проведения оценки;
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Сбор и анализ информации включает проведение следующих этапов:

- Установление количественных и качественных характеристик объектов оценки на основе сбора и обработки:

- 1) правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц;
- 2) данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объектам оценки;
- 3) информации о технических и эксплуатационных характеристиках объектов оценки;
- 4) информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки с целью определения их стоимости, а также другой информации, связанной с объектами оценки.

- Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

д) составление Отчета об оценке.

1.6. Определение видов стоимости объекта оценки

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Рыночная стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом
- по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

1.7. Краткий обзор подходов к оценке

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

1.8. Принципы оценки

Принципы, основанные на представлениях пользователя (владельца):

- **Полезность** – всякий объект недвижимости обладает стоимостью только в том случае, если он полезен какому-нибудь инвестору и может быть использован для реализации определенных функций или личных потребностей.
- **Замещение** – типичный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше минимальной цены, взимаемой за другой аналогичный объект такой же полезности.
- **Ожидание** – стоимость объекта, приносящего доход, определяется величиной текущей стоимости будущих денежных потоков, ожидаемых от использования оцениваемого объекта, а также стоимостью будущей перепродажи другому собственнику.

Принципы, связанные с объектом недвижимости:

- Остаточной продуктивности – основа стоимости земли определяется исходя из ее остаточной продуктивности. Остаточная продуктивность земли (земельная рента) определяется как чистый доход, отнесенный к земельному участку, после того как оплачены расходы на капитал (доход на вложенный капитал и его возврат), труд (з/п), менеджмент (прибыль).
- Вклада – в результате инвестиций должен быть получен доход, превышающий сами инвестиции.
- Увеличения и уменьшения дохода – увеличение капиталовложений обуславливает увеличение темпов роста прибыли лишь до определенного предела, после которого прирост прибыли сокращается. Данный предел соответствует максимальной стоимости объекта недвижимости.
- Сбалансированности – составляющие объекта оценки должны сочетаться между собой в определенной пропорции, обеспечивающей максимальную стоимость объекта недвижимости в целом.
- Оптимальных величин – при сложившихся на рынке тенденциях наибольшим спросом пользуется определенная (оптимальная) величина объекта недвижимости.
- Оптимального разделения имущественных прав – имущественные права на объект недвижимости следует разделять и объединять таким образом, чтобы увеличивать общую стоимость объекта недвижимости (физическое разделение, разделение во времени, разделение имущественных прав и т.п.).

Принципы, связанные с рыночной средой:

- Зависимости (внешнего воздействия) – все факторы внешней среды оказывают влияние на стоимость объекта недвижимости.
- Соответствия – объект недвижимости, не соответствующий современным рыночным стандартам имеет меньшую стоимость.
- Спроса и предложения – взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью его предложения. Взаимодействие факторов определяет цены.
- Конкуренции – каждый объект недвижимости конкурирует с другими объектами, имеющими аналогичное функциональное назначение. Когда прибыль на рынке превышает уровень, необходимый для оплаты факторов производства - конкуренция обостряется, что впоследствии приводит к снижению среднего уровня прибыли.
- Изменения стоимости – изменению подвержен как сам объект недвижимости, так и все факторы внешней среды, влияющие на стоимость объекта.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования:

- Такой вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и который приводит к наивысшей стоимости объекта. Данный принцип является синтезом всех рассмотренных ранее групп.
- Анализ проводится в два этапа: для земельного участка, как если бы он был свободным; для здания, расположенного на этом участке.

1.9. Общие понятия оценки

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Договор обязательного страхования ответственности - имущественные интересы, связанные с риском ответственности Оценщика (страхователя) по обязательствам,

возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Затраты – это выраженные в денежной форме расходы на создание или реконструкцию объекта оценки. (Они представляет собой меру издержек, необходимых для воспроизводства точной копии объекта или объекта, аналогичного по полезности объекту оценки).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

Метод оценки - является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Недвижимое имущество, недвижимость - относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

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

Отчет об оценке - документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный Оценщиком или Оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью Оценщика или печатью юридического лица, с которым Оценщик или Оценщик заключили трудовой договор.

Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Саморегулируемая организация Оценщиков - некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций Оценщиков и объединяющая на условиях членства Оценщиков.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Страховой случай по договору обязательного страхования ответственности - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой являлся Оценщик на момент причинения ущерба.

Субъекты оценочной деятельности (Оценщик) - признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций Оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Экспертиза Отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения Оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

1.10. Используемые данные в Отчете и полнота исследования

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (информация, полученная от Заказчика);
- Информация, полученная от различных субъектов рынка: информационных агентств, СМИ, периодических изданий различных газет и журналов, Интернет-ресурсов.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (информация, полученная от Заказчика и привлекаемых специалистов)

1. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2025-155434563 от 15 августа 2025 года;
2. Визуальный осмотр и интервью с Заказчиком.

Информация, полученная от различных субъектов рынка: информационных агентств, СМИ, периодических изданий различных газет и журналов, Интернет-ресурсов.

1. Информация о социально-экономическом положении Смоленской области и города Смоленска получена по данным Интернет-ресурсов: www.wikipedia.org, www.economysmolensk.ru, www.admin.smolensk.ru, www.cbr.ru; www.smoladmin.ru.
2. Информация о состоянии и ценовых параметрах рынка недвижимости Смоленского региона получена по данным Интернет ресурсов: www.avito.ru; [https:// cian.ru/](https://cian.ru/), www.moyareklama.ru, www.irr.ru, и др.

1.11. Определение оцениваемых прав на объект оценки

Оценка проводилась для прав собственности на имущество. Под правом собственности, в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передавать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со статьей 212 ГК Российской Федерации, признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Сущность права собственности граждан и юридических лиц раскрывается в статье 213 ГК Российской Федерации.

1. В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

2. Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Право собственности считается достоверным, однако Оценщик не несет ответственности за недостоверные данные. При оценке Оценщик исходил из того, что объект не обременен долговыми обязательствами, и на него не наложен арест.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1	Источники информации о строении	<ul style="list-style-type: none"> Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2025-155434563 от 15 августа 2025 года; Визуальный осмотр и интервью с Заказчиком.
Земельный участок		
Описание юридического статуса объектов оценки		
2	Вид права	Право собственности
3	Форма собственности	Частная
4	Собственник	Беленкова Елизавета Васильевна
5	Обременения, ограничения права собственности	Запрещение регистрации (номер государственной регистрации 67:18:0050101:621-67/217/2025-11); Запрещение регистрации (номер государственной регистрации 67:18:0050101:621-67/061/2024-9); Запрещение регистрации (номер государственной регистрации 67:18:0050101:621-67/056/2024-8); Запрещение регистрации (номер государственной регистрации 67:18:0050101:621-67/061/2024-7); Запрещение регистрации (номер государственной регистрации 67:18:0050101:621-67/056/2024-6); Запрещение регистрации (номер государственной регистрации 67:18:0050101:621-67/056/2024-5); Ипотека в силу закона (номер государственной регистрации 67:18:0050101:621-67/056/2022-3)
6	Кадастровый (условный) номер	67:18:0050101:621
Описание объемно-планировочных параметров земельного участка		
7	Адрес	Смоленская область, Смоленский район, Михновское сельское поселение, деревня Деменщина
8	Размер участка	2 500 +/- 35,0 м²
9	Категория земель	Земли населенных пунктов
10	Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
11	Фактическое использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
12	Инженерно-геологические характеристики	Данные отсутствуют
13	Форма участка	Правильная
14	Рельеф участка	Равнинный
15	Местоположение	Населенный пункт
16	Наличие прочих построек	Имеются
17	Наличие и состав инженерных коммуникаций и прав на них	Отсутствуют
18	Благоустройство территории	Отсутствует
19	Наличие деревьев	Имеются
20	Наличие освещения территории	Отсутствует

21	Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте	Имеется
22	Ликвидность	Низкая
23	Срок экспозиции	7-18 месяцев
24	Дополнительные относящиеся к делу сведения, комментарии	Нет

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

Анализ местоположения объекта оценки

Область, район, населенный пункт – Смоленская область, Смоленский район, Михновское сельское поселение, деревня Деменщина

Преобладающая застройка района – индивидуальные жилые дома

Расстояние до остановки общественного транспорта – 5 минут пешком

Экологическая обстановка - удовлетворительная

Объекты промышленной инфраструктуры района - на расстоянии 10 000 м.

Источник информации: визуальный осмотр.

Особенности локального местоположения объекта оценки

Транспортная доступность - удовлетворительная.

Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км) – социальные услуги удалены.

Состояние прилегающей территории - удовлетворительное.

Источник информации: визуальный осмотр.

2.1. Анализ наиболее эффективного использования

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность – называется анализом наиболее эффективного использования.

Согласно п. 12 ФСО № 7: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано». Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;

- юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;

- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;

- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

Анализ НЭИ условно-свободного земельного участка

Обязательным требованием при анализе наиболее эффективного использования является анализ наилучшего использования участка как условно свободного. Для целей данного анализа предполагается, что на участке нет строительных улучшений. Другими словами, Оценщик решает проблему, которая заключается в следующем, какое было бы наилучшее потенциальное использование участка, если бы он был не освоен? Какие улучшения принесли бы максимум выгоды с точки зрения денег и удобств? Оценщик должен описать тип строения или строений и других улучшений (если они необходимы), которые надо построить на неосвоенной земле. Не каждый земельный участок, даже уже улучшенный, экономически пригоден для развития, и действительно, большинство вакантных земель попадают в эту категорию. В этих случаях правильным будет заключение о том, что НЭИ состоит в том, чтобы оставить участок пустующим до некоторого момента в будущем, когда его освоение станет экономически целесообразно. Если делается заключение о том, что участок экономически целесообразно улучшать, то Оценщик должен указать, какой тип улучшений и с какими параметрами необходимо произвести. Существующее использование участка может и не быть наиболее эффективным. Земля часто является пригодной для гораздо более интенсивного использования, чем существующее. Таким образом, для определения наиболее эффективного использования необходимо рассчитать стоимость свободного земельного участка при различных использованиях.

Физическая осуществимость

Под физической осуществимостью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Предполагается, что конфигурация будущей застройки не затрагивает существующие инженерные коммуникации.

Рассматриваемый земельный участок по вертикальному профилю представляет собой ровную площадку, с незначительным перепадом высот. Физические характеристики земельного участка не ограничивают возможности его использования под различные функции. Участок расположен в границах земель населенных пунктов. При проведении настоящей оценки Оценщик исходил из предположения, что состояние несущих грунтов и мощность существующих инженерных сетей не накладывают ограничений на параметры застройки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком был сделан вывод, что характеристики оцениваемого объекта не накладывают физических ограничений на вид его застройки, т.е. с точки зрения физической осуществимости возможен любой вариант застройки оцениваемого земельного участка.

Юридическая правомочность

При рассмотрении вариантов возможного использования земельного участка следует учитывать целевое назначение, текущее использование, существующие ограничения и обременения, нормы зонообразования, положения об исторических зонах, экологическое

законодательство и т.п. Оценщик проанализировал ПЗЗ в месторасположении оцениваемого объекта, и установил, что оцениваемый земельный участок расположен в границах населенного пункта, на территории с высокой транспортной доступностью.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что текущее назначение оцениваемого земельного участка с точки зрения вариантов его застройки точно соответствует критерию юридической правомочности вариантам, относящимся к видам разрешенного использования этого земельного участка.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность.

Целью анализа финансовой оправданности является рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта. При анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка. Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость. На потенциал местоположения земельного участка значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования.

Транспортная доступность оцениваемого земельного участка с точки зрения реализации их, как объектов коммерческого назначения, достаточно высокая, благодаря расположению в черте населенного пункта и наличием минимальной удаленности от крупной автодороги и дорожных развязок. По мнению, Оценщика, рассматриваемые земельные участки имеют достаточно выгодное месторасположение с точки зрения размещения их в соответствии с установленными видами разрешенного использования, а поэтому, их использование в соответствии с этой функцией будет финансово оправдано и максимально эффективно.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка как условно свободного будет его использование по текущему назначению в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

На основании вышеизложенного, Оценщик сделал вывод о том, что с точки зрения юридической правомочности, физической возможности, экономической приемлемости и максимальной эффективности, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости может быть его использование по текущему назначению в соответствии с его установленным назначением и видом разрешенного использования.

2.2. Анализ ликвидности объекта оценки

На рынке недвижимости условно существует три вида ликвидности. Это высокая, средняя и низкая ликвидности. Высокая ликвидность подразумевает быструю продажу объекта. Средняя ликвидность связана с более длительными сроками продажи объекта. А минимальный показатель ликвидности больше относится к сложным объектам, которые не так просто продать и на которые практически нет спроса. Можно выделить несколько факторов, которые оказывают существенное влияние на ликвидность имущества:

- расположение объекта. Здесь, в первую очередь, рассматривается доступность транспорта. Любой человек при выборе объекта недвижимости рассматривает, в первую очередь, свою возможность добраться в любую точку города. Также немаловажно, чтобы в районе, где находится объект недвижимости, была доступна инфраструктура, например, магазины и прочее. В целом показатель территориального расположения можно считать изменчивым по отношению к ликвидности. Например, ликвидность может повыситься из-за строительства в районе новых крупных торговых или спортивных комплексов.

- технические показатели объекта недвижимости. К таким показателям относится наличие проведенных коммуникаций.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и

конкурентном рынке по рыночной стоимости, т.е. срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации¹:

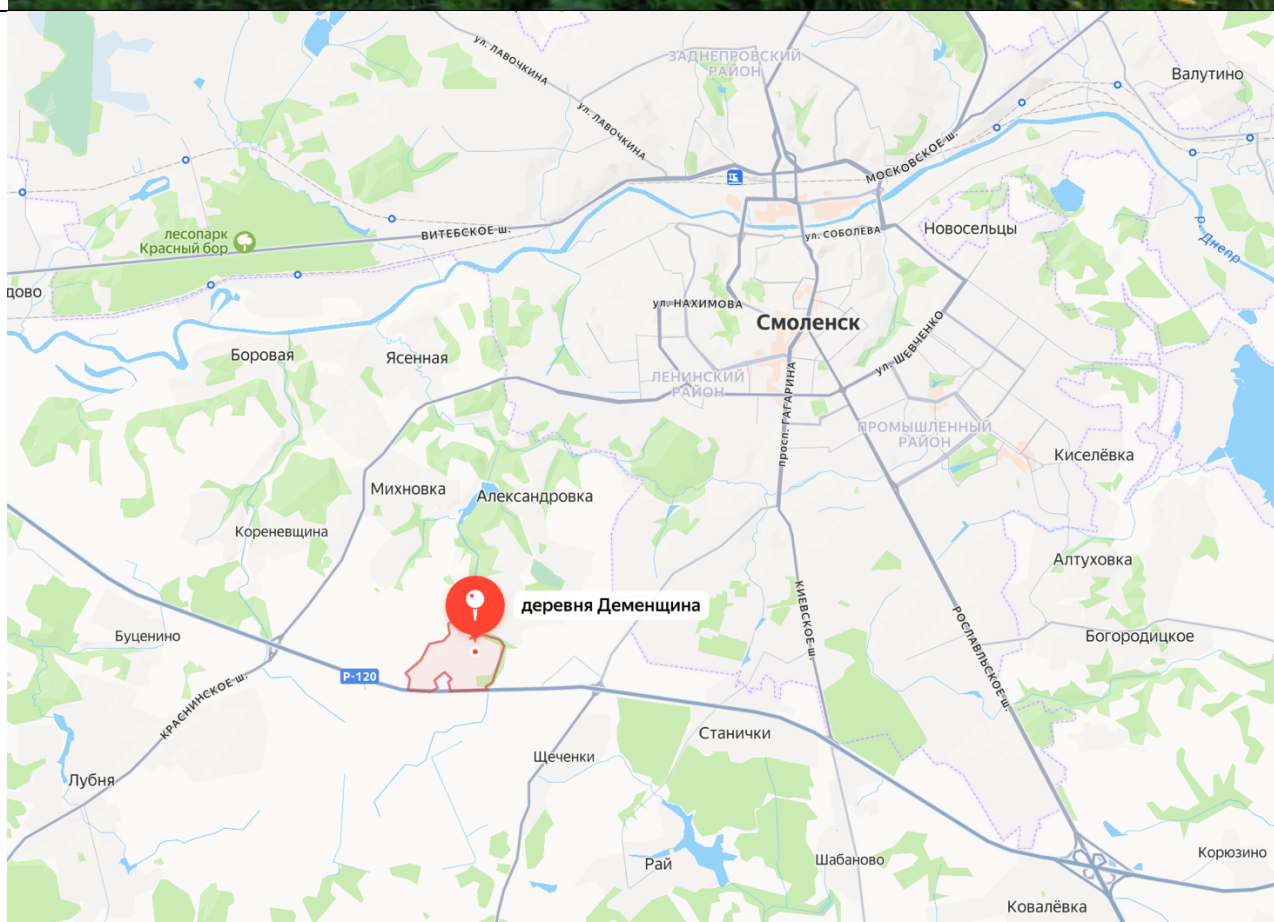
Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Ликвидность объекта оценки и земельных участков, сопоставимых с ним, является низкой. Соответственно, среднерыночный срок экспозиции объектов, аналогичных объекту оценки, составляет 7-18 месяцев.

2.3. Фотографии объекта оценки и района его расположения



¹ Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога» Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), Москва 2011



3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Оценка экономического потенциала региона Географическое положение Смоленской области

Смоленская область, в современном понимании, образована 27 сентября 1937 года. Сегодня ее площадь составляет 49786 кв. км. Протяженность области с запада на восток по параллели г. Гагарина - 280 км, с севера на юг по меридиану г. Рославля - 250 км. Почти целиком область расположена на Смоленско-Московской возвышенности, на западе Восточно-Европейской равнины. В центре и на востоке преобладают возвышенности, расчлененные глубоко врезанными речными долинами. Средняя высота поверхности около 220 метров над уровнем моря.

Возвышенности пересечены множеством рек и небольших речек (общее число последних - 1149). 60 процентов территории омывается реками Днепровской системы (Днепр и истоки свои берет здесь - в Сычевском районе, его главные притоки - Сож, Десна), 25 процентов - бассейном Волги (Угра, Вазуза), 15 процентов - бассейном Западной Двины. Около 50 смоленских озер имеют ледниковое происхождение.

Некогда всю территорию Смоленщины покрывали леса, сейчас они занимают около одной пятой площади. Чередование лесов и открытых пространств на холмах и в долинах рек создает пейзажи неповторимого очарования.

Климат умеренно-континентальный. Лето теплое (средняя температура июля - 17-18 градусов Цельсия), зима - умеренно холодная (средняя температура января - минус 8,5). Годовое количество осадков колеблется от 530 до 650 мм.

В недрах Смоленской области залегает целый ряд полезных ископаемых. Среди них: низкокалорийные бурые угли (запасы до 1,5 млрд. тонн), торф (запасы около 450 млн. тонн), ряд месторождений строительных материалов (глины, суглинки, доломиты, мел, мергель, известняки и др.). Открыты и широко используются запасы сульфатно-кальциево-магниевых минеральных вод. В озерах области имеются значительные запасы сапропелей (более 150 млн. куб. метров).

Область расположена в зоне смешанных лесов. Общая площадь земель лесного фонда составляет 2093,9 тыс. га., в том числе в ведении государственных органов лесного хозяйства находится 1000,2 тыс. га. Средний возраст насаждений 44 года.

Большое значение придается развитию природных (национальных) парков, которые созданы в целях охраны ландшафтов и уникальных природных комплексов. На территории области образован национальный парк «Смоленское Поозерье» площадью 146,2 тыс. га, из них 112,5 тыс. га леса.

Земельный фонд Смоленской области составляет 4977,9 тыс. га.

Животный мир области отличается богатством и разнообразием. На ее территории обитают 55 видов млекопитающих, около 260 видов птиц, 40 видов рыб. В лесах широко распространены зайцы, белки, лисы, кабаны, лоси, волки, встречаются медведи, рыси, куницы, ласки, горностаи.

Реки и озера богаты щукой, судаком, лещом, окунем, налимом, другими видами рыб. Все это создает предпосылки для перспективной организации спортивной охоты, рыболовства, кратковременного отдыха.

Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации в мае 2025 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года ВВП вырос на +1,2% г/г после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,5% г/г.

2. Индекс промышленного производства в мае 2025 года ускорил рост до +1,8% г/г после +1,5% г/г в апреле. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,6% м/м SA. Рост промышленного производства за 5 месяцев 2025 года в целом составил +1,3% г/г.

3. Рост объема строительных работ в мае составил +0,1% г/г после значительного ускорения (до +7,9% г/г) в апреле. В целом за 5 месяцев 2025 года объемы строительства увеличились на +5,5% г/г.

4. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в мае практически не изменилась – рост составил +1,3% г/г после +1,4% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,5% г/г, в частности, производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,7% г/г, яиц – на +4,5% г/г.

5. В мае динамика грузооборота транспорта составила -0,9% г/г после роста на +2,0% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г.

6. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,1% г/г после +2,4% г/г в апреле. В целом рост потребительской активности за 5 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г.

Оборот розничной торговли практически не изменил динамику – в мае рост на +1,8% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,3% г/г.

Платные услуги населению в мае увеличились на +1,0% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За 5 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,2% г/г.

Рост оборота общественного питания в мае ускорился до +11,4% г/г после +8,5% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г.

7. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 1-2 июля 2025 года 78,47 руб. за \$, что на 0,3% крепче среднего уровня по июню (78,73 руб. за \$, в мае 80,46 руб. за \$, в апреле 83,30 руб. за \$, в марте 86,07 руб. за \$, в феврале 92,82 руб. за \$, в январе 100,85 руб. за \$).

8. На рынке труда в мае уровень безработицы обновил исторический минимум и составил – 2,2% рабочей силы.

В апреле 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат восстановил темпы после «просадки» в марте из-за переноса премиальных выплат на конец 2024 года. Реальная заработная плата увеличилась на +4,6% г/г против +0,1% г/г в марте, номинальная – на +15,3% г/г против +10,5% г/г в феврале и составила 97 375 рублей.

За 4 месяца 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- май.25	апр.25	1 кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	24 I кв.	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	2022		
	май.25																	
Экономическая активность																		
ВВП	1,5	1,2	1,9	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	6,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	5,5	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-3,3	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	2,5	2,1	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	2,3	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,2	1,0	2,9	2,3	2,7	2,0	2,4	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	8,3	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,6	-0,9	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-4,1	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	10,1	9,9/ 9,4'	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																		
Промышленность	5,6	0,3	2,7	8,5	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	-2,0	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,1	4,3	5,9	8,5	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8 ²	-	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	0,3
Номинальная заработная плата																	
рублей	93 650 ²	-	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ²	-	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	-0,4
млн чел.	75,7	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,5
млн чел.	74,0	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,6
млн чел. (SA)	74,4	74,6	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,3	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-18,6
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,3	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	4,0
	2,3	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
¹ В мае 2025 г. / по состоянию на 30 июня 2025 г.

² В январе – апреле 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- май.25	апр.25	1 кв. 25	1 кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	2,7	-1,2	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,8	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,7	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,7	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	-1,1	-1,6	-0,7	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.																		
пищевые продукты	-0,9	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-3,3	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	2,8	6,4	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	-3,3	-3,0	-4,2	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.																		
текстильные изделия	2,4	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-2,3	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-16,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	-2,5	-6,9	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.																		
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,9	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-1,6	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-7,1	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
Производство кокса и нефтепродуктов	0,8	1,8	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
Химический комплекс	3,5	-0,5	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.																		
химические вещества и химические продукты	2,6	-0,5	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	16,0	11,2	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	-3,4	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-6,7	-9,3	-5,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс в т.ч.	0,3	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
металлургия	-3,7	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	12,8	4,4	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	13,3	18,0	8,2	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.																		
компьютеры, электроника, оптика	15,6	21,1	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	-1,0	-4,8	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не экл. в другие группировки	-1,1	0,7	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-13,7	-27,0	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	37,6	55,4	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
в т.ч.																		
производства	6,8	2,1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
мебель	-4,2	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	1,7	-2,0	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	10,1	6,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,1	-1,6	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник

информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/ec74ceb77dofb6628bc761772674a45a/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2025_goda.pdf

Социально-экономическое развитие Смоленской области в январе-марте 2025 года

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

Промышленное производство

В январе-марте 2025 года индекс промышленного производства, сложенный по видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по сравнению с январем-мартом 2024 года составил 95,7%.

Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг собственными силами в фактически действовавших ценах в январе-марте 2025 года по четырем видам экономической деятельности составил 141 832,8 млн. рублей.

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

Вид экономической деятельности	Доля в общем объеме отгруженной продукции промышленности области, %
Добыча полезных ископаемых	0,8
Обрабатывающие производства	83,0
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	14,4
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1,8
Всего	100

Структура промышленного производства представлена следующими видами деятельности:

	Объем отгруженной продукции (работ, услуг) за январь-март 2025 год, в действующих ценах, млн. руб.	Доля в общем объеме отгруженной продукции промышленности области, %
Добыча полезных ископаемых	1101,1	0,8
Обрабатывающие производства	117703	83,0
производство пищевых продуктов	26049,8	18,4
производство напитков	450,4	0,3
производство текстильных изделий	1320,7	0,9
производство одежды	3030,8	2,1
производство кожи и изделий из кожи	273,2	0,2
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	8847	6,2

производство химических веществ и химических продуктов	18911,4	13,3
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицине	103,1	0,1
производство резиновых и пластмассовых изделий	10865,9	7,7
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	6162,6	4,3
производство металлургическое	5812,9	4,1
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	15282,2	10,8
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	2493,7	1,8
производство электрического оборудования	4731	3,3
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	2007,6	1,4
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	2224,4	1,6
производство прочих транспортных средств и оборудования	4707,1	3,3
производство мебели	610,5	0,4
производство прочих готовых изделий	1365,3	1,0
ремонт и монтаж машин и оборудования	1238,7	0,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	20439,9	14,4
производство, передача и распределение электроэнергии	15612,7	11,0
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	4302,3	3,0
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2588,5	1,8

Строительство

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-марте 2025 года составил 6 665,2 млн. рублей, или 193,8%.

В январе-марте 2025 года организациями застройщиками введено в эксплуатацию 5 жилых зданий. Населением построено 221 жилых домов. Всего построено 1705 новые квартиры.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 118,6 тыс. кв. метров, или 72,4% от общего объема жилья, введенного в 1 квартале 2025 года.

По оперативным данным Главного Управления Центрального Банка, за январь-март 2025 года ипотечных жилищных кредитов было выдано на сумму 2 931 млн. рублей.

Потребительский рынок

По данным Смоленскстата оборот розничной торговли в 1 квартале 2025 года составил 66 114,0 млн рублей, что в сопоставимых ценах на 2,6% больше, чем в 1 квартале 2024 года.

В 1 квартале 2025 года оборот розничной торговли на 96,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,4%, (в 1 квартале 2024 г. – соответственно 96,5% и 3,5%).

В 1-м квартале 2025 года розничные торговые сети формировали 38,0 общего объема оборота розничной торговли (в 1 квартале 2024 г. – 37,1%).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 51,3%, непродовольственных товаров – 48,7% (в 1 квартале 2024 г. – соответственно по 50,0%).

Оборот общественного питания Смоленской области в 1 квартале 2025 года составил 2 832,4 млн рублей, 102,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 1 квартала 2024 года.

По данным Смоленскстата в 1 квартале 2025 года, по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 14 230,1 млн рублей, 101,8% (в сопоставимых ценах) к предыдущему году.

Общий объем бытовых услуг составил 1 041,5 млн. рублей, или 115,6% к уровню 1 квартала 2024 года.

Индекс потребительских цен на товары и услуги населению области за 1 квартал 2025 года к 1 кварталу 2024 года составил – 110,5% (1 квартал 2024 год к 1 кварталу 2023 года – 107,5%).

Сельское хозяйство

Объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в I квартале 2025 года, по предварительной оценке, составил 6 253,8 млн рублей в действующих ценах, или 98,1% к I кварталу 2024 года (в сопоставимой оценке).

Производство основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:

	Январь-март		
	2025г.	2025г. в % к 2024г.	2024г. в % к 2023г
все категории хозяйств			
Мясо (скот и птица на убой в живом весе) тыс. тонн	7,6	95,5	106,7
Молоко тыс. тонн	12,5	107,6	110,1
Яйца, млн. штук	-	94,6	110,9

В сельскохозяйственных организациях в I квартале 2025 года производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось по сравнению с I кварталом 2024 года на 4,4%, производство яиц – на 5,2%, производство молока увеличилось на 10,5%.

В I квартале 2025 года в сельскохозяйственных организациях средний надой на корову составил 1620 килограммов молока, в I квартале 2024 года – 1465 килограммов.

Объем реализации основных продуктов сельского хозяйства в сельскохозяйственных организациях:

	Январь-март 2025		
	тыс. тонн	в % к 2024	2024 в % 2023
Зерно	13,0	44,6	192,5
Картофель	4,4	180,6	55,8
Овощи	7,7	114,8	93,2
Скот и птица (в живом весе)	20,1	96,1	106,1
Молоко	29,7	110,3	114,4
Яйца, млн. штук	-	96,0	109,7

Уровень жизни населения

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников Смоленской области за I квартал 2025 года составила 62 823 рублей, и увеличилась по сравнению с I кварталом 2024 года на 16,9%, реальная заработная плата увеличилась за этот период на 5,8%.

Самая высокая заработная плата сложилась в организациях по видам экономической деятельности:

- деятельность финансовая и страховая – 96 736 руб. (111,1%);

- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 85 909 руб. (113,3%);
- обрабатывающие производства – 79 500 руб. (119,3%);
- деятельность профессиональная, научная и техническая – 71 309 руб. (114,4%);
- деятельность в области информации и связи – 68 737 руб. (117,5%).

Самая низкая заработная плата сложилась в организациях по видам экономической деятельности:

- деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 39 674 руб. (122,1%);
 - деятельность гостиниц и предприятий общественного питания – 41 977 руб. (121,1%).
- Величина прожиточного минимума на душу населения на 2025 год утверждена в размере 17 556 рубля.

	величина прожиточного минимума (рублей)		Рост(+), снижение(-)	
	2025 год	2024 год	рублей	%
на душу населения	17556	15144	2412	15,9
для трудоспособного населения	19136	16507	2629	15,9
для пенсионеров	15098	13024	2074	15,9
для детей	17029	14690	2339	15,9

Источник информации: <https://econ.admin-smolensk.ru/files/378/socialno-ekonomich-s12.pdf>

3.2. Анализ рынка земельных участков в Смоленском регионе

Смоленск — город в России, административный, промышленный и культурный центр Смоленской области. Город Смоленск расположен в 378 км к юго-западу от Москвы в верхнем течении Днепра. Он имеет выгодное географическое положение на путях из Москвы в Беларусь, Прибалтику, страны Центральной и Западной Европы. Город простирается с запада на восток на 25 км и с севера на юг на 15 км. Его территория составляет 166,35 кв.км. Население — 326,9 тыс. человек (данные переписи 2010 года; 54-е место в России). г. Смоленск разделен на 3 района: Ленинский район, Промышленный район, Заднепровский район.

Ленинский район. Расположен в юго-западной части города Смоленска и занимает территорию 23,71 кв.км. Численность постоянного населения Ленинского района г. Смоленска составляет 103,2 тыс. человек, что составляет 32,5% от численности населения города. Количество улиц в районе — 153. Основные магистрали: ул. Дзержинского, ул. Николаева, ул. Нормандии-Неман, ул. Багратиона, ул. Октябрьской революции (пешеходная), ул. Большая Советская, проспект Гагарина. Жилищный фонд района составляет 2 842 жилых дома (на 01.01.2010 г).

Промышленный район. Район располагается в юго-восточной части города. Площадь территории — 50 кв.км. Численность населения 126,3 тыс. человек, что составляет 39,8% от общей численности населения Смоленска. В районе улиц — 153. Основные магистрали: Большая Советская ул., пр. Гагарина, ул. Соболева, ул. Тенишевой, ул. Крупской, ул. Кирова, ул. Шевченко, ул. Рыленкова, ул. 25 Сентября, пр. Строителей, ул. Бабушкина, ул. Верхний Волоч, ул. 2-й Верхний Волоч, ул. Попова. Жилой фонд Промышленного района на 01.01.2010 г. составляет 3 670 жилых дома.

Заднепровский район. Район располагается в северной части города на правом берегу Днепра. Особенностью района является его большая протяженность по сравнению с другими районами города: длина с востока на запад составляет 28 километров, а площадь — 101,41 кв.км. Промышленный и Ленинский районы города с Заднепровьем связывают три автомобильных моста через Днепр. Над железнодорожными путями возведены пять путепроводов. Значимую роль играет Пятницкий путепровод, который соединяет с севера Витебское шоссе и с юга улицу Кашена через виадук с железнодорожным вокзалом. Основные магистрали: Витебское шоссе, ул. Лавочкина, ул. Фрунзе, ул. Кутузова, ул. Маршала Ерёменко, ул. 12 лет Октября, ул. Свердлова, Московское шоссе, ул. Кашена. Жилой фонд Заднепровского района представлен 1 237 многоквартирными жилыми домами (на 01.01.2010 г.).

Цены на земельные участки г. Смоленска и Смоленской области значительно варьируют в зависимости от спроса и предложения, местоположения, целевого использования, площади участка.

В основном на рынке земли представлены земельные участки, относящиеся к трем категориям. Это земельные участки сельскохозяйственного назначения, земельные участки промышленности и земельные участки населенных пунктов. Наибольшую привлекательность, следовательно, и стоимость, как правило, имеют участки, относящиеся к категории земель населенных пунктов, наименьшую привлекательность имеют участки, относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Большее число предложений сосредоточено в г. Смоленске. Предложения в г. Смоленске, представлены, в основном, небольшими земельными участками под строительство складов, многофункциональную застройку, строительство объектов придорожного сервиса. Самые дорогие земельные участки расположены в непосредственной близости от крупных административных центров области. В настоящее время в структуре предложения земельных участков Смоленской области наибольшую долю занимает Смоленский район.

По данным открытых источников наибольшее количество предложений по продаже земельных участков в Смоленской области приходится на участки под жилищное строительство, категория земли: земли поселений порядка 75% на сегмент. На сегмент земель под сельскохозяйственное назначение приходится порядка 17%.

Самое низкое количество предложений было зафиксировано на земельные участки под промышленное назначение порядка 7% от всей доли предложений.

Крупные земельные участки под жилое или промышленное строительство в Смоленской области пользуются спросом только у инвесторов и девелоперов, которые заявляют строительство большого числа объектов. На рынке земельных участков отмечается повышение спроса на земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства. Основными требованиями, предъявляемыми покупателями к земельным участкам являются:

- близость к областным центрам;
- наличие центральных коммуникаций;
- удобный подъезд;
- близость участка к оживленным транспортным магистралям;

Как показывают расчеты, структурное распределение спроса и предложения практически идентично. Такое распределение спроса и предложения по продаже земельных

участков в Смоленской области свидетельствует о равномерном развитии всех сегментов данного рынка.

3.2. Анализ фактических данных о сделках (предложений) с объектами из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект



Участок 15 сот. (ИЖС)



900 000 ₽ 60 000 ₽ за сотку

📍 д. Деменщина, ул. Мечтателей

Продам хороший ровный участок в деревне Деменщина!

15 июля 17:33



Участок 15 сот. (ИЖС)



1 500 000 ₽ 100 000 ₽ за сотку

📍 д. Деменщина, коттеджный пос. Миловидное, Миловидная ул.

Продам земельный участок Ижс без построек, расположен напротив коттеджного поселка «Миловидное», ровный, сухой, удобный круглогодичный подъезд, с обеих сторон уже построены дома, кадастровый #67:18:0050101:506.

18 января 17:13



Участок 15 сот. (ИЖС)



1 600 000 ₽ 106 667 ₽ за сотку

📍 д. Деменщина, Солнечная ул.

Продам отличный участок в тихом зелёном месте. Д. Деменщина, Ул Восточная. 15 соток. Ровный участок, забор есть с трёх сторон, широкая дорога, зимой чистится, подъезд хороший круглый год. Рядом Миловидное, планируются...

25 октября 2024



Участок 15 сот. (ИЖС)



775 000 ₽ 51 667 ₽ за сотку

📍 д. Деменщина, Светлая ул.

Продам участок в д. Деменщина, к. Н. 67:180050101:1674, 15 сот., на ул. Светлая. Электричество и газ на границе участка. На фото с забором — смежный участок (на схеме 815). По нему можно судить о характеристиках предлагаемого участка.

25 марта 2016 ↑



Участок 15 сот. (ИЖС)
850 000 Р 56 667 Р за сотку



Надёжный партнёр

📍 д. Деменщина, Солнечная ул.

Арт. 72308029. Кадастровый номер 67:18:0050101:509.
Продается земельный участок под строительство индивидуального жилого дома в 5 км от города Смоленска, участок ровный, прямоугольной формы 33*45 метров, рядом...
22 августа 2024



Участок 15 сот. (ИЖС)
1 550 000 Р 103 333 Р за сотку



📍 д. Деменщина

Продам земельный участок Ижс без построек, расположен рядом с коттеджным поселком «Миловидное», ровный, сухой, удобный круглогодичный подъезд, рядом построены дома. Свет оплачен, столб подведен. Газ проходит рядом с участком...
27 февраля 15:22



Участок 27,9 сот. (ИЖС)
2 500 000 Р 89 606 Р за сотку



📍 д. Хлевищено

Продам два смежных участка (категория земель Лпх). Участок ровный, сухой, на возвышенности, в тихом, живописном месте. Подъезд круглый год, чистится регулярно, электричество проведено к участку, газовая рубка в 100м от участка,...
19 июля 10:54



Земельный участок ижс 15.0 сот

📍 р-н Смоленский, д Деменщина, ул Садовая

Продается земельный участок 15 соток в деревне Деменщина! Удобное расположение: Всего 500 метров от въезда с...

1 600 000 Р 106 667 Р/сот.

8 июл в 09:45



Участок 10 сот. (ИЖС)
1 990 000 Р 199 000 Р за сотку

д. Корневщина

Мечтаете о собственном кусочке земли для уютного дома, где царит покой, а цивилизация — под рукой? Уникальное предложение в деревне Корневщина! Представьте себе: Ваш собственный участок в 10 соток, где уже Все готово для...
Земельные участки
19 июня 09:28



Участок 13 сот. (ИЖС)

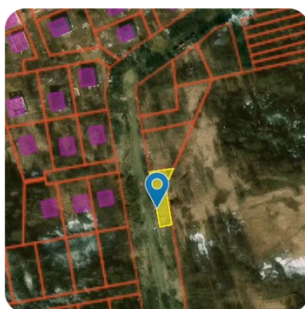
2 000 000 ₽ 153 846 ₽ за сотку

д. Корневщина

Срочно! Продам земельный участок ровный прямоугольной формы, чистый. На участке стоит эл. Столб, газ на границе участка, вода центральная. Подъезд шикарный, дороги чистят регулярно. Рядом только одноэтажные дома. Расположен в...

Земельные участки

14 августа 2024



Участок 5 сот. (ИЖС)

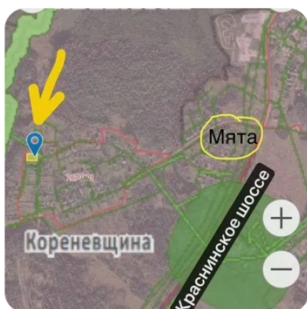
800 000 ₽ 160 000 ₽ за сотку

д. Корневщина

Продается земельный участок площадью 500 кв. м Вид разрешенного использования — Ижс. Кадастровый номер участка: 67:18:0040202:4690.

Земельные участки

15 января 22:11



Участок 30 сот. (ИЖС)

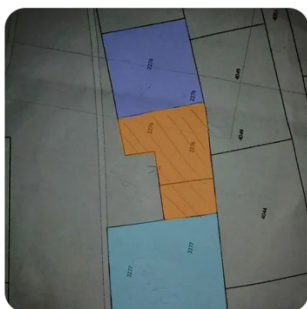
2 700 000 ₽ 90 000 ₽ за сотку

д. Корневщина

Продам Участок в д. Корневщина 30 соток (два по 15 соток) Ижс. Кадастровый номер 67:18:2670101:536, 539. Возможна продажа по-отдельности. Ровный, хороший подъезд с трех сторон, рядом пруд примыкает к участку. Коммуникации:...

Земельные участки

31 марта 15:32



Участок 30 сот. (ИЖС)

2 250 000 ₽ 75 000 ₽ за сотку

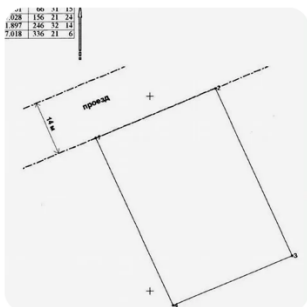
Родниковая ул.

д. Корневщина

Земельный участок в. Деревне Корневщина ул. Ветеранов. Свет оплачен, газ проходит по границе участка, вода можно скважена, или центральное водоснабжение, можно разделить пополам по 15 соток. Кадастровый номер: 67:18:0040202:2276....

Земельные участки

26 августа 2024



Участок 15 сот. (ИЖС)

2 000 000 ₽ 133 333 ₽ за сотку

Садовая ул.

д. Корневщина

Продается земельный участок кадастровый номер 67:18:2670101:97, площадью 15 соток. Категория земель: земли населенных пунктов (Ижс). Имеется возможность подключения к электричеству и газу, расстояние до точек присоединения н...

Земельные участки

2 апреля 16:08





Участок 11 сот. (ИЖС)
1 100 000 Р 100 000 Р за сотку



Надёжный партнёр

д. Щеченки

Предлагаю ровный, сухой участок на 11 сотках Земли в деревне Щеченки. Есть все коммуникации ; скважина, газ, электричество. Рядом расположена остановка общественного транспорта. До ул. Гагарина 5 минут, рядом расположен район...

Земельные участки

23 июля 10:18 ↑



Участок 15 сот. (ИЖС)
1 000 000 Р 66 667 Р за сотку



♦ Александровская ул.

д. Щеченки

Продам земельный участок (Ижс). -От центра города 8 км. -Правильной геометрической формы. -Отличный подъезд круглый год, дружелюбные соседи. -Участок находится непосредственно в деревне, вокруг соседи проживающие...

Земельные участки

21 июня 2021

Обзор предложений по продаже земельных участков в месторасположении оцениваемого объекта показал, что стоимость 1 сотки варьируется от 60 000 до 160 000 рублей.

3.4. Анализ ценообразующих факторов

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, приводятся ниже.

Передаваемые права. Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

Финансовые условия. Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

Условия продажи. Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание). Характерной особенностью рынка недвижимости является тенденция к снижению цен на предлагаемые к продаже (аренде) объекты. Как правило, объекты продажи выставляются на рынок с премией к рыночной цене аналогичных объектов. При осуществлении реализации объекта его цена может снизиться. По мнению Оценщиков, величина данной поправки находится в диапазоне 5-15%.

Дата предложения (дата публичной оферты). Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства.

Данный параметр может быть учтен по индексам, публикуемым на аналитических сайтах www.arn.ru, www.irn.ru.

Местоположение объекта. Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят:

- близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

На основании ст. 14 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик имеет право «применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки...».

4.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах региона и района местонахождения объекта оценки.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

В рамках определения рыночной стоимости объекта оценки использовались имеющие отношение к поставленной задаче методы оценки затратного, доходного и сравнительного подходов.

4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Обобщение результатов оценки сводилось к анализу соответствия стоимости, полученной тем или иным методом (подходом) реальной ситуации, т.е. определялась достоверность каждого результата. Затем, путем рейтингового ранжирования результатов, определялась итоговая стоимость объекта оценки, как средневзвешенная величина стоимостей, полученных различными подходами.

5. Составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные в процессе работы, сведены воедино и изложены в виде Отчета, с указанием всех соответствующих фактов и прочих условий, влияющих на результаты оценки.

4.3. Обзор подходов

4.3.1. Доходный подход

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

Данный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом.

Данный подход оценки применим только к доходным объектам, т.е. к таким, единственной целью владения которых является получение дохода.

Доходы от владения имуществом поступают к собственникам в виде:

- текущих и будущих денежных поступлений;
- доходов от прироста стоимости объекта, получаемых при его продаже в будущем и/или при его залоге под ипотечный кредит;
- другие денежные поступления и выгоды.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

4.3.2. Методы доходного подхода, используемые для оценки недвижимости

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, технику инвестиционной группы и др.)

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

Метод прямой капитализации применяется в случае, если ожидаемые доходы будут постоянными и равномерными. Заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. определение величины потенциального валового дохода (ПВД);
2. определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) имущества;
3. расчет действительного валового дохода (ДВД);
4. определение статей и величин эксплуатационных расходов;
5. определение величины чистого операционного дохода (ЧОД);
6. расчет ставки капитализации (k);
7. определение рыночной стоимости оцениваемого объекта:

$$C = \frac{ЧОД}{k}$$

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется в случае, если ожидаемые доходы не будут иметь постоянной величины. Заключается в последовательном выполнении следующих действий:

а) установление периода прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определение ставки дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта как суммы текущей стоимости денежных потоков и текущей стоимости реверсии осуществляется по формуле:

$$C = \sum_{k=1}^n \frac{ЧОД_k}{(1+i)^k} + \frac{C_p}{(1+i)^n}, \text{ где}$$

k – номер прогнозного периода;

ЧОД_k – чистый операционный доход k- го периода;

i – ставка дисконтирования;

C_p – стоимость реверсии;

n – номер последнего периода.

4.3.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий методологии оценки, в том числе:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение подходящих единиц сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.);
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);

- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- расчет значения единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о предложениях и недавних сделках купли – продажи. Для регулярно предлагаемых и продаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Любое отличие условий продаж сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором сравнительного подхода является достоверность получаемой информации.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Элементы сравнения - это параметры объектов и обстоятельства конкретных сделок, формирующих цену с учетом региональных особенностей и экономической составляющей функционирования рынка недвижимости.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

При необходимости следует проанализировать дополнительные элементы, такие, как законодательные и природоохранные ограничения, сервитута, транспортная доступность, обеспеченность объектами инфраструктуры и т.д.

Первые четыре корректировки в примененном подходе оценки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки, влияния на результат не оказывают, являются базой для остальных корректировок.

4.3.4. Методы сравнительного подхода, используемые для оценки недвижимости

В сравнительном подходе применяется метод сравнительного анализа продаж и метод соотношения цены и дохода, который представлен двумя модификациями - метод валового рентного мультипликатора, метод общего коэффициента капитализации.

Метод сравнительного анализа продаж в настоящее время наиболее востребован в российской оценочной практике. Данное обстоятельство связано с характером используемой в данной процедуре информации и ее доступности при проведении индивидуальной оценки недвижимости.

Этапы оценки стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж.

1 этап. Анализ территориального рынка недвижимости и сбор информации по недавно совершенным сделкам и предложениям о покупке или продаже объектов, сходных с оцениваемым объектом по назначению, размеру, физическому состоянию, местоположению и др.

2 этап. Проверка достоверности информации и анализ типичности отобранных объектов-аналогов на соответствие рыночной конъюнктуре.

3 этап. Составление списка объектов-аналогов и позиционирование оцениваемого объекта недвижимости среди отобранных аналогов.

4 этап. Выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения оцениваемой недвижимости и объектов-аналогов, расчет и внесение необходимых корректировок в цену каждого объекта аналога.

5 этап. Анализ скорректированных цен аналогов и согласование полученных результатов для выведения итоговой стоимости недвижимости сравнительным подходом.

Правильный выбор единицы сравнения - цена аналога в целом либо цена единичного модуля - для каждого элемента сравнения является залогом объективной оценки, качества расчетов, обоснованности оценочных решений. По выявленным расхождениям рассчитывается влияние наличия или отсутствия улучшения на цену. При внесении корректировок необходимо учитывать последовательность приведения и их влияние на цену аналогов. При согласовании скорректированных цен, полученных по каждому аналогу, применяется метод средневзвешенной. Весомость каждого смоделированного результата определяется числом внесенных поправок и обоснованностью расчетов влияния на рыночную цену анализируемого элемента.

Метод соотношения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором и анализ соразмерности цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости. В данном методе используются экономические единицы сравнения:

- потенциальный валовой доход;
- действительный валовой доход;
- чистый операционный доход.

В зависимости от выбранной экономической единицы сравнения при оценке недвижимости можно использовать валовой рентный мультипликатор (ВРМ) и общий коэффициент капитализации (ОКК).

Метод валового рентного мультипликатора и метод общего коэффициента капитализации имеют сходную принципиальную основу, поэтому требуют единого подхода к критериям и последовательности отбора аналогичной недвижимости.

1. Одинаковое назначение объектов или принадлежность к одному и тому же сегменту рынка недвижимости.

2. Сопоставимый вид используемого дохода:

- потенциальный валовой доход;

- действительный валовой доход;
- чистый операционный доход;
- денежный поток на собственный капитал.

3. Совпадение времени поступления дохода:

- прогнозный годовой доход;
- фактический доход за последний отчетный год;
- среднегодовой доход за последние несколько лет.

4. Экономический признак - незначительное расхождение величин адекватных доходов.

Метод валового рентного мультипликатора. Валовой рентный мультипликатор - это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Данным показателем рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта. Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовой доход, а также в том случае, если этот вид дохода дает более объективную оценку.

Этапы оценки недвижимости методом валового рентного мультипликатора.

1 этап. Оценивается валовой доход оцениваемого объекта либо потенциальный, либо действительный.

2 этап. Подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода

3 этап. Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом.

4 этап. По каждому аналогу рассчитывается валовой рентный мультипликатор.

5 этап. Определяется итоговый ВРМ как среднее арифметическое расчетных ВРМ по всем аналогам.

6 этап. Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Метод общего коэффициента капитализации. Общий коэффициент капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Общий коэффициент капитализации (ОКК) определяется отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его цене и используется как делитель к чистому операционному доходу оцениваемого объекта.

Основные этапы расчета стоимости объекта недвижимости методом общего коэффициента капитализации.

1 этап. Рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости.

2 этап. Подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода.

3 этап. Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом.

4 этап. По каждому аналогу рассчитывается общий коэффициент капитализации.

5 этап. Определяется итоговый ОКК как среднее арифметическое расчетных ОКК по всем аналогам.

6 этап. Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к среднему ОКК по отобранным аналогам.

Подбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, проводится в соответствующем по назначению сегменте рынка недвижимости.

4.3.5. Затратный подход

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки.

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

4.3.6. Методы затратного подхода, используемые для оценки недвижимости

В оценочной практике используются следующие методы определения стоимости по затратному подходу:

- метод разбивки по компонентам;
- метод на основе укрупненных показателей (сравнительной стоимости единицы);
- индексный метод;
- метод единичных расценок.

Выбор метода определяется целью оценки и необходимой точностью расчета.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования, условия финансирования и т.д.).

Полная стоимость замещения (воспроизводства) оцениваемого объекта определяется путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы, например, «Укрупненные показатели стоимости строительства», «Укрупненные показатели восстановительной стоимости».

В основе данного метода лежит стоимость единицы сравнения типичного объекта или аналога, при выборе которого необходимо соблюдать сходство функционального назначения, физических характеристик, класса конструктивных систем, даты ввода объекта в эксплуатацию и другие характеристики.

Метод сравнительной единицы оценивает стоимость объекта по стоимости замещения. Это связано с тем, что используемая в расчетах стоимость сравнительной единицы представляет, как правило, не идентичный объект, а близкий аналог.

Информационной базой для приведенной методики расчета может являться ежеквартальное издание К^о- ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительно-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

Метод разбивки по компонентам основан на использовании качественно другой информации. Отдельные строительные компоненты здания - фундамент, стены, перекрытия и другие оцениваются по стоимостным показателям, включающим и прямые, и косвенные

затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей всех компонентов по формуле

Метод разбивки по компонентам имеет несколько разновидностей:

- метод субподряда;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на использовании информации о стоимости работ, выполняемых по договорам субподряда, заключаемым генеральным подрядчиком со специализированными строительными организациями-субподрядчиками. Полная стоимость замещения (воспроизводства) рассчитывается как сумма затрат по всем субподрядным строительно-монтажным работам.

Метод разбивки по профилю предполагает оценку стоимости как суммы затрат по найму отдельных специалистов-строителей (каменщиков, штукатуров, плотников и др.).

Метод выделенных затрат предполагает системное использование единиц сравнения для оценки различных компонентов зданий после чего результаты частных оценок суммируются.

Базисно – индексный метод основывается на применении федеральных расценок, а также индексов цен по видам работ, затрат и объектам строительства, формируемых региональными центрами по ценообразованию в строительстве. Базисным уровнем для ЕРЕР и РМО является уровень цен на 01.01.84 г., а для СнИР – уровень цен на 01.01.91 г.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводится детальный количественный и стоимостный анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

4.4. Методы оценки земельных участков

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными методами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации. Существенные расхождения стоимости земли, рассчитанной разными методами, указывают либо на ошибки в оценках, либо на несбалансированность земельного рынка.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога,

сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

4.5. Согласование результатов

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода (метода). Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- Адекватность подхода цели оценки;
- Наличие необходимой и достоверной информации;
- Учет изменения рыночной ситуации;
- Адекватность применяемого метода типу объекта оценки;
- Учет рисков управления объектом оценки.

Учет всех этих факторов дает возможность произвести взвешивание, и, в конечном счете, вывести итоговую величину рыночной стоимости.

В случае использования Оценщиками нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ определенного и обоснованного оценщиком диапазона стоимости, полученного при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в Отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

4.6. Обоснование отказа от применения доходного подхода

При всей предпочтительности доходного подхода к оценке имущества следует помнить о естественных ограничениях на его применение. Доходный подход обоснован тогда, когда можно четко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество самостоятельной хозяйственной единицы и эта хозяйственная единица имеет некоторую историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учетом которой можно строить прогноз на будущее. Использование доходного подхода в данном случае Оценщик счел не корректным, так как земельный участок в чистом виде не является объектом доходной недвижимости.

4.7. Обоснование отказа от применения затратного подхода

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение,

воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, он предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным обустройством. Затратный подход обычно не используется в прямом виде. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Поэтому, чтобы получить ориентиры по минимальной стоимости земли, необходимо рассчитать стоимость затрат на создание и воспроизводство улучшений земли. Естественно, что при проведении всех расчетов необходимо учесть временные факторы, инфляцию и привести стоимость всех затрат к единому моменту времени.

Сам земельный участок не может оцениваться по затратам на его воспроизводство или замещение, так как он не рукотворен и не может быть воспроизведен физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчета.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

5.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Валовой рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовой доход, а также в том случае, если этот вид дохода дает более объективную оценку. Метод достаточно прост, но требует соблюдения таких условий, как наличие развитого и активного рынка недвижимости, возможность получения достоверной рыночной и экономической информации. К недостаткам метода можно отнести невозможность достижения полной сопоставимости оцениваемого объекта и аналогов, а также влияние на рыночную стоимость величины операционных расходов. На рынке недвижимости практически невозможно узнать продажную цену объекта и его действительный валовой доход или потенциальный доход. Ввиду отсутствия достоверной рыночной и экономической информации, этот метод не применяем.

Для метода общего коэффициента капитализации подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода. Также ввиду отсутствия достоверной рыночной и экономической информации, этот метод не применяем.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки применяем метод сравнения продаж, так как объект оценки не является специализированным, не обладает исключительными выгодами или обременениями, имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи или ценах предложения. Имеется необходимая достоверность и полнота информации. Преимуществом метода сравнительного анализа продаж является то, что все вносимые при расчетах корректировки отражают общие тенденции рынка и это позволяет с наибольшей точностью делать прогноз и расчет стоимости.

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

5.2. Расчет стоимости объекта методом сравнения продаж

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Сведения об объектах, сопоставимых с объектом оценки

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов. В качестве аналогов для оцениваемого земельного участка, рассматриваются объекты типичного характера с аналогичным набором технических и экономических характеристик.

В ходе анализа рынка в месторасположении объекта оценки было найдено 3 объекта-аналога, схожих и сопоставимых с оцениваемым земельным участком.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложений с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемого объекта-аналога.

Данные по отобранным объектам-аналогам представлены в таблице ниже. За единицу сравнения принимаем стоимость 1 м² общей площади, так как это наиболее типичная единица на рынке продажи таких объектов.

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4502765527?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkZFRPSkdBSG14UUFCSks4IjtgALU85D8AAAAA , телефон: +7 (961) 134-35-03	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4937997213?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkZFRPSkdBSG14UUFCSks4IjtgALU85D8AAAAA , телефон: +7 (980) 971-68-83	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_4377141921?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkZFRPSkdBSG14UUFCSks4IjtgALU85D8AAAAA , телефон: +7 (961) 135-80-19
Цена предложения, руб.	?	1 500 000,00	1 550 000,00	1 600 000,00
Площадь земельного участка, кв.м.	2 500,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0
Стоимость, руб./кв. м.		1 000,0	1 033,3	1 066,7
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земельного участка, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 000,0	1 033,3	1 066,7
Разрешенное использование земельного участка	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, %	0,0	-16,0	-16,0	-16,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		840,0	868,0	896,0
Имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Корректировка на имущественные права на земельный участок, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		840,0	868,0	896,0
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		840,0	868,0	896,0
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на торг, %	0,0	-20,3	-20,3	-20,3
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		669,5	691,8	714,1
Обременения, ограничения	Не учитываются	Не зарегистрирова но	Не зарегистрирова но	Не зарегистрирова но
Корректировка на обременения, ограничения, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		669,5	691,8	714,1
Особые условия	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка на особые условия, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		669,5	691,8	714,1
Местоположение	Смоленская область, Смоленский район, Михновское сельское поселение, деревня Деменщина	Смоленская область, Смоленский район, Михновское сельское поселение, деревня Деменщина, улица Миловидная	Смоленская область, Смоленский район, Михновское сельское поселение, деревня Деменщина	Смоленская область, Смоленский район, Михновское сельское поселение, деревня Деменщина, улица Солнечная
Корректировка на местоположение	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		669,5	691,8	714,1
Транспортная доступность	Автомобильный , общественный	Автомобильный , общественный	Автомобильный , общественный	Автомобильный , общественный
Корректировка на транспортную доступность, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		669,5	691,8	714,1
Благоустройство территории	Необлагорожен	Необлагорожен	Необлагорожен	Необлагорожен

Корректировка на благоустройство территории, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		669,5	691,8	714,1
Качество дороги	С твердым покрытием	С твердым покрытием	С твердым покрытием	С твердым покрытием
Корректировка на качество дороги, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		669,5	691,8	714,1
Состояние подъездной дороги	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на состояние подъездной дороги, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		669,5	691,8	714,1
Наличие инженерных коммуникаций на земельном участке	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		669,5	691,8	714,1
Площадь земельного участка, кв.м.	2 500,0	1 500,0	1 500,0	1 500,0
Корректировка на площадь земельного участка, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		669,5	691,8	714,1
Время продажи	Август, 2025 г.	Август, 2025 г.	Август, 2025 г.	Август, 2025 г.
Корректировка на время продажи, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Средняя скорректированная стоимость, руб.		669,5	691,8	714,1
Средняя скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.	691,8			
Рыночная стоимость, руб., с учетом округления	1 730 000			

Обоснование корректировок

При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом, вносились следующие корректировки:

Корректировка на категорию земельного участка. Все объекты-аналоги, как и объект оценки имеют сопоставимые параметры по данному фактору, корректировка по данному фактору не вводится.

Корректировка на разрешенное использование. Объект оценки и объекты-аналоги имеют различные характеристики: категория разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства» и «для индивидуального жилищного строительства».

Имеется необходимость введения корректировки на данное различие. Размер котрректировки принят равным **16,0%**, со знаком «минус», согласно таблицы 62 «Элемент сравнения – вид разрешенного использования» справочника оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.



Таблица 62. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

цены объектов разного функционального назначения		Объект-аналог	
		Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Земельные участки под ЛПХ (личное подсобное хозяйство)
Объект оценки	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	1,00	1,18
	Земельные участки под ЛПХ (личное подсобное хозяйство)	0,84	1,00

Корректировка на имущественные права на земельный участок. Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору. Корректировка не применялась.

Корректировка на финансовые условия. Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору. Корректировка не применялась.

Корректировка на торг. Поскольку ценами объектов-аналогов являются предложения, а не цены реальных сделок, объектом исследования и объектами-аналогами являются земельные участки для индивидуального жилищного строительства, оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным **20,3%**, со знаком «минус», согласно таблицы 99 «Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов. Неактивный рынок» справочника оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.



Таблица 99. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Корректировка на обременения. Условий, связанных с обременением, выявлено не было. Корректировка не применялась.

Корректировка на особые условия. Применительно к оцениваемому объекту и объектам - аналогам особых условий выявлено не было. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Объекты-аналоги и объекты оценки имеют сопоставимые параметры по данному фактору – все расположены в Смоленском районе Смоленской области в непосредственной близости к объекту оценки и имеют одинаковую привлекательность для потенциальных покупателей. Корректировка не применялась.

Корректировка на транспортную доступность. Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору. Корректировка не применялась.

Корректировка на благоустройство территории. Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору. Корректировка не применялась.

Корректировки на качество дороги и на состояние подъездной дороги. Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данным факторам, поэтому данные корректировки не применялись.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Объекты-аналоги и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь земельного участка. Объекты-аналоги и объекты оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору. Корректировка не применялась.

Корректировка на время продажи (дату предложения). Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости – земельного участка площадью 2 500 +/- 35 м² расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Михновское сельское поселение, деревня Деменщина, рассчитанная по состоянию на дату проведения оценки 21 августа 2025 года, составляет 1 730 000 (Один миллион семьсот тридцать тысяч) рублей.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов и их приведение к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2 + V_3 * Q_3,^2 \text{ где}$$

V - обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V_1, V_2, V_3 - стоимость объекта, определенная с использованием затратного подхода, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно, руб.

Q_1, Q_2, Q_3 - средневзвешенное значение достоверности затратного подхода, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно.

Для расчета рыночной стоимости объектов оценки был использован сравнительный подход.

Наименование	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Весовой коэффициент подхода	0	1	0	
Земельный участок общей площадью 2 500 +/- 35 м², расположенный по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Михновское сельское поселение, деревня Деменщина	Не применялся	1 730 000	Не применялся	1 730 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости - земельного участка площадью 2 500 +/- 35 м² расположенного по адресу: Смоленский район, Михновское сельское поселение, деревня Деменщина, рассчитанная по состоянию на дату проведения оценки 21 августа 2025 года, составляет 1 730 000 (Один миллион семьсот тридцать тысяч) рублей.

²А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. «Финансы и статистика». М. 2002

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном выше Отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости - земельного участка площадью 2 500 +/- 35 м² расположенного по адресу: Смоленский район, Михновское сельское поселение, деревня Деменщина, рассчитанная по состоянию на дату проведения оценки 21 августа 2025 года, составляет 1 730 000 (Один миллион семьсот тридцать тысяч) рублей.

Оценщик

_____ С.В. Пискунов

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете по определению рыночной стоимости имущества, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в Отчете по определению рыночной стоимости имущества анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета по определению рыночной стоимости имущества.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемых объектах и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете по определению рыночной стоимости имущества.
- Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7
- Оценщик лично провел осмотр оцениваемого объекта.

9. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки № 7 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.,
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные Советом РОО 15.11.2022 г, протокол № 87-С.
10. Источники Интернет.

Приложение

Приложение № 1

Документы, предоставленные Заказчиком, прайс-листы

Лист 1

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

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Республике Коми
полное наименование органа регистрации прав

15.08.2025г. № КУВИ-001/2025-155434563


На основании запроса от 13.08.2025, поступившего на рассмотрение 13.08.2025, сообщаем, что правообладателю Беленкова Елизавета Васильевна; дата рождения: 30.09.2000; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 6624 № 210615 от 11.09.2024 выдан: УМВД России по Смоленской области; СНИЛС: 169-500-327 69; адрес места жительства или места пребывания: 214013, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Кирова, д. 12, кв. кв 4., в период с 01.01.2022 по 13.08.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	67:18:0050101:621
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	Смоленская область, Смоленский район, Михновское сельское поселение, д. Деменщина
		Площадь:	2500 +/- 35
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.09.2022
		номер государственной регистрации:	67:18:0050101:621-67/056/2022-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, приобретаемой на средства кредита, заключенный в г. Смоленск, выдан 21.09.2022
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		1.3 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	67:18:0050101:621-67/217/2025-11
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	67:18:0050101:621-67/061/2024-9
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	67:18:0050101:621-67/056/2024-8
	1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	67:18:0050101:621-67/061/2024-7
	1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	67:18:0050101:621-67/056/2024-6

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

		1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	67:18:0050101:621-67/056/2024-5
		1.3.7	вид:	Ипотека в силу закона
			номер государственной регистрации:	67:18:0050101:621-67/056/2022-3
2	Получатель выписки			Тышкевич Владислав Юрьевич

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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

The image displays two screenshots of the Avito.ru website, showing a listing for a land plot (Участок 15 сот. (ИЖС)).

Top Screenshot:

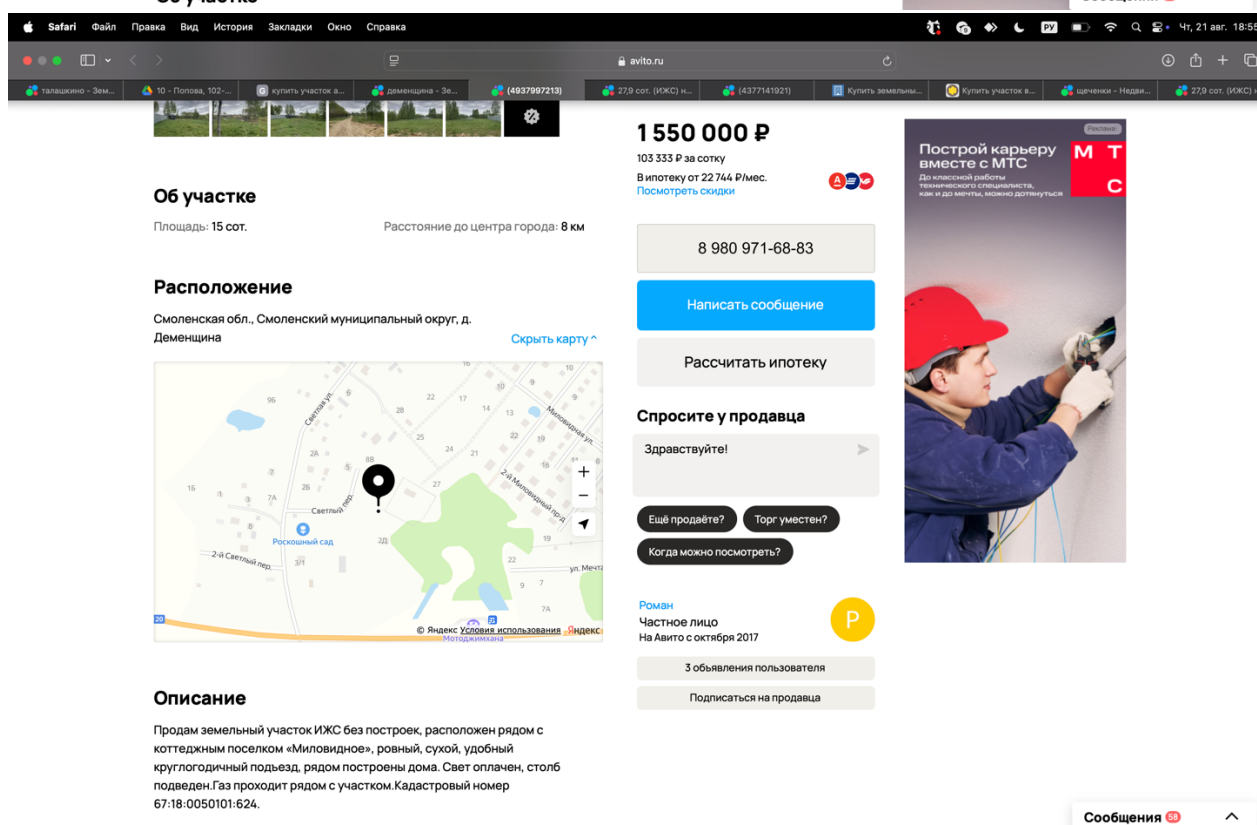
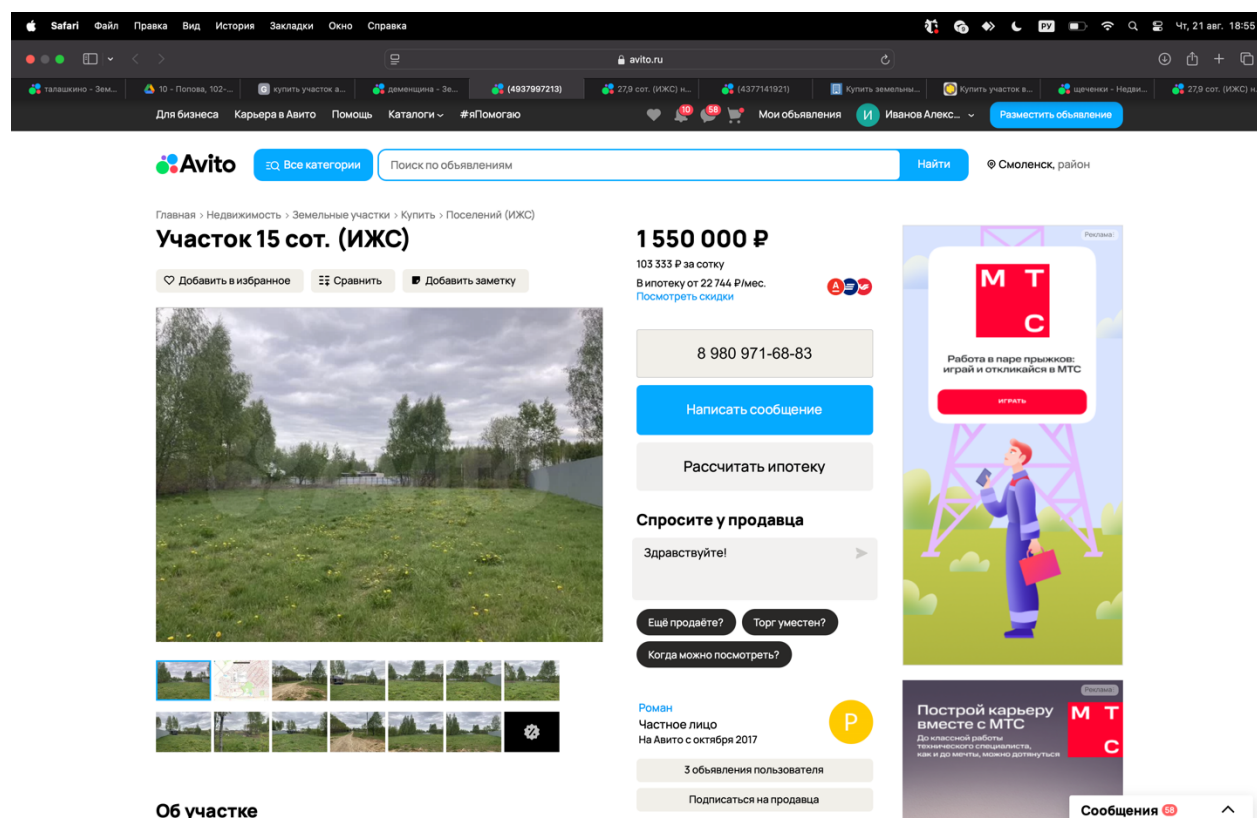
- Header:** Safari browser, avito.ru, 21 авг. 18:53.
- Listing Title:** Участок 15 сот. (ИЖС).
- Price:** 1 500 000 Р.
- Details:** 100 000 Р за сотку, В ипотеку от 22 494 Р/мес.
- Buttons:** Добавить в избранное, Сравнить, Добавить заметку, Написать сообщение, Рассчитать ипотеку.
- Image:** A photograph of the land plot.
- Section: Об участке**
 - Площадь: 15 сот.
 - Расстояние до центра города: 8 км
- Section: Расположение**
 - Смоленская обл., Смоленский муниципальный округ, д. Деменщина, коттеджный пос. Миловидное, Миловидная ул.
- Right Sidebar:** Банковские и рекламные объявления (Т-БАНК, Другое Дело).

Bottom Screenshot:

- Section: Об участке**
 - Площадь: 15 сот.
 - Расстояние до центра города: 8 км
- Section: Расположение**
 - Смоленская обл., Смоленский муниципальный округ, д. Деменщина, коттеджный пос. Миловидное, Миловидная ул.
- Section: Описание**
 - Продам земельный участок ИЖС без построек, расположен напротив коттеджного поселка «Миловидное», ровный, сухой, удобный круглогодичный подъезд, с обеих сторон уже построены дома, кадастровый #67:18:0050101:506
- Map:** A map showing the location of the plot in the village of Devenitsina.
- Right Sidebar:** Банковские и рекламные объявления (Т-БАНК, Другое Дело).

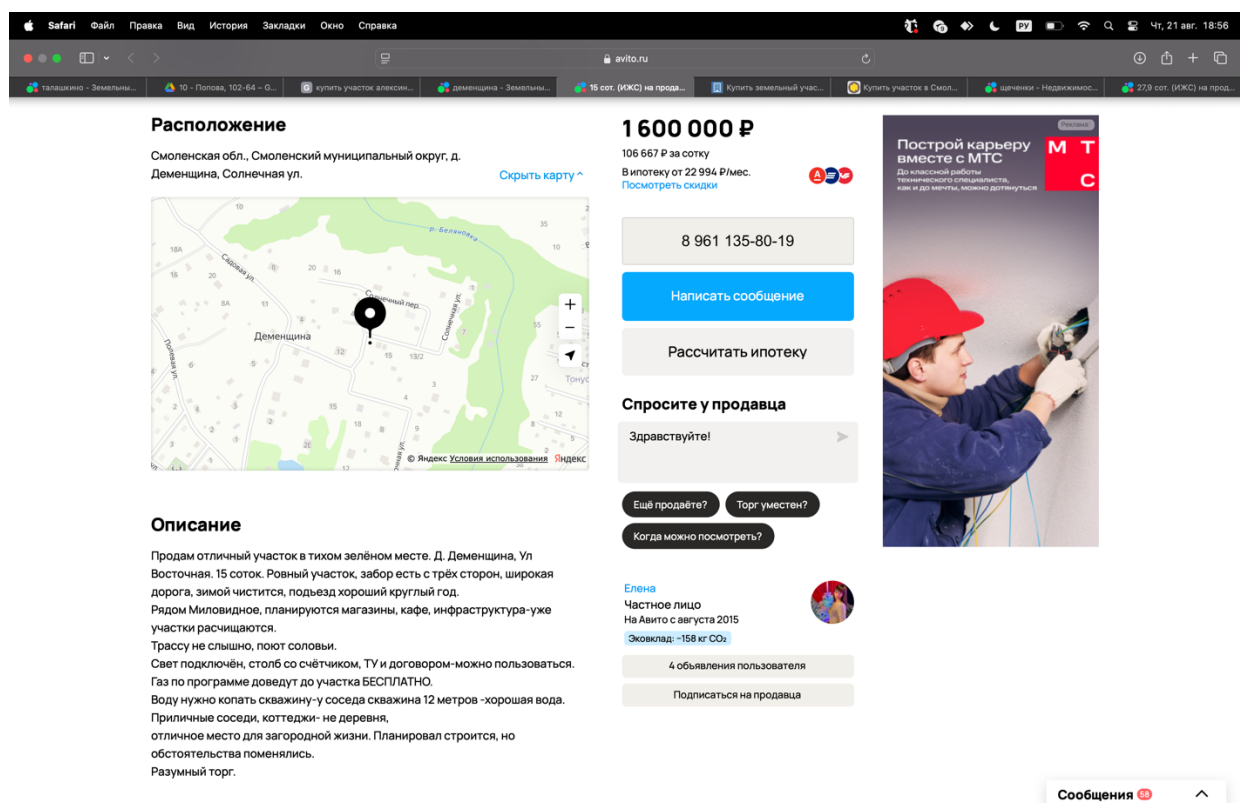
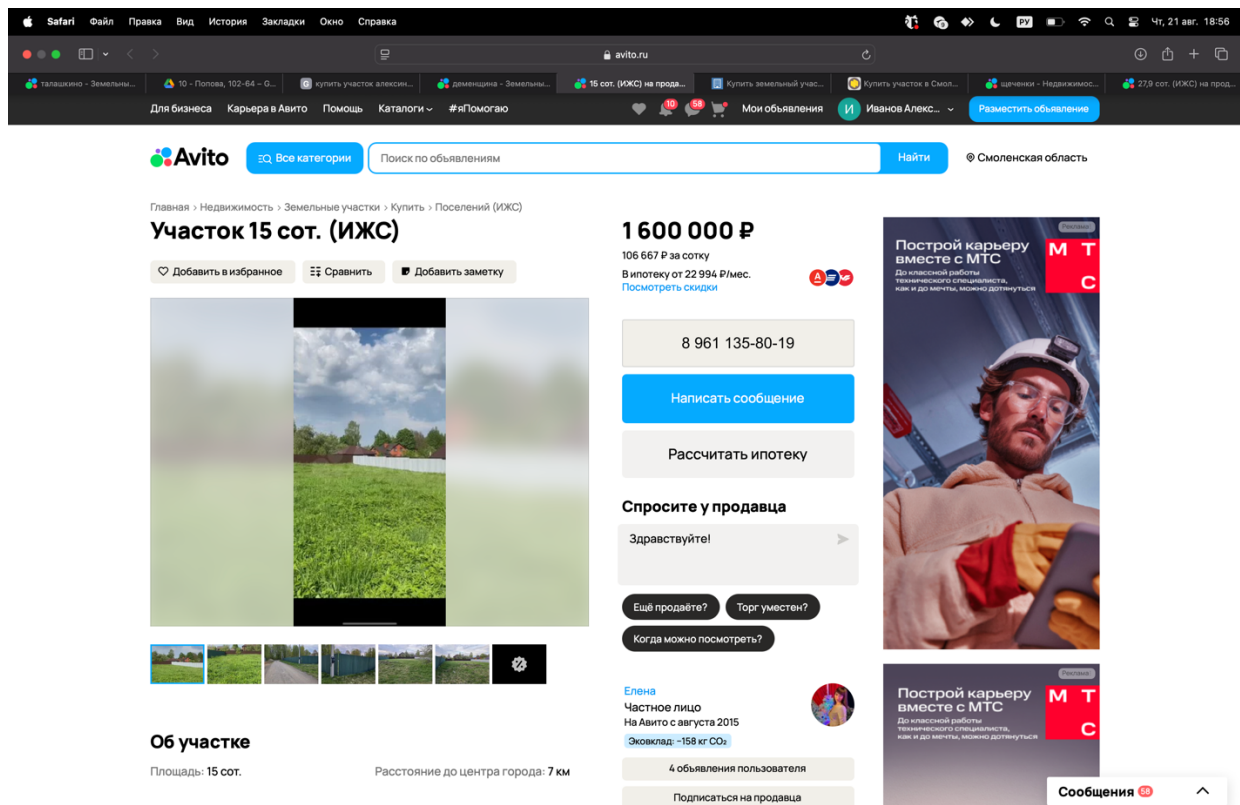
Источник информации:

https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4502765527?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkZFRPSkdBSG14UUFCSks4Ijt9ALU85D8AAAA



Источник информации:

https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4937997213?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYwW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkZFRPSkdBSG14UUFCSks4Ijt9ALU85D8AAAA



Источник информации:

https://www.avito.ru/smolsensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_4377141921?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkZFRPSkdBSG14UUFCsks4Ijt9ALU85D8AAAA

Приложение № 2

Документы оценщика



МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ
СЛУЖБЫ ПО Г.СМОЛЕНСКУ
(ИФНС России по г.Смоленску)
пр-кт Гагарина, 23-в, г. Смоленск, 214040
Телефон:(4812) 20-61-20. Телеракс:
www.nalog.ru

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

15.12.2020 № 582789053
На № _____

УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) ПISKУНОВ СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ
проживающий(ая) по адресу 214014,РОССИЯ,СМОЛЕНСКАЯ ОБЛ.,СМОЛЕНСК
Г.,ТВАРДОВСКОГО УЛ,5/11,,КВАРТИРА 32

на основании сведений Росреестра _____

содержащихся в Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от
15.12.2020 _____

Вы поставлены на учет 06.11.2020
в ИФНС России по г. Смоленску _____

6	7	3	2
---	---	---	---

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

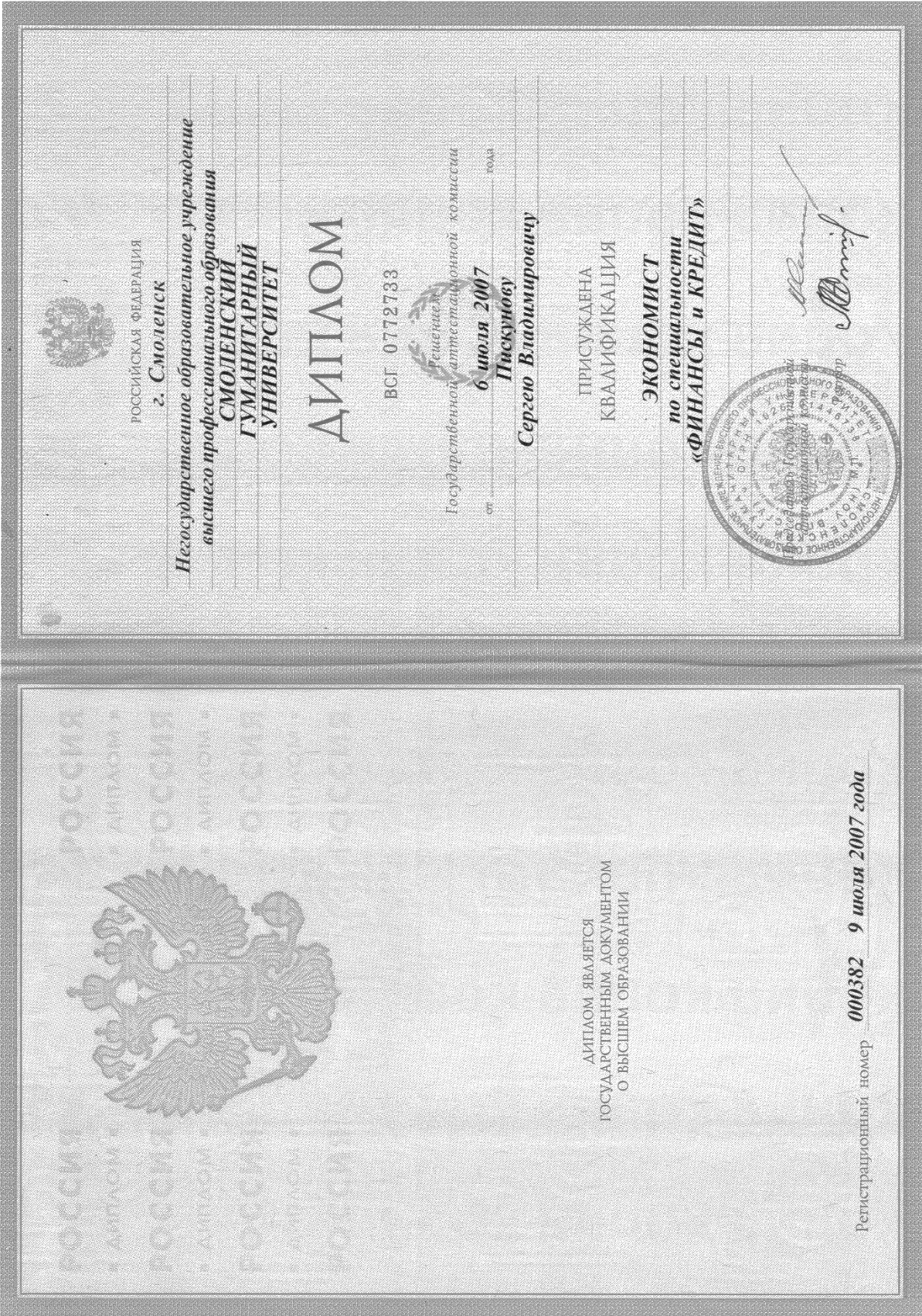
с присвоением (применением) ИНН: _____



6	7	3	0	0	7	9	0	8	7	2	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Инспекции
Федеральной налоговой службы по г.
Смоленску



Л. А. Гаврюсева



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	
Фамилия, имя, отчество Пискунов Сергей Владимирович	
Дата рождения 10 января 1985 г.	СМОЛЕНСК
Предыдущий документ об образовании Аттестат о среднем полном (общем) образовании, выданный в 2002 г.	Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Смоленский гуманитарный университет
Вступительные испытания прошел Поступил (а) в 2002 г. в негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Смоленский гуманитарный университет (очная форма) Завершил (а) обучение в 2007 г. в негосударственном образовательном учреждении высшего профессионального образования Смоленский гуманитарный университет (очная форма)	ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ № ВСГ 0772733 000382 (регистрационный номер) 9 июля 2007 (дата выдачи) года
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет Направление/специальность Финансы и кредит Специализация Оценка собственности	Решением Государственной аттестационной комиссии 6 июля 2007 от года
Курсовые работы: Внеэкономическая деятельность предприятия, хорошо Банковский кредит и его роль в развитии экономики, отлично Принципы организации финансов предприятий, их развитие в рыночных условиях, хорошо Использование экономической добавленной стоимости для оценки и управления стоимостью компании, отлично	присуждена квалификация: ЭКОНОМИСТ по специальности "Финансы и кредит"
Практика: Производственная, 4 недели, зачтено Преддипломная, 8 недель, отлично	Ректор Декан Секретарь
Итоговые государственные экзамены: Междисциплинарный экзамен по специальности, хорошо	
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему: "Оценка ликвидационной стоимости недвижимости, машин и оборудо- вания", 12 недель, хорошо	М.П.
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	Лист №1
Продолжение см. на обороте	
Документ содержит количество листов:	



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Пискунов Сергей Владимирович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 673007908729
(ИНН)

включен в реестр членов ROO:
11 апреля 2014 года, регистрационный № 008967

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  М.П. **Ю.В. Козырь**

0002537 *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., упрощен. в. А4792



ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 008967 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 008967 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Пискунов Сергей Владимирович
Паспортные данные: Сер. 6604 №092735 выдан Отделом внутренних дел Ленинского района города Смоленска (код подразделения - 672-001) 02.03.2005
Адрес регистрации: 214014, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Твардовского, д. 5/11, кв./оф. 32
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вил.г.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИНН 7701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банку-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Пискунов Сергей Владимирович

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:

