ООО «АПРАЙС»
г. Липецк, ул. Барашева, д.1, оф.2, тел. (4742) 74-64-46
ИНН 4826059534 КПП 482601001

Утверждаю:

Директор ООО «Апрайс»

_____Гордиенко О.А.

ОТЧЕТ № 4413/26

ОБ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА:

Объект оценки:	Имущество в составе: 1. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 1525,5 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:2; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15 2. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 40 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:3; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; площадь 16 607кв.м.; вид разрешенного использования - школа; кадастровый номер:48:05:0740607:1; адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.
Правообладатель:	Добровский муниципальный округ Липецкой области Российской Федерации
Заказчик:	Администрация Добровского муниципального округа Липецкой области Российской Федерации
Основание для проведения оценки:	Договор № 4451 от 28.04.2026
Дата оценки:	28.04.2026
Дата составления отчета:	18.05.2026
Вид стоимости:	Рыночная

2026 г.
г. Липецк

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 2
1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТАОЦЕНКИ 4
1.1. Основание для проведения оценки 4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 4
1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки 5
1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 5
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ. 6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 7
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ) 7
5.ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ 8
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. 9
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 9
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
8.1. Правообладатели 11
8.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки 11
8.3 Описание местоположения 11
8.4. Данные по земельному участку 14
8.5. Описание строений. 16
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ. 18
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости 18
9.2. Социально-экономическое положение Липецкой области за январь-декабрь2025 года 21
9.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки 22
9.3.1. Сегментация рынка 22
9.3.3. Сегментация рынка для земельного участка 25
9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому может быть отнесен объект оценки. 28
9.4.1.Анализ рынка имущественных комплексов 28
9.4.2.Анализ рынка земельных участков 31
9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов 33
9.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта. 37
10. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 38
10.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования 38
10.2. Правовой анализ 38
10.2.1. Анализ достаточности информации 38
10.2.2. Анализ достоверности информации 38
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 39
11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки 39
11.2. Общее описание основных подходов, применяемых при оценке 39
11.3. Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости (кроме земельного участка) 40
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 42
12.1.Расчет рыночной стоимости земельного участка 42
12.1.1. Выбор и обоснование подходов к оценке рыночной стоимости 42
12.1.2. Определение сопоставимых аналогов 42
12.1.3. Введение корректировок 43

12.1.4. Расчет рыночной стоимости 47
12.1.5. Рыночная стоимость земельного участка: 50
12.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ 51
12.2.1. Исходная информация 51
2.2.2. Подбор и описание аналогов 51
12.2.3. Расчет стоимости строительства (восстановительной стоимости) строений и сооружений 51
12.4.4. Определение износа 57
12.5.5. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом 61
12.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 62
12.3.1 Выбор метода расчета сравнительным подходом 62
12.3.2. Выбор единицы сравнения 62
12.3.3. Выбор элементов сравнения 62
12.3.4. Выбор и описание объектов-аналогов 63
12.3.5. Расчет корректировок по элементам сравнения 64
12.3.6 Расчет рыночной стоимости 67
12.3.7. Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом: 69
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 70
14. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 72
15. ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 74
15. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ 75
16. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ЛИТЕРАТУРА 76
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 77
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ПРИНТ-СКРИНЫ АНАЛОГОВ 86
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ФОТОФИКСАЦИЯ 95
ПРИЛОЖЕНИЕ №4ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 108
ПРИЛОЖЕНИЕ №5 ДОКУМЕНТЫ ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ 150

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТАОЦЕНКИ
(ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ)
(составлено на основании Отчета об оценке № 4362/26 от 18.05.2026)

Отчет составлен в соответствии с требованиями федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости».

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, а также стандартов и правил оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 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.

Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

1.1. Основание для проведения оценки

Таблица 1

Основание для проведения оценки	Договор № 4451 от 28.04.2026
Сторона Заказчик:	Администрация Добровского муниципального округа Липецкой области Российской Федерации
Сторона Исполнитель:	ООО «Апрайс»

Источник информации: договор № 4451 от 28.04.2026

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2

Оцениваемый объект : Адрес:	Имущество в составе: 1. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 1525,5 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:2; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15 2. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 40 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:3; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; площадь 16 607кв.м.; вид разрешенного использования - школа; кадастровый номер:48:05:0740607:1; адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.
Вид права: Правообладатель объекта оценки:	Собственность - Добровский муниципальный округ Липецкой области Российской Федерации
Оцениваемые права:	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права:	Не зарегистрировано
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки – для заключения договора купли - продажи, выставления на торги - в порядке ст. 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае продажи или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям.
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	28.04.2026

Дата осмотра:	28.04.2026
Балансовая стоимость, руб. на 28.04.2026	1. Первоначальная 6 272 526,15 руб. Остаточная 0,00 руб. 2. Первоначальная 1 510 474,35 руб. Остаточная 0,00 руб. 3. Данные не предоставлены

Источник информации: договор № 4451 от 28.04.2026, справка о балансовой стоимости

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 3 Рыночная стоимость объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Имущество в составе:	
1. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 1525,5 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:2; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15	2 031 554
2. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 40 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:3; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15	106 924
3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; площадь 16 607кв.м.; вид разрешенного использования - школа; кадастровый номер:48:05:0740607:1; адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.	**3 387 828**
ИТОГО:	**5 526 306**
Сумма прописью:	**Пять миллионов пятьсот двадцать шесть тысяч триста шесть рублей**

Источник информации: расчеты оценщика.

1.4 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Отчет об оценке базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению отчета с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки и составления отчета.
3. Итоговый результат стоимости характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.
4. Сумма денежного выражения ценности объекта (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в отчете об оценке, носит рекомендательный характер.

Оценщик ООО «Апрайс» _____Хижнякова Е.С.

Директор ООО «Апрайс» _____Гордиенко О.А.

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ.

Таблица 4

Объект оценки.:	Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик с учетом описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений. Имущество в составе: 1. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 1525,5 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:2; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15 2. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 40 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:3; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; площадь 16 607кв.м.; вид разрешенного использования - школа; кадастровый номер:48:05:0740607:1; адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.
Состав объекта оценки с указанием сведений достаточных для идентификации каждой из его частей.	Имущество в составе: 1. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 1525,5 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:2; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15 2. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 40 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:3; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; площадь 16 607кв.м.; вид разрешенного использования - школа; кадастровый номер:48:05:0740607:1; адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарнико-ва, д 15.
Права на объект оценки:	Собственность
Правообладатель:	Добровский муниципальный округ Липецкой области Российской Федерации
Оцениваемые права:	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права на объект оценки:	Не зарегистрировано
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах: 1. Выписки из ЕГРН на объекты недвижимости 2. Технический паспорт 3. Бухгалтерская справка Оценщик исходит из допущения, что документы, предоставленные заказчиком, являются достоверными. Вышеперечисленные документы предоставлены заказчиком в виде копий. Копии документов в Приложении «Документы на объект оценки» Настоящего отчета.
Задачи проведения оценки объекта оценки ст 11, ФЗ 135	Информирование заказчика о величине стоимости объекта оценки
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки – для заключения договора купли - продажи, выставления на торги - в порядке ст. 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае продажи или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом:	Настоящая оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Документ с изменениями)
Вид стоимости и предпосылки стоимости;	Рыночная с рыночными предпосылками
Специальные допущения, иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки:	1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. 2. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете не

	является гарантией совершения сделок и иных действий с данным объектом именно по этой цене и не влечет за собой обязательств со стороны оценщика по возмещению каких либо убытков, либо разниц в цене совершаемых с объектом сделок. 3. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 4. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки:	1. Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, могут быть применены исключительно для указанной в «Задании на оценку» цели (вида предполагаемого использования). Использование для других целей не рекомендуется. 2. Результат расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета актуален и корректен при допущениях перечисленных разделах в «Информация, содержащаяся в Задании на оценку» и «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки»
Дата оценки:	28.04.2026
Специфические требования к отчету об оценке:	Отсутствуют
Форма составления отчёта об оценке:	1. Письменная, повествовательная (развёрнутая) 2. Один экземпляр на бумажном носителе и один экземпляр в форме электронного документа, подписанном ЭЦП
Формы представления итоговой стоимости:	1. Итоговая стоимость представляется в валюте – рубли Российской Федерации
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	1. Потенциальные покупатели
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов.	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке необходимо привлечение специалиста в области строительства.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатом оценки	Необходимость отсутствует

Источник информации: договор№ 4451от 28.04.2026

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 5

Наименование заказчика:	Администрация Добровского муниципального округа Липецкой области Российской Федерации
Юридический адрес:	399140, Липецкая область, Добровский муниципальный район, с. Доброе, пл. Октябрьская, 9
ИНН	4805001607
КПП	480501001
ОГРН с датой	1024800769586 от 29 ноября 2002 г.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ)

Таблица 6

Сведения об оценочной компании:	ООО «Апрайс» Юридический адрес –398000 г. Липецк, Барашева д.1 оф.2 ОГРН – 1074823019644 дата присвоения ОГРН – 9 ноября 2007 г ИНН 4826059534; КПП 482501001 Р/с № 40702810535000070884 в отделении N8593 Сбербанка России г. Липецк К/с № 30101810800000000604 БИК 044206604 E-mail: 746446@list.ru В соответствии со ст. 15.1 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» юридическое лицо имеет в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности, которых не приостановлено.
Информация по страхованию оценочной компании:	Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщиков ООО «Апрайс» застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия». Страховой полис страхования ответственности оценщиков серия № 922/2903847310 от 22 октября 2025 года сроком на один год на сумму 100 000 000 рублей.

	Срок страхования с 10 ноября 2025 года по 09 ноября 2026 года.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Апрайс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности». Общество с ограниченной ответственностью «Апрайс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения об оценщике	Хижнякова Елена Сергеевна Член некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки» (юридический адрес: ул. Большая Садовая, д.5, здание гостиницы "Пекин", 2 этаж, офис 218, Москва 125047), регистрационный номер 2087 от 23.04.2018г. в реестре СРО. Дипломы о высшем образовании: Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, по специальности «Эксперт и управление недвижимостью», квалификация «Инженер». Дипломы о профессиональной переподготовке: Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП-I № 782566, регистрационный номер 0049 выдан 27 января 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» №037793-1 от 30.05.2024г. «Оценка движимого имущества» № 037794-2 от 30.05.2024г. «Оценка бизнеса» № 037795-3 от 30.05.2024г.
Информацию по страхованию ответственности оценщика:	Ответственность оценщика застрахована в Страховом обществе РЕСО-ГАРАНТИЯ. Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 922/2967439271 от 24.02.2026, сроком с 0.00 часов 30 марта 2026 года по 24.00 часа 29 марта 2027 года на сумму 30 000 000 рублей.
Основание для трудовых отношения с оценочной компанией:	Заключен трудовой договор с: ООО «Апрайс» Трудовой договор №19 от 06.04.2018г. Телефон 8 4742 746446 Почтовый адрес оценщика: 398059, г. Липецк, ул. Барашева, д1, оф.2 Место нахождения оценщика: 398059, г. Липецк, ул. Барашева, д1, оф.2 Электронная почта: lena_expert@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Хижнякова Елена Сергеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Хижнякова Елена Сергеевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Хижнякова Елена Сергеевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете.

Источник информации: данные оценщика

5.ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Дополнительно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке привлечен специалист в области строительства.

Лоран Елена Владимировна

Диплом о высшем образовании:

Негосударственное образовательное учреждение «Институт экономики и управления в строительстве и промышленности», инженер по специальности «Промышленности и гражданское строительство» дата выдачи: 13.05.2011г.

Удостоверение о повышении квалификации:

- ООО «Образовательный центр «СпецПроф» по курсу: «Деятельность по проектированию зданий и сооружений. Технологические решения»; «Инженерно-геодезические изыскания»; «Обследование строительных конструкций зданий и сооружений»; «Обследование состояние грунтов конструкций зданий и сооружений» 2020г.
- Свидетельство № 001800137 от 17.12.2013г

Включен в национальный реестр специалистов в области строительства.
Регистрационный номер С-48-228206

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
8. Стандарты и правила НП "АРМО".

7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Таблица 7

Предполагаемое использование результата оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки – для заключения договора купли - продажи, выставления на торги - в порядке ст. 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае продажи или ином отчуждении объектов оценки, при-надлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям.
Допущения и ограничения к результату оценки:	1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению отчета с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки и составления настоящего отчета. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. 4. Сумма денежного выражения ценности объекта (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в отчете об оценке, носит рекомендательный характер.
Ограничения использования результата, полученных при проведении оценки:	1. Сумма денежного выражения ценности объекта (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в отчете об оценке, носит рекомендательный характер. 2. Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается; 3. Результат расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета актуален и корректен при допущениях перечисленных в разделах «Информация, содержащаяся в задании на оценку» и «Допущениях и ограничениях, использованных оценщиком при проведении оценки»
Допущения и ограничения к проведению оценки:	1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.

	3. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
Допущения в отношении оцениваемых прав:	1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. 3. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
Допущения в отношении используемых методов расчета:	1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего отчёта. 2. При расчетах общей стоимости объекта учитывались технико-экономические характеристики оцениваемого объекта, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке:	1. Работы по оценке включают: -исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе); -сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем; -выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: -состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; -глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; 3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. 4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза объекта 5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Допущения к источникам информации, использованным в отчете:	1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности. 2. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 3. Большая часть существенной для оценки информации об объекте оценки была предоставлена заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности. 4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений оценщика. 5. Чертежи и схемы, приведенные в отчете или в приложениях к нему, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях. 6. В процессе подготовки настоящего отчета не проводилась аудиторская, юридическая или иная проверка документов, предоставленных заказчиком. Оценщик исходит из допущения, что документы, предоставленные заказчиком, являются достоверными 7. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться в отчете, и предоставляют пользователю отчета возможность проверки качества использованных данных и результата анализа.

Источник информации: данные оценщика

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Правообладатели

Таблица 8

Наименование правообладателя:	Добровский муниципальный округ Липецкой области Российской Федерации
Вид права:	Собственность

Источник информации: Выписки из ЕГРН

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

Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах:

1. Выписки из ЕГРН на объекты недвижимости
2. Технический паспорт
3. Бухгалтерская справка

Оценщик исходит из допущения, что документы, предоставленные заказчиком, являются достоверными.
Вышеперечисленные документы предоставлены заказчиком в виде копий.
Копии документов в Приложении «Документы на объект оценки» настоящего отчета.

8.3 Описание местоположения

Оцениваемый объект, расположен на земельном участке по адресу: Липецкая область, Чаплыгинский район, примерно в 750 м по направлению на северо-восток от п Рощинский (с/п Шишкинский сельсовет).



Рисунок 1 Местоположение объекта оценки на карте (https://nspd.gov.ru/)

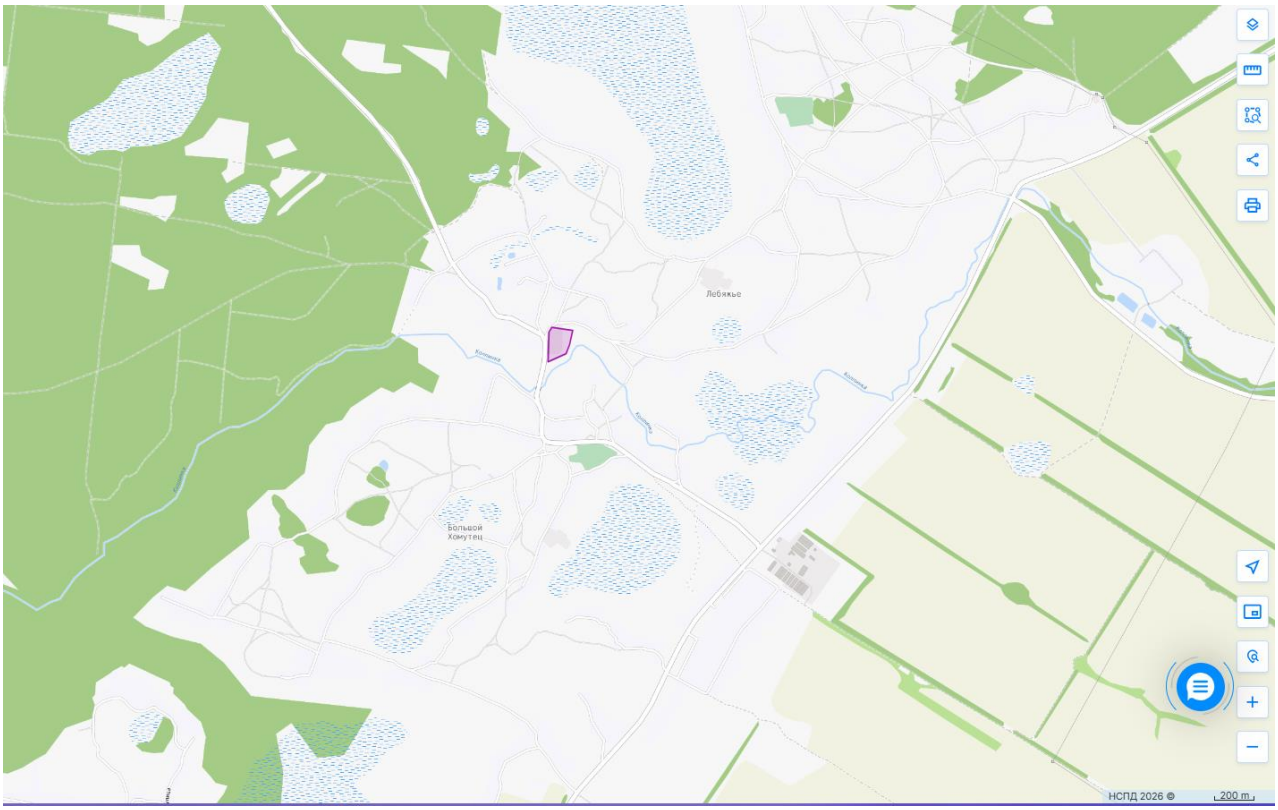


Рисунок 2 Местоположение объекта оценки на карте (https://nspd.gov.ru/)

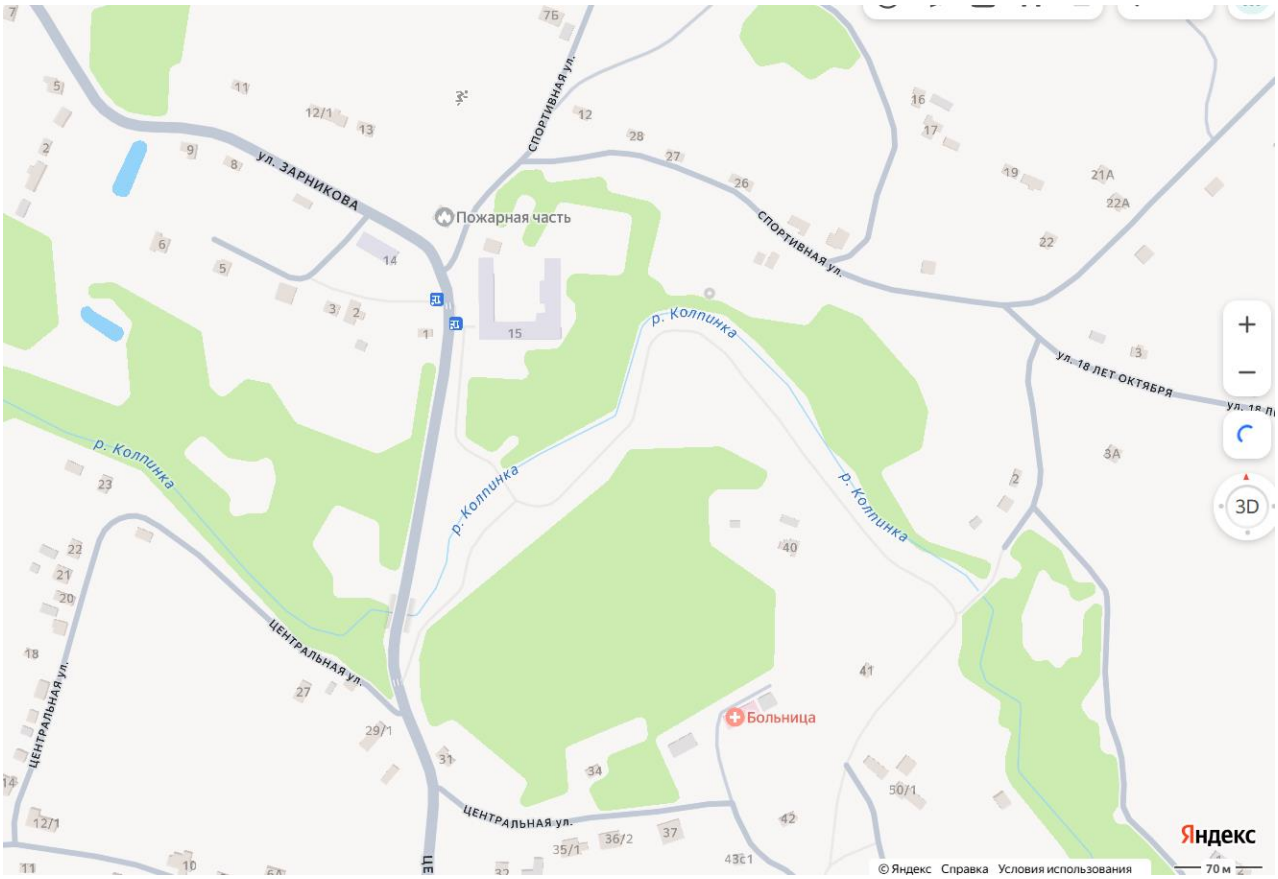


Рисунок 3 Местоположение объекта оценки на карте (Яндекс карта)

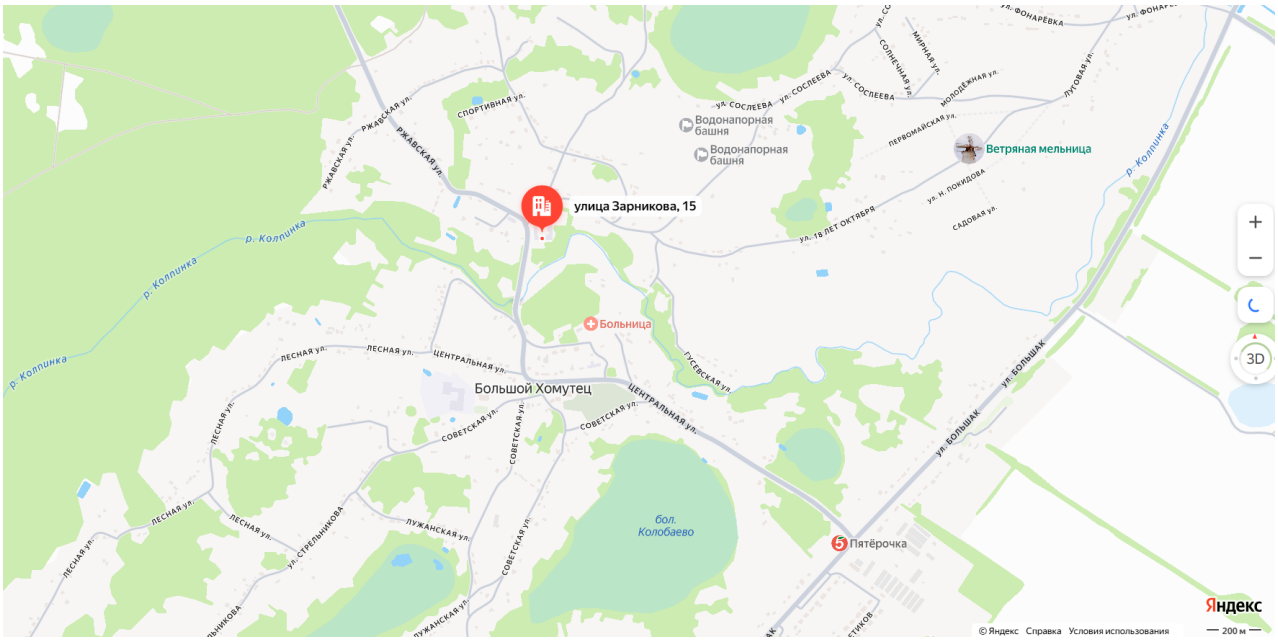


Рисунок 4 Местоположение объекта оценки на карте (Яндекс карта)

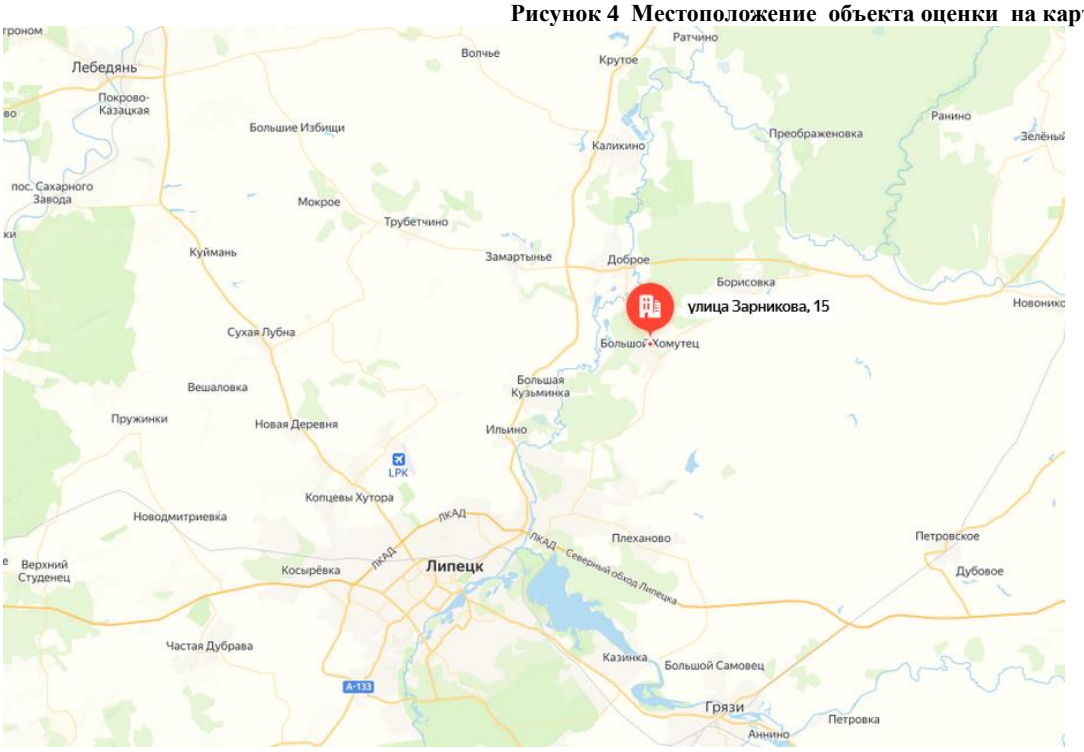


Рисунок 5 Местоположение объекта оценки на карте (Яндекс карта)

Большо́й Хомуте́ц — село Добровского района Липецкой области. Центр Большехомутецкого сельсовета. Через село протекает река Колпинка, впадающая в озеро Стабное.

Упоминается в документах 1627—1628 годов как «село Хомутец на речке Хомутовке за рекою Воронеж на нагайской стороне». Селение было владением московского Чудова монастыря. В 1911 году в селе было 352 двора и 2617 человек населения (1289 человек мужского пола и 1328 женского). В селе существовала казённая, одноклассная школа.

Название — по прежде существовавшей небольшой реке Хомутица. Гидроним от слова хомутец — изгиб русла в виде хомута.

В XIX веке в Большом Хомутце построили Троицкую церковь (памятник архитектуры (региональный)).

Таблица 9

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес:	Липецкая область, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15
Класс населенного пункта, в котором расположен объект:	Прочие населенные пункты

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение в микрорайоне	Центральная часть села
Преобладающий тип застройки микрорайона (зонирование района)	Частная жилая застройка
Транспортная доступность:	к зданию подходит дорога с асфальтовым покрытием, подъезд круглогодичный, около объекта возможна парковка автомобильного транспорта
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Ниже средней Школа- Остановка наземного транспорта, с. Большой Хомутец, Добровский район, Липецкая область 300 м – (3 минуты) Автобусы 156 до Николаевка 153 до Капитанщино 155 до Горицы
Близость к главным магистралям	2 км. до автодороги ул.Большак
Объекты инфраструктуры	Рядом с объектом оценки располагаются: Жилой массив- малой этажности, предприятия торговли, отделение почты, предприятия бытового обслуживания населения, амбулатория, церковь, досуговый центр.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Средняя
Обустройство территории	Отсутствует
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	-
Коммерческая привлекательность района:	Очень низкая, ввиду местоположения и состояния объекта оценки

Источник информации: данные Яндекс карты, осмотр объекта оценки

8.4. ДАННЫЕ ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ УЧАСТКУ

Таблица 10

Полное наименование: Категория земель: Площадь, кв.м. Адрес: Виды разрешенного использования: Кадастровый номер:	3. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: школа. Площадь: 16 607 кв.м. Кадастровый номер: 48:05:0740607:1. Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.
Благоустройство территории:	Рядом с объектом проходит асфальтовая дорога, территория заброшена
Рельеф:	Рельеф площадки спокойный
Форма участка:	Многоугольник
Инженерное обеспечение объекта:	Оцениваемый объект – отключен от инженерных сетей
Особые отметки:	Отсутствуют
Объекты, расположенные на земельном участке:	48:05:0740607:2 - нежилое здание (школа) 48:05:0740607:3 – нежилое здание (котельная)

Источник информации: осмотр объекта оценки, выписка из ЕГРН, данные из открытых источников, росреестр онлайн.

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Таблица 11

№	Наименование	Категория земель:	Площадь: общая , кв.м.	Виды разрешенного использования:	Адрес:	Кадастровый номер:	Правоустанавливающий документ:	Право владения:	Правообладатель:	Ограничения, обременения:
3	Земельный участок	Земли населенных пунктов	16 607	школа	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.	48:05:0740607:1	1. Выписка из ЕГРН 13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64953273	Собственность 48:05:0740607:1-48/073/2025-3 от 21.03.2025	Добровский муниципальный округ Липецкой области Российской Федерации	не зарегистрировано

Источник информации: Выписка из ЕГРН

8.5. Описание строений.

Таблица 12

Наименование объект оценки: Адрес:	1. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 1525,5 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:2; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15
Функциональное назначение:	Здание нежилое
Этажность:	1
Кадастровый номер:	48:05:0740607:2
Адрес:	Липецкая область, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15
Собственник:	Добровский муниципальный район Липецкой области Российской Федерации
Правоустанавливающий документ:	Выписка из ЕГРН от 13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64951763
Вид, номер и дата государственной регистрации:	Собственность № 48-48-05/005/2014-456 от 22.02.2014
Ограничения, обременения;	Не зарегистрированы
Техническая документация:	Технический паспорт от 25.11.2013г.
Литер:	А, А1, А2
Год постройки:	1924
Общая площадь здания/помещения, кв.м.	1525,5, в том числе: лит. А – 1 421 кв.м. лит. А1 – 43,3 кв.м. лит А2 – 61,2 кв.м.
Площадь застройки, кв.м.	1978,1, в том числе: лит. А – 1790,1 кв.м. дит. А1 – 50,2 кв.м. лит. А2 – 74,4 кв.м.
Строительный объем, куб.м.	7054, в том числе: лит. А – 6695 куб.м. лит. А1 – 147 куб.м. лит. А2 – 212 куб.м.
Фундаменты/состояние:	Бутобетонный ленточный /удовлетворительное
Стены и перегородки/состояние:	Кирпичные / удовлетворительное
Полы/состояние:	Дощатые / неудовлетворительное: отслоение краски, перекос досок
Проемы/состояние:	Оконные: двойные створчатые / неудовлетворительное: части створок нет, есть выбитые стекла, перекошенные рамы Дверные: - внешняя простая железная /удовлетворительное - внутренние двери практически полностью отсутствуют,
Внутренняя отделка/состояние:	Простая/ неудовлетворительное: потолки – отслоения, выпадение штукатурки, загрязнения стены - загрязнения, отсутствие обоев либо их отслоение, отслоение и загрязнение краски
Наружная отделка/состояние:	Кирпич покрашенный, штукатурка / неудовлетворительное: многочисленные отслоения, трещины, загрязнения
Коммуникации:	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение - отключены
Разрешенное назначение:	Здание нежилое, по техническому паспорту здание школы
Текущее назначение:	Не эксплуатируется
Прочие улучшения:	Нет данных
Дополнительные улучшения	Стихийная парковка
Остаточная стоимость, руб. [1]	0,00 руб.

Источник информации: выписка из ЕГРН, подробная информация об объекте оценки, представленная собственником, осмотр объекта оценки, технический паспорт

[1] Данные заказчика (справка приложена к отчету)

Таблица 13

Наименование объект оценки:	2. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 40 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:3; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15
Функциональное назначение:	Здание нежилое
Этажность:	1
Кадастровый номер:	48:05:0740607:3
Адрес:	Липецкая область, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15
Собственник:	Добровский муниципальный район Липецкой области Российской Федерации
Правоустанавливающий документ:	Выписка из ЕГРН от 13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64952351
Вид, номер и дата государственной регистрации:	Собственность № 48-48-05/005/2014-458 от 27.02.2014
Ограничения, обременения;	Не зарегистрированы
Техническая документация:	Технический паспорт от 25.11.2013г.
Литер:	Б
Год постройки:	1924
Общая площадь здания/помещения, кв.м.	40
Площадь застройки, кв.м.	50,8
Строительный объем, куб.м.	163
Фундаменты/состояние:	Бутобетонный ленточный /удовлетворительное
Стены и перегородки/состояние:	Кирпичные / удовлетворительное
Полы/состояние:	Дощатые / удовлетворительное
Потолок/состояние:	Побелка / неудовлетворительное
Проемы/состояние:	Простые, двойные створчатые / неудовлетворительное
Внутренняя отделка/состояние:	Простая/ неудовлетворительное
Наружная отделка/состояние:	Кирпич / неудовлетворительное
Коммуникации:	Электроснабжение, газоснабжение - отключено
Разрешенное назначение:	Здание нежилое, по техническому паспорту – газовая котельная
Текущее назначение:	Не эксплуатируется
Прочие улучшения:	Нет данных
Дополнительные улучшения	Стихийная парковка
Остаточная стоимость, руб. [2]	0,00 руб.

Источник информации: технический паспорт, выписка из ЕГРН, осмотр объекта оценки

.

[2] Данные заказчика (справка приложена к отчету)

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

Согласно ФСО №7 ч. V: « Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

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

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.»

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

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая ифинансово-кредитнаясистемыстраны,состояниенациональнойэкономики,уровеньиперспективыразвития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказываютпрямоевоздействиенасостояниеидинамикурынканедвижимостистранывцеломирынкакаждого региона.

Основные экономические показатели России в 2025г.[3]

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п. п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора — рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале — отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

2. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее — это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе.

В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

3. Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году, что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г).

В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора — рост на +4,1% м/м SA.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после –1,0% г/г в ноябре.

Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г, и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двузначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г.

В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки — +0,9% г/г после –14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического

[3]Источник информации: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

оборудования — +3,0% г/г после –12,2% г/г в ноябре в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

3.2. Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после –1,4% г/г в ноябре.

При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств — здесь зафиксированы двузначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются — рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

3.3. Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после –1,4% г/г.

3.4. Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила –0,4% г/г против –1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне –0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

3.5. Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на –0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после –0,5% г/г в ноябре.

4. Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в –1,6% г/г после –0,5% г/г годом ранее.

В декабре в целом по сектору выпуск изменился на –2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора –0,4% м/м SA.

5. Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год –3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двузначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре.

По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила –0,2% г/г (за 2024 год — рост +2,2% г/г), молока — рост на +0,5% г/г (за 2024 год — рост +0,7% г/г), яиц — рост на +4,3% г/г (за 2024 год –0,2% г/г).

7. По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на –0,7% г/г (за 2024 год — рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в –1,3% г/г после –3,0% г/г в ноябре.

При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

8. По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г).

В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре.

Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре.

Платные услуги населению за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

9. Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В помесячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция составила 6,45% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года — снижение на –0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре.

В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года — снижение на –3,3% г/г после снижения на –1,0% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре).

В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная — +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно).

В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер — 98 193 рубля, реальная — выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г в предыдущем квартале.

Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале — на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года.
Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли:
- оплата труда наёмных работников — +3,7 п. п. (+6,1% г/г в реальном выражении);
- доходы от собственности — +2,2 п. п. (+23,0% г/г).
Положительный вклад также за счёт:
- доходов от предпринимательской деятельности — +0,9 п. п. (+12,9% г/г);
- социальных выплат — +0,8 п. п. (+5,1% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП*	**1,0**	**1,0**	**1,9**	**0,1**	**1,0**	**0,6**	**1,1**	**1,4**	**4,9**	**5,3**	**4,0**	**5,0**	**5,9**	**4,1**
Сельское хозяйство	**4,9**	**12,0**	**15,5**	**20,4**	**7,2**	**3,8**	**1,4**	**0,6**	**-3,3**	**-7,3**	**-6,4**	**10,5**	**1,5**	**0,2**
Строительство	**2,5**	**2,3**	**4,8**	**0,1**	**0,6**	**1,3**	**1,9**	**5,8**	**3,8**	**5,9**	**0,5**	**5,2**	**3,2**	**9,0**
Оптовая торговля	**-2,8**	**-2,0**	**1,5**	**-5,6**	**-2,5**	**-2,8**	**-4,2**	**-2,1**	**6,9**	**5,5**	**3,6**	**8,1**	**11,7**	**10,0**
Суммарный оборот	**2,9**	**4,1**	**3,9**	**3,6**	**4,8**	**2,5**	**2,1**	**2,7**	**7,1**	**5,1**	**6,0**	**7,8**	**9,9**	**8,0**
Розничная торговля	2,6	4,0	3,9	3,3	4,8	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,1	3,4	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	9,6	9,4	8,2	11,2	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	**-0,7**	**-0,5**	**-1,3**	**-3,0**	**2,7**	**-1,7**	**0,7**	**-1,3**	**0,5**	**0,9**	**0,4**	**-0,9**	**1,5**	**-0,6**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,3	-0,6	-2,2	-2,7	3,1	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	**0,5[1]**	-	-	-	**-3,1**	**1,5**	**8,7**	**8,4**	**4,9**	**5,7**	**8,7**	**14,8**	**9,8**
Промышленное производство**	**1,3**	**2,3**	**3,7**	**0,4**	**2,5**	**1,2**	**1,5**	**0,1**	**5,1**	**6,1**	**3,4**	**4,8**	**6,2**	**4,3**
Добыча полезных ископаемых**	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства**	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
Индекс потребительских цен	**8,7**	**6,6**	**5,6/6,5[2]**	**6,6**	**7,7**	**8,3**	**9,8**	**10,1**	**9,5**	**9,0**	**8,9**	**8,3**	**7,6**	**7,4**
Индекс цен производителей														
Промышленность	1,9	-1,2	-3,3	-1,0	0,7	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-9,8	-15,9	-21,6	-14,7	-11,4	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	3,9	1,0	-0,3	1,0	2,3	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8[3]	-	-	5,8	6,1	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата														
рублей	96 772[3]	-	-	98 193	99 707	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,2[3]	-	-	12,8	14,3	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	6,0	-	-	-	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	5,8	-	-	-	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,4	76,3	76,3	76,5	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,1	0,1	-0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,7	74,7	74,8	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,2	-7,5	-8,1	-8,9	-5,4	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,3	61,3	61,2	61,4	61,3	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] *В январе-сентябре 2025 г.*
[2] *В декабре 2025 г. / по состоянию на 2 февраля 2026 г.*
[3] *В январе-ноябре 2025 г.*
** Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).*
*** Уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.*

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ[1]

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	**1,3**	**2,3**	**3,7**	**0,4**	**2,5**	**1,2**	**1,5**	**0,1**	**5,1**	**6,1**	**3,4**	**4,8**	**6,2**	**4,3**
Добыча полезных ископаемых	**-1,6**	**-0,4**	**-2,8**	**0,4**	**1,4**	**-0,6**	**-1,4**	**-4,2**	**-0,5**	**-0,5**	**-1,3**	**-1,4**	**0,9**	**-1,0**
добыча угля	-1,7	-1,4	-4,8	0,4	0,3	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	1,7	0,4	-2,2	2,3	1,2	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-11,6	-15,9	-19,4	-16,4	-12,7	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,8	-3,7	-8,5	-2,5	2,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	**3,6**	**4,3**	**7,8**	**1,0**	**3,5**	**2,5**	**3,6**	**3,9**	**9,1**	**10,9**	**6,3**	**9,1**	**10,2**	**8,7**
пищевая промышленность	**-0,5**	**0,2**	**1,2**	**-0,5**	**0,0**	**-0,1**	**-0,7**	**-1,5**	**5,0**	**4,2**	**3,1**	**5,8**	**7,6**	**5,2**
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,4	-0,6	-0,4	-1,2	-0,3	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-3,3	0,1	3,5	-2,6	-0,5	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	6,7	18,0	25,9	21,1	9,2	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	**-3,5**	**-2,8**	**-2,3**	**-2,9**	**-3,1**	**-2,5**	**-5,2**	**-3,1**	**10,2**	**10,9**	**4,9**	**10,3**	**15,5**	**11,4**
в т.ч.														
текстильные изделия	-0,6	-0,5	-1,5	-2,9	3,2	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-2,2	-2,9	-2,3	0,3	-6,6	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-12,6	-6,9	-3,9	-11,8	-5,2	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	**-5,1**	**-8,7**	**-9,1**	**-9,1**	**-7,7**	**-4,4**	**-5,2**	**-1,8**	**4,3**	**2,2**	**1,1**	**5,0**	**10,3**	**1,3**
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,5	-5,5	-6,9	-6,1	-3,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,9	-6,9	-8,3	-7,3	-5,0	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,7	-23,3	-17,5	-23,2	-28,5	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	**-0,4**	**-0,2**	**-0,8**	**0,4**	**-0,1**	**-3,5**	**2,6**	**-0,5**	**-1,4**	**-0,5**	**0,1**	**-1,8**	**-3,3**	**2,5**
химический комплекс	**0,5**	**-0,2**	**1,2**	**-1,4**	**-0,1**	**-0,3**	**0,6**	**1,9**	**6,5**	**6,9**	**5,4**	**5,2**	**8,7**	**4,9**
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	-0,8	-1,9	-0,6	-2,6	-2,5	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,4	15,6	12,9	13,5	21,0	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,7	-6,2	-1,4	-8,7	-8,0	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-8,3**	**-7,4**	**-5,7**	**-6,4**	**-9,5**	**-9,5**	**-8,3**	**-7,8**	**6,8**	**5,1**	**4,8**	**6,2**	**13,1**	**0,9**
металлургический комплекс	**2,8**	**6,3**	**18,0**	**-1,4**	**1,6**	**-0,9**	**2,0**	**4,5**	**6,3**	**5,1**	**3,3**	**9,5**	**8,7**	**8,7**
в т.ч.														
металлургия	-2,1	2,9	16,9	-4,1	-4,2	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	18,0	16,7	21,5	7,1	19,6	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	**7,7**	**3,2**	**6,5**	**-1,0**	**3,4**	**9,3**	**7,8**	**13,7**	**19,8**	**20,5**	**15,0**	**18,9**	**26,4**	**25,0**
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	11,7	6,5	1,0	11,1	9,3	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование	-3,8	-5,3	3,0	-12,2	-9,7	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,9	-6,1	0,9	-14,6	-6,8	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-23,1	-31,5	-20,2	-35,3	-38,4	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	32,0	26,3	28,6	18,5	30,4	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства	**-1,9**	**-4,3**	**-7,2**	**-5,0**	**2,4**	**-1,2**	**-2,3**	**2,3**	**13,2**	**17,0**	**7,2**	**14,0**	**13,7**	**7,0**
в т.ч.														
мебель	-6,9	-3,6	-1,6	-3,9	-5,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	0,3	5,7	15,8	2,3	-1,5	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,2	-6,1	-12,1	-6,4	4,8	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-1,6**	**-1,0**	**-0,7**	**-3,4**	**1,1**	**0,1**	**0,1**	**-4,5**	**2,4**	**-0,1**	**2,0**	**2,2**	**5,3**	**0,0**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-4,3**	**-4,5**	**-6,2**	**-3,2**	**-3,9**	**-4,6**	**-5,0**	**-3,2**	**4,1**	**3,2**	**3,2**	**5,0**	**5,2**	**0,3**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ2025 ГОДА[4]

Липецкая область — регион с динамично развивающимся производственным потенциалом и благоприятным инвестиционным климатом, развитым сельским хозяйством, строительным комплексом, социальной и инженерной инфраструктурой, способный обеспечить необходимые условия для повышения уровня и качества жизни населения.

[4] https://48.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Январь-декабрь%202025%20г..pdf

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Абсолютные данные		*В % к*		*Справочно: январь-декабрь 2024 г. в % к январю-декабрю 2023 г.*
	декабрь 2025 г.	*январь-декабрь 2025 г.*	*декабрю 2024 г.*	*январю-декабрю 2024 г.*	
Индекс промышленного производства[1)]			104,2	99,1	103,4
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн рублей:					
добыча полезных ископаемых	816,6	9292,8	108,3	102,7	127,6
обрабатывающие производства	101988,8	1243310,3	83,9	92,5	111,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4257,6	33934,9	106,2	104,3	100,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1918,5	18168,0	100,4	85,4	112,3
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	11862,6	255443,3	99,5	113,2	91,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. м^2	163,0	683,6	72,4	86,4	102,6
Грузооборот автомобильного транспорта[2)], млн т-км	112,9	1229,2	120,8	113,6	94,3
Пассажирооборот автобусов общего пользования, млн пасс.-км	44,2	522,4	98,4	98,5	100,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	44089,3	457721,3	106,7	102,8	108,6
Оборот общественного питания, млн рублей	1606,3	17672,1	107,3	108,1	118,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	11095,4	119126,8	105,5	103,7	103,4
Индекс потребительских цен			105,8	109,5	108,2
Индекс цен производителей промышленных товаров			94,4	98,1	112,3
Индекс цен производителей промышленных товаров			94,4	98,1	112,3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника[3)]					
номинальная, рублей	77720,1	74191,3	116,0	115,5	123,0
реальная			108,4	105,2	113,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	1001		86,6		

[1)] Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

[2)] По крупным и средним предприятиям.

[3)] Данные за ноябрь и январь-ноябрь 2025 г. Соответственно ноябрь 2025 г. в % к ноябрю 2024 г., январь-ноябрь 2025 г. в % к январю-ноябрю 2024 г.; справочно: январь-ноябрь 2024 г. в % к январю-ноябрю 2023 г.

9.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

9.3.1. Сегментация рынка

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и

экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1.Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

2.Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.

2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.

3.Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1.Доходная недвижимость.

2.Условно доходная недвижимость.

3.Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.

2. Редкие объекты.

3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.

2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1.Незастроенные земельные участки.

2.Готовые объекты.

3. Не завершенные строительством объекты.

4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.[5]

Выводы:

Таблица 14

Объект оценки:	Имущество в составе: 1. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 1525,5 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:2; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15 2. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 40 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:3; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; площадь 16 607кв.м.; вид разрешенного использования - школа; кадастровый номер:48:05:0740607:1; адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.
Характеристика объекта, сегмент рынка:	Недвижимость административного/офисного назначения

Источник информации: данные оценщика

[5]Источник:http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm

При классификации *офисной недвижимости и сходных типов объектов* в каждом городе, регионе, муниципальном образовании принимаются различные факторы, по которым помещение относится к тому или иному классу. Это могут быть местоположение, качество здания (уровень отделки, состояние фасада, центрального входа, наличие лифтов), качество менеджмента (управляющая компания, наличие дополнительных услуг для арендаторов) и др.

В ходе определения рыночной стоимости объекта оценщик использует Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. В данном справочнике также имеется классификация офисной недвижимости и сходных типов объектов, т.к. оценщик в дальнейшем при расчете корректировок руководствуется данным Справочником ниже приводится классификация недвижимости, согласно данному источнику информации.

Рассмотрим методику и результаты типизации (классификации):

Офисная недвижимость по назначению:

Таблица 15

Класс объектов	Описание состава группы
Высококлассные офисы (офисы классов А.В)	Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие изменять конфигурацию положения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внут ренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов, либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка под арендатора) с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерии/столовая для сотрудников, банкомат, фитнесс-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С,Д. К данному классу следует также относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет, парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения – это помещения, изначально спроектированные под различ- ные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно-стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, магазин, кафе. В каждом отельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают, в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели, базы отдыха и пансионаты и т.д.
Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе, пункты общественного питания
Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Источник информации: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский методический центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2025 г.

Классификация объектов по территориальным зонам в пределах региона:

Таблица 16

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	Код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты. расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью.	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни)	V

Источник информации: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский методический центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2025 г.

Классификация объектов по территориальным и функциональным зонам в пределах города (населенного пункта):

Таблица 17

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города
Центры административных районов города, зоны торговой застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями
Спальные микрорайоны среднеплотной/среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (≤10 этажей)
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали)

Источник информации: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский методический центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2025 г.

Сегментация рынка по уровню активности покупателей. Характерные признаки активных и неактивных рынков:

Таблица 18

Сегментация рынка	Характерные признаки
Активный рынок	**Под активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.
Неактивный рынок	**Под неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Источник информации: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский методический центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2025 г.

9.3.3. Сегментация рынка для земельного участка

При классификации земельных участков в каждом городе, регионе, муниципальном образовании принимаются различные факторы, по которым объект относится к тому или иному сегменту/классу. Это могут быть функциональное назначение, местоположение, площадь, наличие/отсутствие коммуникаций и др.

В ходе определения рыночной стоимости объекта оценщик использует Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Часть 1» и «Земельные участки. Часть 2», под редакцией Лейфер Л.А. В справочниках имеется классификация земельных участков. Оценщик в дальнейшем при расчете корректировок руководствуется данным Справочником.

Ниже приводится классификация и сегментация рынка земельных участков, согласно данному источнику информации.

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

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), **все земли делятся на семь категорий**, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
- населенных пунктов (городов, деревень, сёл и т.д.);

- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.п.;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях, и на землях населенного пункта.

Таблица 19 Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады	6.0-7.0,3.1
			Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ	
			Коммунальное обслуживание	
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	4.1-4.10,3.2-3.10
			Земельные участки для размещения гостиниц	
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) – осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов	2.5-2.7.1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	2.1-2.3,2.7
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, лешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и ной деятельности.	5.1-5.5,9.0-9.3
			Курортная деятельность – использование в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных, лечебных ресурсов	
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.	
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктом Земли промышленности	Обслуживание автотранспорта. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.	4.9-1,7.2.-7.2.3

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Размещения объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2025.Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский методический центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2025г.

Классификация объектов по территориальным зонам в пределах области:

Таблица 20

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты. расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью.
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни)

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский методический центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2025г.

Классификация объектов по территориальным зонам в пределах города:

Таблица 21

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройки XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX – начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны.
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных здания (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящее по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быт отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали здания/строений.
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки; спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.п.), а также новые спальные микрорайон, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны
Окраины города, промзоны	. К данному типу ТТЗ относят также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский методический центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2025.

9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому может быть отнесен объект оценки.

9.4.1.Анализ рынка имущественных комплексов

Определение параметров исследуемого рынка для недвижимости:

Таблица 22

Наименование объекта оценки:	Имущество в составе: 1. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 1525,5 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:2; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15 2. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 40 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:3; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; площадь 16 607кв.м.; вид разрешенного использования - школа; кадастровый номер:48:05:0740607:1; адрес: место-положение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почто-вый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.
Месторасположение:	Липецкая область
Тип объекта:	Школы/социальные объекты → административные здания
Расположение:	Сельская местность
Состояние объектов-аналогов:	Условно-удовлетворительное/хорошее
Дополнительные существенные характеристики:	Основное количество зданий относится к каркасно-тентовым строениям
Площадь, кв.м.	Более 3000 кв.м.

Предложения на рынке недвижимости (школы/социальные объекты, либо административные здания в неудовлетворительном состоянии) в регионе расположения объекта оценки и при отсутствии предложений расширить территорию исследования до соседних областей.

С учетом заявленных характеристик оценщиком проведен поиск предложений по продаже объектов: школы/социальные объекты, либо административные здания в неудовлетворительном состоянии) - предложений по аналогичным объектам в регионе расположения объекта оценки и в соседних областях:

Таблица 23 Предложения на рынке недвижимости

№	Адрес:	Стоимость, руб.	Площадь,кв.м.	Стоимость за кв.м.	Описание	Источник информации:
1	Тульская обл., Узловский р-н, сельское поселение Смородинское, д. Ракитино, 119А	1 700 000	1069	1 590	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 1069 м² Этаж: 2 Отделка: чистовая Отопление: центральное Тип сделки: продажа Продается нежилое помещение в центре д, Ракитино. Вокруг помещения асфальт, есть парковка на 10 мест. Все коммуникации заведены. Есть бетонированное подвальное помещение под всем зданием. Вход с двух сторон . На второй этаж тоже иожно подняться с двух сторон. Есть 2 санузла (на 1 и 2 этажах). Деревня с хорошей инфраструктурой, есть магазины, школа, до Епифани 7минут на транспорте.	https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_donskoy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1069_m_7525211911?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2R2pHNEdvdzVKNHVkV0s0Ijt9ZbQ2Vj8AAAA
2	Орловская обл., Орловский муниципальный округ, с. Звягинки, Школьная ул., 7	1 950 000	571	3 415	Общая площадь: 571 м² Высота потолков: 3 м Отделка: без отделки Тип сделки: продажа Бывшее здание земской школы 1913 года постройки. 6 июля 1993 года здание бывшей земской школы поставлено на охрану решением малого Совета Орловского областного Совета народных депутатов.	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_571_m_7989327708?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Липецкая обл., Тербунский р-н, Казинский сельсовет, с. Казинка, Школьная ул., 9	300 000	331,8	904	Продается нежилое здание (ранее использовалось как административное) общей площадью 331,8 м2, кадастровый номер № 48:15:0590211:6, расположенное на одной из центральных улиц поселка. На расстояние 400 метров находится средняя образовательная школа и остановка общественного транспорта. Земельный участок кадастровый номер 48:15:0590211:3, на котором находится продаваемый объект недвижимости, имеет вид разрешённого использования: общественно-делового назначения. Земельный участок и здание находятся в собственности, реализуются путем прямой продажи без каких либо комиссий и скрытых платежей. Коммуникации: электричество, водоснабжение, водоотведение (на данный момент отрезано). Идеально подойдёт для организации производственных, офисных помещений, переработки, грузового\легкового автосервиса, сельскохозяйственного и другого бизнеса. Показ по предварительной записи. Не агентство!!! Продажа напрямую от собственника.	https://www.avito.ru/terbuny/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_331.8_m_2774040021?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Воронежская обл., Семилукский р-н, Новосильское сельское поселение, с. Берёзовка, ул. Ольшанка, 79	3 000 000	1 353	2 217	"Вход: с улицы Отдельный вход: естьОбщая площадь: 1353 м² Высота потолков: 3 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 380 кВт, можно увеличить Отопление: центральное Тип сделки: продажа Продаётся коммерческое помещение в селе Берёзовка бывшая школа площадью 1353 кВ метра. Капитальное кирпичное здание в хорошем состоянии без трещин, перекрытие ЖБ плиты, высокие потолки 3 метра. В здании есть все необходимые коммуникации электричество 380 кВт, водоснабжение, водоотведение и центральное отопление. Подойдет для коммерческой деятельности такой как гостиница или ресторан. Участок 12 соток с ровной территорией. Красная линия по федеральной трассе. Большой пеший и автомобильный трафик ."	https://www.avito.ru/zemlyansk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1353_m_4242801399?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
5	Воронежская обл., Эртильский р-н, Эртиль, ул. Труда, 1	1 450 000	470	3 085	Общая площадь: 470 м² Этаж: 2 Отделка: без отделки Планировка: кабинетная Тип сделки: продажа Продается отдельно стоящее нежилое двухэтажное здание.Хорошее месторасположение в центре города.Ранее в здании находился банк.Продает собственник.Налог всего 7 тыс.руб. в год.Возможен обмен на жилье,автомобиль,спецтехнику или сдача в АРЕНДУ.Рассмотрю варианты обмена.ТОРГ!!! Произведен ремонт фасада.Цена снижена на время.	https://www.avito.ru/ertil/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_470_m_1789991482?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
6	Курская обл, Щигровский район, д. Хитровка	3 500 000	554,8	6 309	Выставлен на продажу НЕ СТАНДАРТНЫЙ объект, который имеет очень большой спектр применения. Административное здание площадью 554,8 м.кв., расположено на собственном участке площадью 803 м.кв. Данный обьект подойдет под склады, торговлю, производство, пекарню и все виды	https://www.avito.ru/schigry/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_555_m_7548836310?conte

№	Адрес:	Стоимость, руб.	Площадь,кв.м.	Стоимость за кв.м.	Описание	Источник информации:
					деятельности, связанные со сферой услуг. Наш объект находится в деревне Хитровка. Деревня расположена в Щигровском районе Курской области и входит в состав Охочевского сельсовета. В 35 км от областного центра - города Курска, и в 15 км от города Щигры - административного центра района. Небольшая деревня раскинулась вдоль трассы Курск – Щигры. Обеспечено регулярное транспортное сообщение до областного центра. Школа. Детский сад.	xt=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRekd0ckxzY1F5WjZ5NTd3Ijt9E1lRMz8AAAA
7	Липецкая обл., Долгоруковский р-н, Стегаловский сельсовет, с. Стегаловка, Садовая ул., 13	900 000	310	2 903	Были подведёны газ,свет,вода . сейчас газ отключен, надо подключать . Я собственник , здание и земля собственности , документы в порядке , , сделка через сбербанк (через безопасную сделку) оплата после регистрации . (Магазин), , площадь: 215,2 кв. м. Земельный участок,, площадь: 316,0 кв. м. Адрес: Липецкая область, Долгоруковский р-н, с/п Стегаловский сельсовет, с. Стегаловка, ул. Садовая, д. 13	https://www.avito.ru/dolgorukovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_310_m_2731099923?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
8	Липецкая обл., Усманский р-н, с. Березняговка, ул. Ворошилова, 100А	990 000	370	2 676	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 370 м² Этаж: 1 Высота потолков: 4 м Отделка: чистовая Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить Отопление: автономное Тип сделки: продажаСобственник. Предлагаю Вашему вниманию, продается продовольственный Магазин .Капитальное строение. Расположенный в центре с. Березняговка , Усманского района, Липецкой области.ул.Ворошилова 101. - авито не подтягивает 101 дом. При желании можно сделать свободную планировку под супермаркет. Коммуникации: электричество,газ,вода. Земельный участок 8 соток. Новое отопление. При желании можно увеличить мощность до 150 кВт. Земля и здание в собственности. Торг минимальный.	https://www.avito.ru/plavitsa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_370_m_2195845404?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
9	Воронежская обл., Аннинский р-н, Садовское сельское поселение, с. Садовое, Малая Советская ул., 30	1 100 000	400	2 750	Нежилое здание площадью 400,1 кв.м. Год постройки 1982. Количество этажей - 1, кадастровый номер 36:01:0630010:234. Стены: кирпичные, перекрытие плиты, на земельном участке с кадастровым номером: 36:01:0630010:30, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты общего пользования, общая площадь 1701 кв.м.	https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_sadovoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_400_m_7915913199?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
	Среднее			**2 872**		
	Минимум			**904**		
	Максимум			**6 309**		

9.4.2.Анализ рынка земельных участков

Оценщик не имеет доступа к информации по совершенным сделкам с недвижимостью, для анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений в качестве объектов рассматривались предложения к продаже.

Определение исследуемого рынка для земельного участка:

Таблица 24

Объект оценки:	3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; площадь 16 607кв.м.; вид разрешенного использования - школа; кадастровый номер:48:05:0740607:1; адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.
Месторасположение:	Липецкая область, Добровский район
Статус населенного пункта:	Прочие населенные пункты → райцентры районов сельскохозяйственного назначения
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Объекты социального назначения → объекты коммерческого назначения → под ИЖС/ под сельхозпроизводство
Площадь:	8000 кв.м. до 25 000 кв.м

Источник: данные ООО «Апрайс» по ходу проведения анализа рынка

Оценщиком проведен анализ рынка земельных участков под объекты социального назначения и коммерческого назначения - предложений не выявлено.

Оценщиком проведен расширенный анализ по критерию вид разрешенного использования, с учетом вида разрешенного использования: под ИЖС/под сельхозпроизводство.

Таблица 25

№	Адрес	Стоимость предложения, руб.	Площадь кв.м.	Стоимость кв.м. в руб.	Описание	Источник
1	Липецкая обл., Добровский р-н, с. Порой, ул. Сторона, 7	1 999 000	11 235	178	"Продаю ухоженный участок правильной прямоугольной формы по адресу с. Порой, ул. Сторона, 7 общей площадью 112 соток, рядом с лесом и видом на церковь. Свет, вода - подключены, газ проходит по улице подземной трубой. С обеих сторон круглый год живут соседи. В пешей доступности - сельсовет, школа, магазин, остановка автобуса. При желании участок можно размежевать на четыре по 28 соток под строительство 4 коттеджей: два с выходом на улицу Сторона и два - на улицу Семидворики. На участке имеется новый летний каркасный домик с верандой, можно использовать для проживания строителей. В собственности с 2010 года. Кадастровый номера: 48:05:0470207:21 - 5628 кв.м. для ведения личного подсобного хозяйства 48:05:0470207:11 - 3600 кв.м. для ведения личного подсобного хозяйства 48:05:0470207:22 - 2007 кв.м. для ИЖС "	https://www.avito.ru/dobroe/zemelnye_uchastki/uchastok_112_ga_izhs_1799358856?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRT0l5RWNjVlVZUTllSjN0Ijt9m181AT8AAAA
2	Липецкая обл., Добровский муниципальный округ, с. Доброе, Советская ул.	2 200 000	10 000	220	Продаю земельный участок 100 соток (1 га) в с.Доброе по ул,Советская. Электричество, газ, вода рядом. По фасаду земля шириной 80 метров. Рядом Богородицкое озеро. Участок расположене в удачном месте где нет ветров. Межевание проведено. Торг уместен. Кадастр 48:05:0400420:11	https://www.avito.ru/dobroe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._lichnoe_podsobnoe_hozyaystvo_lph_8043121605?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5WXZVUWdTQUNIQUZ4YlFNIjt9c1hZcD8AAAA
3	Липецкая обл., Липецкий муниципальный округ, д. Копцевы Хутора, Южная ул.	2 300 000	12 400	185	"Земельный участок 1,24 га — отличная площадка для вашего бизнеса! Продаётся земельный участок в границах населённого пункта: - площадь— просторная; - инфраструктура—вода, газ, электричество подведены; Вид объекта недвижимости Земельный участок Вид земельного участка Землепользование Дата присвоения	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_124_ga_izhs_4002597946?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRT0l5RWNjVlVZUTllSjN0Ijt9m181AT8AAAA

№	Адрес	Стоимость предложения, руб.	Площадь кв.м.	Стоимость кв.м. в руб.	Описание	Источник
					18.03.2009 Кадастровый номер 48:13:1510102:73 Кадастровый квартал 48:13:1510103 Адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Липецкий, с/п Кузьмино-Отвержский сельсовет, у д Копцевы Хутора. Площадь уточненная 12 400 кв. м Статус Учтенный Категория земель Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства"	
4	Липецкая обл., Липецкий муниципальный округ, с. Большая Кузьминка, КП Соната	890 000	10 000	89	Продаются участки ЛПХ Цена от 8 000 рублей сотка. От 11 соток до 5 Га. Расположение - у р.Кузьминка. КП Соната	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._izhs_7729741051?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5WXZVUWdTQUNIQUZ4YlFNIjt9c1hZcD8AAAA
5	Липецкая обл., Добровский муниципальный округ, с. Лебяжье	2 000 000	20 000	100	Продам земельный участок.Категория земель: земли населенных пунктов. Ровный участок, рядом Березовая роща и сосновый лес. Торг в пределах разумного.	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_96_sot._promnaznacheniya_4599058262?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
6	Липецкая обл., Липецкий муниципальный округ, Большекузьминский сельсовет	2 700 000	13 000	208	Продаю участок с.х , 1.3 га. В наличие 3 участка. Вдоль участков проходит дорога отсыпанная шлаком, коммуникации рядом,река Кузьминка в 10 метрах от участков. Участки расположенны в непосредственной близости от котеджного посёлка и горнолыжного комплекса ХиллПарк. Рядом региональная автодорога Липецк-Доброе-Чаплыгин Удалённость от города 15км	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_7825670289?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI5WXZVUWdTQUNIQUZ4YlFNIjt9c1hZcD8AAAA
	Среднее			**163**		
	Минимум			**89**		
	Максимум			**220**		

9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Основные ценообразующие факторы влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.
- Местоположение
- Площадь
- Состояние здания
- Состояние отделки
- Наличие коммуникаций
- Удельный вес недвижимости в общей стоимости комплекса.
- Возраст здания
- Доступ к объекту
- Материал стен.

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025.Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский методический центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2025г.

Для земельного участка:

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,42
2	Расположение относительно красной линии	0,14
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Электроснабжение земельного участка	0,08
6	Водоснабжение и канализация земельного участка	0,07
7	Газоснабжение земельного участка	0,07

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристики объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», издание 2025 года, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович

Интервалы значений основных факторов для офисной недвижимости и сходных типов объектов

Таблица 26

№ п/п	Наименование	Значение
1	**Скидка на торг**	Таблица 515. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов. Неактивный рынок Наименование коэффициента / Среднее значение / Расширенный интервал Цены предложений объектов 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) — 13,2% — 6,5% — 19,8% 2. Офисные объекты класса С и ниже — 14,3% — 8,0% — 20,5% 3. Объекты свободного назначения — 14,3% — 8,0% — 20,7% 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса — 16,0% — 8,7% — 23,4%
2	**Местоположение статус населенного пункта**	Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов. Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру / Среднее значение / Расширенный интервал Удельная цена Областной центр — 1,00 — 1,00 — 1,00 Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра — 0,85 — 0,77 — 0,93 Райцентры с развитой промышленностью — 0,76 — 0,68 — 0,84 Райцентры сельскохозяйственных районов — 0,63 — 0,53 — 0,73 Прочие населенные пункты — 0,50 — 0,40 — 0,61 Удельная арендная ставка Областной центр — 1,00 — 1,00 — 1,00 Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра — 0,85 — 0,77 — 0,93 Райцентры с развитой промышленностью — 0,76 — 0,67 — 0,85 Райцентры сельскохозяйственных районов — 0,63 — 0,54 — 0,73 Прочие населенные пункты — 0,51 — 0,40 — 0,61

3	**Размер объекта/площадь**	**Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости** Таблица 164. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усреднённые данные по России.
4	**Состояние здания**	Таблица 349. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние здания», усредненные по городам России.

Площадь, кв.м		аналог						
		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<300	1,00	1,09	1,15	1,35	1,48	1,59	1,67
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,24	1,36	1,46	1,54
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,17	1,29	1,39	1,45
	1000-5000	0,74	0,81	0,85	1,00	1,10	1,18	1,24
	5000-10000	0,68	0,74	0,78	0,91	1,00	1,08	1,13
	10000-20000	0,63	0,68	0,72	0,85	0,93	1,00	1,05
	>20000	0,60	0,65	0,69	0,81	0,89	0,95	1,00

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,76
	удовл.	0,82	1,00	1,44
	неудовл.	0,57	0,69	1,00

Источник информации:

Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский методический центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2025г.

Интервалы значений основных факторов для земельных участков

При оценке земельного участка, используемого для размещения специализированной сельскохозяйственной недвижимости, выбор справочника с объектами-аналогами зависит от конкретных характеристик участка и целей оценки. Корректировки вводятся для учёта различий между оцениваемым объектом и аналогами, и их применение требует индивидуального подхода.

Подбор справочника осуществляется на основе максимальной сопоставимости представленных в нём объектов с оцениваемым участком с учётом применяемых корректировок. В зависимости от применяемой корректировки используется справочник с наиболее приближенным и подходящим по описанию объектами:

1. Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристики объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», издание 2025 года, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович

2. Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский методический центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2025г

Таблица 27.

№ п/п	Наименование	Значение
1	Право владения	Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,80

№ п/п	Наименование	Значение
2	Скидка на торг	Таблица 362. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	10,2% 23,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	8,8% 21,0%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	12,3% 27,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	8,1% 19,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,5% 25,1%

3	Размер объекта/площадь	Таблица 84. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки <50	1,00	1,34	1,61	1,85							
50-100	0,75	**1,00**	1,20	1,38	1,50	1,60	1,71	1,79	1,84	1,92	1,98
100-200	0,62	0,83	**1,00**	1,15	1,25	1,33	1,42	1,49	1,53	1,60	1,64
200-300	0,54	0,72	0,87	**1,00**	1,09	1,16	1,23	1,29	1,33	1,39	1,43
300-400	0,50	0,67	0,80	0,92	**1,00**	1,07	1,14	1,19	1,22	1,28	1,31
400-500		0,62	0,75	0,86	0,94	**1,00**	1,06	1,12	1,15	1,20	1,23
500-600		0,59	0,70	0,81	0,88	0,94	**1,00**	1,05	1,08	1,13	1,16
600-700		0,56	0,67	0,77	0,84	0,90	0,95	**1,00**	1,03	1,08	1,11
700-800		0,54	0,65	0,75	0,82	0,87	0,93	0,97	**1,00**	1,05	1,07
800-900		0,52	0,63	0,72	0,78	0,83	0,89	0,93	0,96	**1,00**	1,03
>900		0,51	0,61	0,70	0,76	0,81	0,86	0,90	0,93	0,97	**1,00**

4	Наличие коммуникаций:	Таблица 175. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,70	0,90

Таблица 251. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,76	0,64	0,88
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,83	0,73	0,93

Таблица 220. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,90	0,83	0,97
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,80	0,71	0,90

№ п/п	Наименование	Значение
5	Корректировка на функциональное назначение	**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов** Таблица 310 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,62	0,48	0,76
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,75	0,61	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,58	0,43	0,73
Отношение удельной цены земельных участков под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,36	0,23	0,50

ООО АКГ «ИнвестОценка»

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристики объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», издание 2025 года, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович

9.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Таблица 28

Краткое описание объекта оценки:	Имущество в составе: 1. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 1525,5 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:2; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15 2. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 40 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:3; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; площадь 16 607кв.м.; вид разрешенного использования - школа; кадастровый номер:48:05:0740607:1; адрес: место-положение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почто-вый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.
В качестве аналогов, рассматривался рынок:	Школы/социальные объекты, либо административные здания в неудовлетворительном состоянии
Динамика рынка, спрос, предложения, объем продаж:	Спрос низкий, единичные предложения имеются
Колебания цен на рынке:	Средняя стоимость 1 кв.м. 2 872 руб. Цены на аналогичные объекты находятся в диапазоне 904 6 309 руб за кв.м. (здание + земельный участок)

Источник информации: выводы, сделанные оценщиком.

10. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Согласно ФСО II "Виды стоимости»:

п. 6 Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

На 28.04.2026 объект оценки не эксплуатируется, оценщиком принято текущее назначение объекта оценки – школа. Исходя из осмотра и анализа технической документации по конструктивным характеристикам зданий и сооружений возможно использовать как административное здание, либо для недвижимости, предназначенной для ведения определенного типа бизнеса (например, детский сад, больница и т.п.).

10.2. Правовой анализ

10.2.1. Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной заказчиком информации (в виде копий документов и справочных данных), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке.

Перечень предоставленной заказчиком информации приведен в Разд. 8.2, копии документов представлены в Приложении №4 к настоящему Отчету.

Профессиональное суждение Оценщика относительно достаточности использованной при проведении оценки информации: использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достаточности.

10.2.2. Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от заказчика в различных документах на это имущество, информации имеющихся в открытых источника информации (на сайте Росреестра, кадастровой карте https://nspd.gov.ru/) и осмотра объектов оценки. Сопоставление производилось по следующим элементам: наименование, кадастровый номер, площадь, расположение (местоположение на кадастровой карте и на местности), адрес, состав объекта.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной заказчиком документации, перечень которой приведен в Разд. 8.2, а копии представленной документации подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету.

Профессиональное суждение оценщика относительно достоверности использованной при проведении оценки информации: использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение работы осуществлялось согласно федеральному стандарту оценки "Процесс оценки (ФСО III)" в следующей последовательности:

1. Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

11.2. Общее описание основных подходов, применяемых при оценке

При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: Сравнительный, Доходный, Затратный.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения, который состоит в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

При оценке объекта недвижимости Затратный подход показывает оценку затрат на воспроизводство или замещение Объекта оценки за вычетом износа, увеличенную на стоимость пользования земельным участком.

Основные этапы:

расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования;

расчет затрат на воспроизводство (замещение) новых, аналогичных оцениваемому, объектов недвижимости, с учетом предпринимательского дохода;

определение всех видов износа объекта (физического, функционального, внешнего);

расчет текущей стоимости объекта путем уменьшения затрат на воспроизводство (замещение) на величину накопленного износа;

добавление к полученной величине текущей стоимости объекта стоимости земли.

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания, утверждающем, что типичный покупатель приобретает имущество в ожидании получения доходов и выгод в будущем. Таким образом, стоимость имущества равна текущей стоимости будущего дохода.

Основными шагами при оценке объектов недвижимости с использованием данного подхода являются:

рассмотрение валового потенциального дохода для объекта оценки на основании анализа текущих ставок аренды, сформировавшихся на рынке;

расчет издержек по эксплуатации объекта оценки на основании информации о рынке аренды аналогичной недвижимости. Полученная величина вычитается из действительного валового дохода;

оценка потерь от неполной загрузки объекта и от неплатежей арендаторов. Уменьшая валовой потенциальный доход на полученную величину, рассчитывают действительный валовой доход;

пересчет получившегося чистого дохода в текущую стоимость объекта разными способами в зависимости от качества исходной информации.

Сравнительный подход

Прямой сравнительный анализ продаж (сравнительный подход) – это подход оценки рыночной стоимости исходя из данных о недавних сделках. Оценщик анализирует реальные рыночные сделки и сравниваемые объекты, по которым они проводились, с объектом оценки. Этот подход основан на принципе замещения, т.е. предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности. Обладающей такой же полезностью. Поэтому цены продаж сходных или сопоставимых объектов должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

При сравнении вносятся соответствующие поправки на возможные различия между оцениваемыми и сопоставимыми объектами, в результате чего определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже они имели те же основные характеристики, что и оцениваемое имущество.

Этапы осуществления подхода таковы:

сбор рыночной информации о совершенных сделках по аналогичным объектам при предложении таковых;

анализ полученной информации на предмет достоверности и соответствия данных о сделках свободным рыночным условиям;

выбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой единицы;

сравнение объекта оценки и объектов-аналогов по основным характеристикам (времени продажи, местоположению, условиям продажи и т.д.);

корректирование цены по каждому выбранному объекту с целью приведения к характеристикам объекта оценки;

установление стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Согласование результатов оценки

Заключительным этапом является анализ полученных разными подходами величин стоимости объекта оценки и согласование результатов для получения единой стоимости объекта. На этом этапе рассматриваются сильные и слабые стороны каждого из использовавшихся подходов, определяется, какой из подходов в большей степени отражает положение на рынке.

11.3. Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости (кроме земельного участка)

В соответствии с пунктом 11 ФСО V «Подходы и методы оценки»:

«1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки».

Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе, специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Обоснование выбора подходов к оценке

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:

Затратный подход

Согласно ФСО V «Подходы и методы оценки»:

«п. 24. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

п. 25. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.»

ФСО № 7 «Оценка недвижимости»: «п. 24 в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

Для определения рыночной стоимости затратный подход применяется , т.к. исходя из конструктивных особенностей оцениваемого комплекса, недостаточно данных для применения сравнительного и доходного подходов.

Согласно ФСО V «Подходы и методы оценки»:

«п. 26 В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

п. 27 Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

п. 28 Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.»

В рамках затратного подхода применяется метод замещения затрат.

Сравнительный подход

Согласно ФСО V «Подходы и методы оценки»:

«п.4. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

п. 5. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).»

Сравнительный подход не применяется, т.к. не выявлено предложений по продаже аналогичного вида имущества, с учетом конструктивных особенностей (каркасно-тентовые строения) зданий.

Доходный подход

Согласно ФСО V «Подходы и методы оценки»:

«п. 11. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

п. 12. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).»

Для определения рыночной стоимости объекта оценки доходный подход не применяется, т.к. во-первых объект не эксплуатируется и для возможности его эксплуатации требуется проведение ремонтных работ, во-вторых из-за отсутствия данных для применения доходного подхода.

Таким образом, в настоящем отчете были рассмотрены три подхода к оценке стоимости объекта недвижимого имущества: затратный, сравнительный, доходный, но для определения стоимости объекта оценки будет применятся только Затратный подход. Описание подходов, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в последующих разделах отчета.

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1.РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

12.1.1. Выбор и обоснование подходов к оценке рыночной стоимости

Затратный подход

Затратный подход не применим, так стоимость воспроизводства земельного участка определить не представляется возможным – земля является природным, не воспроизводимым ресурсом.

Затратный подход не применяется для определения рыночной стоимости земельного участка.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости земельного участка.

В рамках сравнительного подхода применяется метод прямого сравнения продаж.

Доходный подход

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей, таких как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др. Рассчитать стабильный поток доходов от сдачи в аренду оцениваемого участка не представляется возможным.

Доходный подход не применяется для определения рыночной стоимости земельного участка.

12.1.2. Определение сопоставимых аналогов

Согласно п.22б ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В результате анализа рынка были выбраны объекты-аналоги, сопоставимые с оцениваемым имуществом по назначению, виду использования и местоположению.

Описание отобранных объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 29

Наименование показателя	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Липецкая обл., Добровский р-н, с. Порой, ул. Сторона, 7	Липецкая обл., Липецкий муниципальный округ, д. Копцевы Хутора, Южная ул.	Липецкая обл., Добровский муниципальный округ, с. Лебяжье
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Инфраструктура локального местоположения	в населенном пункте	в населенном пункте	в населенном пункте
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Близость крупных автодорог	рядом проходит дорога асфальтовая местного значения	рядом проходит дорога асфальтовая местного значения	рядом проходит дорога асфальтовая местного значения
Источник	https://www.avito.ru/dobroe/zemelnye_uchastki/uchastok_112_ga_izhs_1799358856?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRT0l5RWNjVlVZUTllSjN0Ijt9m181AT8AAAA	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_124_ga_izhs_4002597946?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRT0l5RWNjVlVZUTllSjN0Ijt9m181AT8AAAA	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_96_sot._promnaznacheniya_4599058262?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Дата продажи	май 2026	май 2026	май 2026
Условия продажи	предложение	предложение	предложение
Вид и качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	наличный или безналичный расчет	наличный или безналичный расчет	наличный или безналичный расчет
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение) - текущее использование	для ведения личного подсобного хозяйства и ИЖС	для ведения личного подсобного хозяйства	для сельхозпроизводства
Наличие коммуникаций	свет, вода	вода, газ, электричество	нет
Дополнительная информация	Продаю ухоженный участок правильной прямоугольной	Земельный участок 1,24 га — отличная площадка для вашего	Продам земельный участок.Категория земель: земли населенных

Наименование показателя	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
	формы по адресу с. Порой, ул. Сторона, 7 общей площадью 112 соток, рядом с лесом и видом на церковь. Свет, вода - подключены, газ проходит по улице подземной трубой. С обеих сторон круглый год живут соседи. В пешей доступности - сельсовет, школа, магазин, остановка автобуса. При желании участок можно размежевать на четыре по 28 соток под строительство 4 коттеджей: два с выходом на улицу Сторона и два - на улицу Семидворики. На участке имеется новый летний каркасный домик с верандой, можно использовать для проживания строителей. В собственности с 2010 года. Кадастровый номера: 48:05:0470207:21 - 5628 кв.м. для ведения личного подсобного хозяйства 48:05:0470207:11 - 3600 кв.м. для ведения личного подсобного хозяйства 48:05:0470207:22 - 2007 кв.м. для ИЖС	бизнеса! Продаётся земельный участок в границах населённого пункта: - площадь— просторная; - инфраструктура—вода, газ, электричество подведены; Вид объекта недвижимости Земельный участок Вид земельного участка Землепользование Дата присвоения 18.03.2009 Кадастровый номер 48:13:1510102:73 Кадастровый квартал 48:13:1510103 Адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Липецкий, с/п Кузьмино-Отвержский сельсовет, у д Копцевы Хутора. Площадь уточненная 12 400 кв. м Статус Учтенный Категория земель Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства	пунктов. Ровный участок, рядом Березовая роща и сосновый лес. Торг в пределах разумного.
Площадь, м^2	11 235	12 400	20 000
Цена продажи, руб., НДС не облагается (с НДС)	1 999 000	2 300 000	2 000 000
Цена продажи, руб. за кв.м., НДС не облагается	178	185	100

Источник информации: сайты объявлений

12.1.3. Введение корректировок

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные относительные;
- Процентные абсолютные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

- Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.
- Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Объекты-аналоги подбирались с учетом основных элементов сравнения. Согласно таблице «Описания объема доступных рыночных данных об объектах-аналогах» были выявлены отличия между объектами-аналогами и оцениваемым объектом. В результате этого в дальнейших расчетах принимаются корректирующие коэффициенты

(корректировки) только для элементов сравнения объектов-аналогов отличающихся от объекта оценки (расчет и обоснование применяемых корректировок приведены ниже).

К расчету коэффициента корректировки приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам объектов недвижимости (местоположение, транспортная доступность, тип, этаж, общая площадь и проч.)

Ниже представлены корректировки, введенные Оценщиком при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Общая формула для расчета корректировок:

$$К_п = (С_{оо}/С_{оа}—1)*100\%$$

При оценке земельного участка, используемого для размещения специализированной сельскохозяйственной недвижимости, выбор справочника с объектами-аналогами зависит от конкретных характеристик участка и целей оценки. Корректировки вводятся для учёта различий между оцениваемым объектом и аналогами, и их применение требует индивидуального подхода.

Подбор справочника осуществляется на основе максимальной сопоставимости представленных в нём объектов с оцениваемым участком с учётом применяемых корректировок. В зависимости от применяемой корректировки используется справочник с наиболее приближенным и подходящим по описанию объектами:

1. Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации.», издание 2025 года, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович.

2. Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристики объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», издание 2025 года, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович

3. Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский методический центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2025г

В качестве единицы сравнения принимается 1 кв.м. общей площади участка, что соответствует сложившейся практике на рынке купли-продажи недвижимости. Определение состава корректировок (поправок) проводится на основании анализа характеристик аналогов и сопоставления их с характеристиками объекта оценки.

- **Корректировка на передаваемые права**.

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,80

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристики объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», издание 2025 года, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович) (табл. 12)

Таблица 30Применяемые корректировки на передаваемые права

Элемент сравнения	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Объект-оценки
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Коэффициент по Справочнику оценщика	1	1	1	1
Корректировка, %	0	0	0	

Источник информации: расчеты оценщика

- **Корректировка на условия финансирования** не проводится в связи с тем, что в качестве базы оценки в рамках сравнительного подхода принимается цена предложения на открытом рынке, что подразумевает под собой одинаковые условия финансирования по сравнению с предполагаемой реализацией объекта оценки.

- **Корректировка на условия продажи** не проводится в связи с тем, что целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, а для аналогов не выявлены нерыночные условия реализации.

- **Корректировка на расходы** после покупки не проводится в связи с тем, что передаваемые права и условия продажи приняты одинаковыми для объекта оценки и аналогов.
Таким образом, проводятся корректировки на местоположение, физические и экономические характеристики.

- **Корректировка на торг** производится согласно справочнику оценщика.

Таблица 362. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	10,2%	23,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	8,8%	21,0%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	12,3%	27,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	8,1%	19,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,5%	25,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристики объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», издание 2025 года, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович) (табл. 362).

Таблица 31 Применяемые корректировки на торг

Элемент сравнения	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Объект-оценки
Корректировка на торг	предложение	предложение	предложение	продажа
Корректировка, %	-8,8%	-8,8%	-8,8%	
Комментарии:	принято минимальное значение корректировки из расширенного интервала, т.к. объект располагается в центральной части населенного пункта			

Источник информации: расчеты оценщика

- **Корректировка на площадь.**

Таблица 84. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.		аналог										
		<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,34	1,61	1,85							
	50-100	0,75	1,00	1,20	1,38	1,50	1,60	1,71	1,79	1,84	1,92	1,98
	100-200	0,62	0,83	1,00	1,15	1,25	1,33	1,42	1,49	1,53	1,60	1,64
	200-300	0,54	0,72	0,87	1,00	1,09	1,16	1,23	1,29	1,33	1,39	1,43
	300-400	0,50	0,67	0,80	0,92	1,00	1,07	1,14	1,19	1,22	1,28	1,31
	400-500		0,62	0,75	0,86	0,94	1,00	1,06	1,12	1,15	1,20	1,23
	500-600		0,59	0,70	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,08	1,13	1,16
	600-700		0,56	0,67	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,03	1,08	1,11
	700-800		0,54	0,65	0,75	0,82	0,87	0,93	0,97	1,00	1,05	1,07
	800-900		0,52	0,63	0,72	0,78	0,83	0,89	0,93	0,96	1,00	1,03
	>900		0,51	0,61	0,70	0,76	0,81	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристики объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», издание 2025 года, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович), табл. 84.

Таблица 32Применяемые корректировки на площадь

Элемент сравнения	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Объект-оценки
Площадь объекта, сот	112,350	124,000	200,000	166,070
Диапазон в который входит земельный участок	100-200	100-200	100-200	100-200
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	-

Источник информации: расчеты оценщика

- **Корректировка на коммуникации**

Таблица 175. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,70	0,90

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристики объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», издание 2025 года, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович), табл. 175.

Таблица 251. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,76	0,64	0,88
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,83	0,73	0,93

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристики объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», издание 2025 года, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович), табл. 251.

Таблица 220. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,90	0,83	0,97
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,80	0,71	0,90

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристики объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», издание 2025 года, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович), табл. 220.

Таблица 33Применяемые корректировки

Элемент сравнения	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Объект-оценки
Наличие инженерных коммуникаций на земельном участке	свет, вода	вода, газ, электричество	нет	в предположении отсутствия коммуникаций
Коэффициент по Справочнику оценщика на наличие водоснабжения	1	1	0,93	0,93
Коэффициент по Справочнику оценщика на наличие электроснабжения	1	1	0,9	0,9
Коэффициент по Справочнику оценщика на наличие газоснабжения	0,9	1	0,9	0,9
Итоговый коэффициент	0,9000	1,0000	0,7533	0,7533
Корректировка, %	-16%	-25%	0%	-

Источник информации: расчеты оценщика

- **Корректировка на функциональное назначение земельного участка.**

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 310 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,62	0,48	0,76
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,75	0,61	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,58	0,43	0,73
Отношение удельной цены земельных участков под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,36	0,23	0,50

ООО АКГ «ИнвестОценка»

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристики объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», издание 2025 года, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович), табл. 310.

Таблица 34Применяемые корректировки на площадь

Элемент сравнения	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Объект-оценки
Назначение участка	для ведения личного подсобного хозяйства и ИЖС	для ведения личного подсобного хозяйства	для сельхозпроизводства	для объектов общественно-делового значения/школа
Коэффициент по Справочнику оценщика	0,61	0,61	0,5	1
Корректировка, %	64%	64%	100%	-
Комментарии	т.к. назначение для ведения личного подсобного хозяйства (что-то между ИЖС и с/х) корректировка принята минимальная из расширенного интервала	т.к. назначение для ведения личного подсобного хозяйства (что-то между ИЖС и с/х) корректировка принята минимальная из расширенного интервала	корректировка принята максимальная из расширенного интервала, т.к. в объявлении заявлены разнообразные виды строительства (пром назначения и коммерческие в том числе)	

Источник информации: расчеты оценщика

12.1.4. Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости осуществляется путем внесения корректировок в стоимость аналогов. При этом используется мультипликативная модель внесения корректировок:

$$k_{\Delta} = 1-\Pi_i(1-k_i)$$

При этом модель предполагает, что корректировки оказывают взаимное влияние.
В большинстве случаев на рынке наблюдается взаимное влияние корректировок (различий в значениях ценообразующих параметров).

Источник информации: Учебник «Подготовка к квалификационному экзамену оценщиков», под общ. ред. М.О. Ильина, изд. ООО «Про-Аппрайзер», 2018г., стр. 119-123.

Расчет рыночной стоимости, а также обоснование всех примененных корректировок представлены в таблице:

Таблица 35 Расчет стоимости земельного методом сравнения продаж

Наименование показателя	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Оцениваемый объект
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Липецкая обл., Добровский р-н, с. Порой, ул. Сторона, 7	Липецкая обл., Липецкий муниципальный округ, д. Копцевы Хутора, Южная ул.	Липецкая обл., Добровский муниципальный округ, с. Лебяжье	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Инфраструктура локального местоположения	в населенном пункте	в населенном пункте	в населенном пункте	в населенном пункте
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Близость крупных автодорог	удален от транспортной магистрали	удален от транспортной магистрали	удален от транспортной магистрали	удален от транспортной магистрали
Источник	https://www.avito.ru/dobroe/zemelnye_uchastki/uchastok_112_ga_izhs_1799358856?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRT0l5RWNjVlVZUTllSjN0Ijt9m181AT8AAAA	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_124_ga_izhs_4002597946?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRT0l5RWNjVlVZUTllSjN0Ijt9m181AT8AAAA	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_96_sot._promnaznacheniya_4599058262?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	-
Дата продажи	май 2026	май 2026	май 2026	май 2026
Условия продажи	предложение	предложение	предложение	-
Вид и качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	наличный или безналичный расчет	наличный или безналичный расчет	наличный или безналичный расчет	наличный или безналичный расчет
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение) - текущее использование	для ведения личного подсобного хозяйства и ИЖС	для ведения личного подсобного хозяйства	для сельхозпроизводства	для объектов общественно-делового значения/школа
Наличие коммуникаций	свет, вода	вода, газ, электричество	нет	в предположении отсутствия коммуникаций
Площадь, м^2	11 235	12 400	20 000	16 607,0
Цена продажи, руб., НДС не облагается (с НДС)	1 999 000	2 300 000	2 000 000	-
Цена продажи, руб. за кв.м., НДС не облагается	178	185	100	-
Внесение корректировок				
Вид и качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид и качество прав, %	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.	178	185	100	-
Условия финансирования	наличный или безналичный расчет	наличный или безналичный расчет	наличный или безналичный расчет	наличный или безналичный расчет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.	178	185	100	-

Наименование показателя	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Оцениваемый объект
Условия продажи	предложение	предложение	предложение	-
Корректировка условия продажи, %	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.	162	169	91	-
Рыночные условия	май 2026	май 2026	май 2026	май 2026
Корректировка рыночные условия, %	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.	162	169	91	-
Физические характеристики - Общая площадь участка, кв.м.	112,350	124,000	200,000	166,070
Корректировка на общую площадь, %	0,00%	0,00%	0,00%	-
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.	162	169	91	-
Наличие инженерных коммуникаций на земельном участке	свет, вода	вода, газ, электричество	нет	в предположении отсутствия коммуникаций
Корректировка на наличие коммуникаций, %	-16%	-25%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.	136	127	91	-
Экономические характеристики	среднерыночные	среднерыночные	среднерыночные	среднерыночные
Корректировка на экономические характеристики, %	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.	136	127	91	-
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель, %	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.	136	127	91	-
Назначение участка	для ведения личного подсобного хозяйства и ИЖС	для ведения личного подсобного хозяйства	для сельхозпроизводства	для объектов общественно-делового значения/школа
Корректировка на назначение участка	64%	64%	100%	-
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.	223	208	182	-
Средневзвешенная цена, руб. за 1 кв.м.				**204**
Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается				**3 387 828**

Источник информации: расчеты оценщика

12.1.5. Рыночная стоимость земельного участка:

Рыночная стоимость объекта:
3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; площадь 16 607кв.м.; вид разрешенного использования - школа; кадастровый номер:48:05:0740607:1; адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.
определенная в рамках сравнительного подхода,
на 28.04.2026 составляет:

3 387 828 рублей

12.2. Расчет рыночной стоимости затратным подходом

Согласно ФСО V « Подходы и методы оценки»:

п. 24. «Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.»

«п. 29. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.»

12.2.1. Исходная информация

Таблица 36

№	Литер	Наименование по техническому паспорту	Год постройки	Этажность	Фундамент	Материал стен	Площадь застройки, кв.м.	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Коммуникации:
1.	А	Школа	1924	1	бутовый ленточный	кирпичные	1914,7	1525,5	7054	отключены: электричество, отопление, водоснабжение, канализация
2	Б	Газовая котельная	1924	1	бутовый ленточный	кирпичные	50,8	40	163	отключены: электричество, газоснабжение
		ИТОГО:						**1565,5**		

2.2.2. Подбор и описание аналогов

Рыночная стоимость строений рассчитывается с применением Справочника УПВС как наиболее приемлемых в данном конкретном случае для определения восстановительной стоимости объектов недвижимости.

Таблица 37

№	Литер:	Наименование по техническому паспорту	Год постройки	Наименование сборника/Источник информации	Стоимость за показатель, руб.	Показатель
1.	А	Школа	1924	УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 7: Зданий общеобразовательных школ — Раздел I. Общеобразовательные школы — Таблица 7. Кирпичные одноэтажные	21,5	строительный объем
2	Б	Газовая котельная	1924	УПВС Онлайн - Электронная версия — Здания и сооружения — Таблица 28. Котельные	20,5	строительный объем

12.2.3. Расчет стоимости строительства (восстановительной стоимости) строений и сооружений

Расчет восстановительной стоимости производится по следующей формуле:

$$C = C_1 * So * Кэ * Км * Кв,$$ где

C — стоимость оцениваемого объекта;

C_1 — стоимость единицы сравения типичного объекта на базовую дату;

So — количество единиц сравнения;

Кэ — коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным зданием/сооружением;

Км — коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

Кв — коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой оценки;

Количество единиц сравнения принимаем в соответствии с техническими документами (техническим паспортами, разрешениями на ввод объектов в эксплуатацию), представленными по оцениваемым объектам.

Расчет корректирующих коэффициентов (Км и Кв)

К 1969-2 кв 2026 = И1 969-1984 × К 1969-1984 × И 1984-1991 × К 1984-1991 × И 1991-2001 × И 2001- 1 кв. 2020 × И 1кв.2020-3кв.2021 х И 3кв.2021-2кв.2022 х И 2 кв.2022- 1 кв. 2023 х И 1 кв.2023 - 2 кв. 2026

Коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой оценки **для Липецкой области**:

И1969-1984 - индекс перевода цен на строительные работы 1969 г. в уровень цен 1984г. - 1,18 (Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983г. № 94);

К1969-1984 - территориальный коэффициент, учитывающий изменение сметной стоимости СМР для условий Липецкой области – 0,99 (Приложение № 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94);

И1984-1991 - индекс изменения текущей стоимости строительства для данной отрасли хозяйства за соответствующий период ($И_{1984-1991}$ = 1,57) (Приложение №1 Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990г. № 14-Д);

К1984-1991 - территориальный коэффициент, учитывающий изменения сметной стоимости для условий Липецкой области – 1,01 (Приложение №2 Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990г. № 14-Д);

И1991-2001 - индекс перехода от цен 1991 г. к ФЕР-2001 (письмо №3652-СК/08 на 01.01.2010 г.) – **11,10899654**.

Расчет И1991-2001:

Расчет индекса $И_{1991-2001}$ ведется по данным представленным в Приложении к письму Минрегиона России от 12 февраля 2009 г. №3652-СК/08.

$И_{1991-2001}$ определяется как отношение *Индекса на СМР к 1991* к *Индексу на СМР к ТЕР-2001* (либо к *Индексу на СМР к ФЕР-2001*) - смотря в какую базу надо перевести.

В данном случае для Липецкой области: $И_{смр1991}$ – 64,21/$ФЕР_{2001}$ - 5,78 = **11,10899654.**

И 2001- 1 кв 2020 - расчетный индекс изменения сметной стоимости СМР (без учета НДС) 2001 г. – 1,471, индекс СМР 1 кв. 2020 - 11,328. Источник информации: «Индексы цен в строительстве» Октябрь 2021г. Выпуск 117. КО-Инвест.

для Липецкой области **И 2001- сент 2021** = 11,328/1,471= **7,70.**

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН 49

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
01.01.1984	**0,06329**	**0,05982**	**0,05966**	**0,07056**	**0,05922**	**0,05985**	**0,05812**
01.01.1991	**0,10283**	**0,09762**	**0,09702**	**0,11442**	**0,09592**	**0,09766**	**0,09441**
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,222	1,114	1,114	1,188	1,240	1,178	1,118
2001 г.	1,419	1,481	1,438	1,471	1,618	1,459	1,400
2002 г.	1,736	1,772	1,682	1,773	1,956	1,769	1,732
2003 г.	2,103	2,078	1,939	2,101	2,287	2,075	2,097
2004 г.	2,494	2,437	2,184	2,481	2,596	2,415	2,473
2005 г.	2,946	2,850	2,519	2,970	2,976	2,850	2,941
2006 г.	3,658	3,433	3,103	3,706	3,589	3,502	3,661
2007 г.	4,327	4,015	3,658	4,353	4,162	3,991	4,321
2008 г.	5,155	4,777	4,349	5,181	4,928	4,722	5,115
2009 г.	5,780	5,064	4,910	5,618	5,320	5,055	5,406
2010 г.	5,737	5,097	5,078	6,539	6,208	5,444	6,037
2011 г.	6,595	5,053	5,077	6,539	6,466	5,940	6,208
2012 г.	7,581	5,708	6,185	7,798	7,466	7,028	7,116
2013 г.	8,465	6,789	7,681	8,160	8,249	7,265	8,079
2014 г.	8,689	6,956	8,056	8,340	8,642	7,529	8,581
2015 г.	8,815	7,028	8,059	8,614	8,408	7,783	8,272
2016 г.	8,985	7,141	8,232	8,966	8,784	8,181	8,386
2017 г.	9,560	7,287	8,765	9,827	9,035	8,499	8,594
2018 г.	10,221	7,445	9,225	10,414	9,125	8,845	8,787
2019 г.	10,581	7,728	9,565	10,800	9,377	9,131	9,087
2020 г.	**11,001**	**8,018**	**9,909**	**11,150**	**9,678**	**9,414**	**9,353**
1-й кв.	10,817	7,906	9,786	11,022	9,555	9,307	9,263
2-й кв.	10,949	7,986	9,873	11,108	9,644	9,381	9,327
3-й кв.	11,096	8,072	9,967	11,212	9,736	9,465	9,393
4-й кв.	11,140	8,106	10,008	11,257	9,775	9,503	9,431
2021 г.							
1-й кв.	11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485
2-й кв.	**11,506**	**8,379**	**10,334**	**11,628**	**10,095**	**9,816**	**9,733**
июль	11,749	8,571	10,548	11,874	10,321	10,033	9,946
август	11,871	8,665	10,656	11,996	10,433	10,141	10,052
сентябрь	12,010	8,775	10,780	12,137	10,560	10,263	10,170
3-й кв.	**11,877**	**8,670**	**10,661**	**12,002**	**10,438**	**10,146**	**10,056**
4-й кв.							
2021 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	12,040	8,798	10,807	12,168	10,587	10,290	10,196
ноябрь	12,071	8,821	10,834	12,199	10,615	10,316	10,222
декабрь	12,101	8,844	10,862	12,230	10,642	10,343	10,248

Выпуск 117 • октябрь 2021 © КО-ИНВЕСТ 2021

И1кв. 2020-3 кв. 2021 - расчетный индекс изменения сметной стоимости СМР по Липецкой области 1 кв. 2020 – 11,022, индекс СМР 3 кв. 2021 - 12,002. Расчет: 1,089=12,002/11,022

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН 49

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
01.01.1984	0,06329	0,05982	0,05966	0,07056	0,05922	0,05985	0,05812
01.01.1991	0,10283	0,09762	0,09702	0,11442	0,09592	0,09766	0,09441
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,222	1,114	1,114	1,188	1,240	1,178	1,118
2001 г.	1,419	1,481	1,438	1,471	1,618	1,459	1,400
2002 г.	1,736	1,772	1,682	1,773	1,956	1,769	1,732
2003 г.	2,103	2,078	1,939	2,101	2,287	2,075	2,097
2004 г.	2,494	2,437	2,184	2,481	2,596	2,415	2,473
2005 г.	2,946	2,850	2,519	2,970	2,976	2,850	2,941
2006 г.	3,658	3,433	3,103	3,706	3,589	3,502	3,661
2007 г.	4,327	4,015	3,658	4,353	4,162	3,991	4,321
2008 г.	5,155	4,777	4,349	5,181	4,928	4,722	5,115
2009 г.	5,780	5,064	4,910	5,618	5,320	5,055	5,406
2010 г.	5,737	5,097	5,078	6,539	6,208	5,444	6,037
2011 г.	6,595	5,053	5,077	6,539	6,466	5,940	6,208
2012 г.	7,581	5,708	6,185	7,798	7,466	7,028	7,116
2013 г.	8,465	6,789	7,681	8,160	8,249	7,265	8,079
2014 г.	8,689	6,956	8,056	8,340	8,642	7,529	8,581
2015 г.	8,815	7,028	8,059	8,614	8,408	7,783	8,272
2016 г.	8,985	7,141	8,232	8,966	8,784	8,181	8,386
2017 г.	9,560	7,287	8,765	9,827	9,035	8,499	8,594
2018 г.	10,221	7,445	9,225	10,414	9,125	8,845	8,787
2019 г.	10,581	7,728	9,565	10,800	9,377	9,131	9,087
2020 г.	**11,001**	**8,018**	**9,909**	**11,150**	**9,678**	**9,414**	**9,353**
1-й кв.	10,817	7,906	9,786	11,022	9,555	9,307	9,263
2-й кв.	10,949	7,986	9,873	11,108	9,644	9,381	9,327
3-й кв.	11,096	8,072	9,967	11,212	9,736	9,465	9,393
4-й кв.	11,140	8,106	10,008	11,257	9,775	9,503	9,431
2021 г.							
1-й кв.	11,213	8,153	10,071	11,328	9,834	9,557	9,485
2-й кв.	**11,506**	**8,379**	**10,334**	**11,628**	**10,095**	**9,816**	**9,733**
июль	11,749	8,571	10,548	11,874	10,321	10,033	9,946
август	11,871	8,665	10,656	11,996	10,433	10,141	10,052
сентябрь	12,010	8,775	10,780	12,137	10,560	10,263	10,170
3-й кв.	**11,877**	**8,670**	**10,661**	**12,002**	**10,438**	**10,146**	**10,056**
4-й кв.							
2021 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	12,040	8,798	10,807	12,168	10,587	10,290	10,196
ноябрь	12,071	8,821	10,834	12,199	10,615	10,316	10,222
декабрь	12,101	8,844	10,862	12,230	10,642	10,343	10,248

Выпуск 117 • октябрь 2021 © КО-ИНВЕСТ 2021

Источник информации: «Индексы цен в строительстве» Октябрь 2021 г. Выпуск 117. КО-Инвест.

И **3кв.2021- 2кв.2022**- расчетный индекс изменения сметной стоимости СМР по Липецкой области 3 кв. 2021 – 0,9580, индекс СМР 2 кв. 2022 - 1,0810. Расчет: 1,128=1,0810/0,9580.

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
декабрь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
3 Кв. 2021	**0,9561**	**0,9579**	**0,9593**	**0,9580**	**0,9567**	**0,9584**	**0,9590**
Июль 2021	0,9458	0,9469	0,9491	0,9477	0,9459	0,9477	0,9485
Август 2021	0,9557	0,9574	0,9588	0,9575	0,9562	0,9580	0,9585
Сентябрь 2021	0,9668	0,9695	0,9700	0,9687	0,9679	0,9695	0,9699
4 Кв. 2021	**0,9804**	**0,9839**	**0,9832**	**0,9828**	**0,9835**	**0,9844**	**0,9848**
Октябрь 2021	0,9568	0,9628	0,9617	0,9615	0,9632	0,9642	0,9655
Ноябрь 2021	0,9844	0,9889	0,9879	0,9870	0,9872	0,9890	0,9890
Декабрь 2021	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***
1 Кв. 2022	**1,0435**	**1,0469**	**1,0430**	**1,0443**	**1,0478**	**1,0471**	**1,0460**
Январь 2022	1,0213	1,0228	1,0207	1,0215	1,0233	1,0227	1,0224
Февраль 2022	1,0432	1,0465	1,0426	1,0439	1,0475	1,0469	1,0457
Март 2022	1,0661	1,0714	1,0658	1,0676	1,0725	1,0716	1,0698
2 Кв. 2022	**1,0797**	**1,0864**	**1,0797**	**1,0810**	**1,0877**	**1,0861**	**1,0843**
Апрель 2022	1,0731	1,0790	1,0728	1,0742	1,0801	1,0792	1,0772
Май 2022	1,0796	1,0866	1,0797	1,0808	1,0880	1,0862	1,0840
Июнь 2022	1,0864	1,0936	1,0867	1,0881	1,0951	1,0931	1,0917
3 Кв. 2022 Прогноз	**1,1001**	**1,1097**	**1,1008**	**1,1019**	**1,1113**	**1,1077**	**1,1078**
Июль 2022	1,0932	1,1016	1,0937	1,0950	1,1031	1,1003	1,0997
Август 2022	1,1001	1,1097	1,1008	1,1019	1,1113	1,1076	1,1078
Сентябрь 2022	1,1070	1,1179	1,1079	1,1089	1,1194	1,1150	1,1159

Выпуск 120 • июль 2022 © КО-ИНВЕСТ 2022

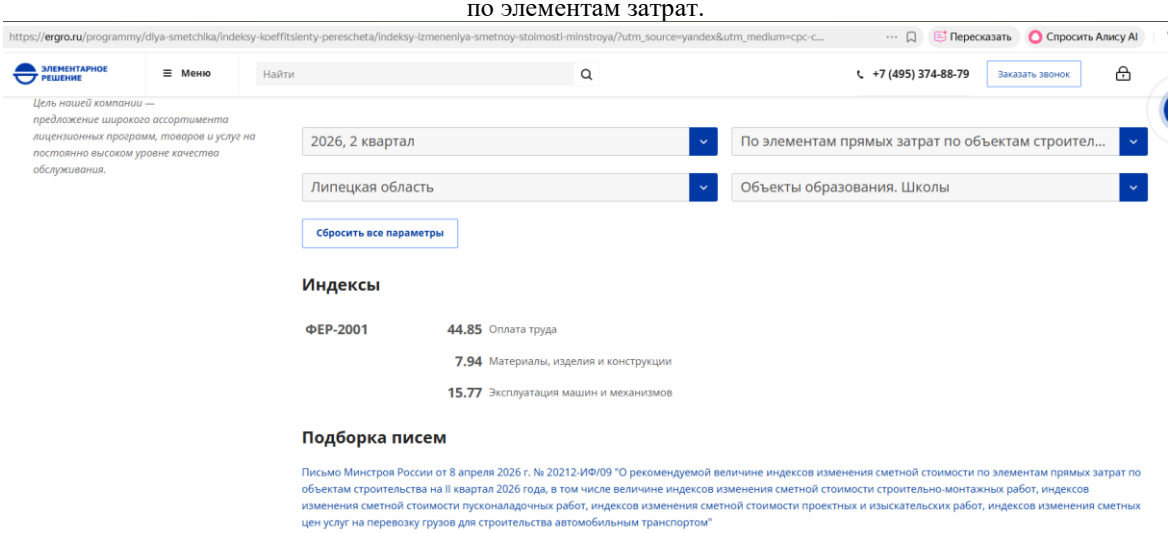
Источник информации: «Индексы цен в строительстве» Июль 2022 г. Выпуск 120. КО-Инвест.

И **2кв.2022- 1кв.2023** - расчетный индекс изменения сметной стоимости СМР (без учета НДС). Источник информации: «Индексы цен в строительстве» Апрель 2023г. Выпуск 123. КО-Инвест. 2 кв. 2022г. – 0,9689, индекс СМР 1 кв. 2023 - 1,0086**.** Расчет: **1,039**=1,0086/0,9689

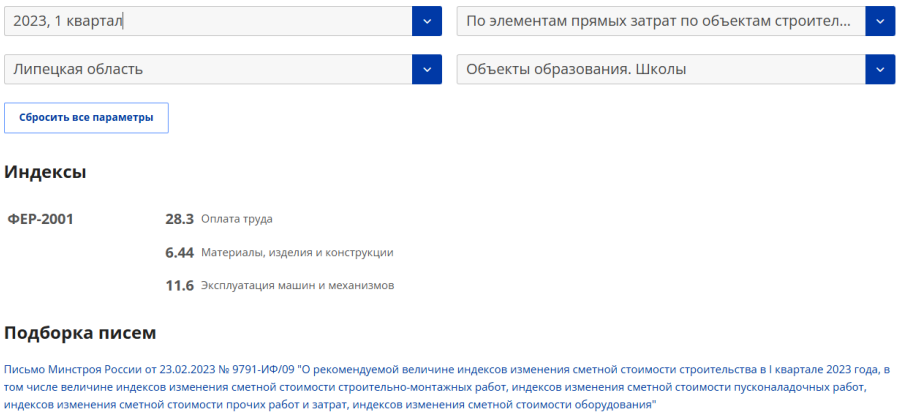
Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
декабрь 2022	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 Кв. 2022	**0,9678**	**0,9682**	**0,9692**	**0,9689**	**0,9684**	**0,9688**	**0,9689**
Апрель 2022	0,9619	0,9616	0,9629	0,9628	0,9617	0,9625	0,9626
Май 2022	0,9678	0,9684	0,9692	0,9687	0,9687	0,9688	0,9686
Июнь 2022	*0,9738*	*0,9746*	*0,9754*	*0,9752*	*0,9750*	*0,9750*	*0,9755*
3 Кв. 2022	**0,9823**	**0,9829**	**0,9834**	**0,9833**	**0,9832**	**0,9831**	**0,9835**
Июль 2022	0,9780	0,9787	0,9794	0,9792	0,9790	0,9790	0,9795
Август 2022	0,9823	0,9829	0,9834	0,9833	0,9832	0,9831	0,9835
Сентябрь 2022	0,9866	0,9871	0,9875	0,9874	0,9873	0,9873	0,9876
4 Кв. 2022	**0,9955**	**0,9957**	**0,9958**	**0,9958**	**0,9957**	**0,9957**	**0,9958**
Октябрь 2022	0,9910	0,9914	0,9916	0,9916	0,9915	0,9915	0,9917
Ноябрь 2022	0,9955	0,9957	0,9958	0,9958	0,9957	0,9957	0,9958
Декабрь 2022	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***
1 Кв. 2023	**1,0092**	**1,0089**	**1,0086**	**1,0086**	**1,0087**	**1,0087**	**1,0085**
Январь 2023	1,0046	1,0044	1,0043	1,0043	1,0043	1,0043	1,0042
Февраль 2023	1,0092	1,0089	1,0086	1,0086	1,0087	1,0087	1,0085
Март 2023	1,0139	1,0133	1,0129	1,0130	1,0131	1,0131	1,0128
2 Кв. 2023 Прогноз	**1,0233**	**1,0223**	**1,0217**	**1,0218**	**1,0219**	**1,0220**	**1,0215**
Апрель 2023	1,0186	1,0178	1,0173	1,0174	1,0175	1,0176	1,0172
Май 2023	1,0233	1,0223	1,0217	1,0218	1,0219	1,0220	1,0215
Июнь 2023	1,0280	1,0269	1,0261	1,0262	1,0264	1,0264	1,0259

Источник информации: «Индексы цен в строительстве» Апрель 2023г. Выпуск 123. КО-Инвест.

И **1 кв.2023- 2 кв. 2026** – рассчитывается как среднее значение отношений коэффициентов 1 кв. 2023 на 2 кв.2026 по элементам затрат.



Источник информации: https://ergro.ru/programmy/dlya-smetchika/indeksy-koeffitsienty-perescheta/indeksy-izmeneniya-smetnoy-stoimosti-minstroya



https://ergro.ru/programmy/dlya-smetchika/indeksy-koeffitsienty-perescheta/indeksy-izmeneniya-smetnoy-stoimosti-minstroya

Таблица 38

Объекты строитель-ства	Дата индекса	Элементы прямых затрат		
		Оплата труда	Материалы, изделия и конструкции	Эксплуатация машин и механизмов
Школа	1 кв.2023	28,3	6,44	11,6
	2 кв.2026	44,85	7,94	15,77
	Отношение коэффициентов 1 кв. 2023 на 2 кв. 2026	1,585	1,233	1,359
	Среднее:	**1,392**		

Источник информации: расчеты оценщика

Индекс определен в соответствии объекта оценки, расчет приводится в таблице:

Расчет коэффициента перехода (Кв) в цены 2 кв. 2026:

Таблица 39.

$И_{1969-1984}$	$К_{1969-1984}$	$И_{1984-1991}$	$К_{1984-1991}$	$И_{1991-2001}$	$И_{2001-1\ кв.\ 2020}$	$К_{1кв2020-3кв2021}$	$К_{3кв\ 2021-2кв.2022}$	$И_{2\ кв.2022-1кв.2023}$	$И_{1\ кв.2023-2кв.2026}$	$К_{1969-2\ кв.\ 2026}$
1,18	0,99	1,57	1,01	11,108997	7,7	1,089	1,128	1,04	1,392	281,78

Прибыль предпринимателя

Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово – оправданным для застройщика.

В международных Стандартах *предпринимательская прибыль* обозначена как прибыль продавца, называемая доходом с продаж, который определяется разницей между ценой продажи (затратами покупателя) и затратами продавца.

Другими словами, предпринимательская прибыль – это прибыль продавца – собственника (застройщика, заказчика, инвестора), которая может быть получена только в том случае, когда сложившиеся рыночные условия обеспечивают возможность продажи оцениваемого имущества по стоимости, превышающей стоимость его строительства.

Предпринимательской прибыли нет в составе сметной стоимости объекта строительства. Сметная стоимость строительства отражает затраты на строительство, а предпринимательская прибыль по сути есть превышение стоимости, по которой осуществляется продажа, над стоимостью самих затрат на строительство. Предпринимательскую прибыль не следует смешивать со сметной прибылью, включаемой в сметную стоимость строительства, которую получает подрядчик, осуществляющий строительство.

Размер предпринимательской прибыли исключительно диктуется рынком и не поддается теоретическим расчетам. Он определяется только на основе сложившегося уровня цен продаж аналогичных объектов.

В условиях малоактивного рынка получение предпринимательской прибыли становится весьма проблематичным и ее размеры могут быть сведены к минимуму, как в нашем случае, ввиду низкой ликвидности оцениваемого объекта.

Таблица 29. Значение «Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,1%	11,2%	25,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,3%	6,0%	24,5%
3. Объекты свободного назначения	16,7%	10,0%	23,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,7%	7,8%	27,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2025.Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский методический центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2025г.

Учитывая выше описанное, прибыль предпринимателя принята на минимальном уровне из расширенного интервала - 7,8%.

Таблица 40

№	лите:	Наименование по техническому паспорту	Строительный объем, куб.м.	Стоимость за показатель, руб.	Стоимость объекта в ценах 2020г.	Коэффициент перехода	Прибыль предпринимателя	Рыночная стоимость в ценах 2 кв. 2026г. руб. без НДС	Рыночная стоимость в ценах 2 кв. 2026г. руб. с НДС
1.	А	Школа	7054	21,5	151 661,0	281,780	1,078	46 068 369,43	56 203 411
2	Б	Газовая котельная	163	20,5	3 341,5	281,780	1,078	1 015 010,16	1 238 312
		ИТОГО:						**47 083 380**	**57 441 723**

Источник информации: расчеты оценщика

12.4.4. Определение износа

Согласно ФСО №7 п. 24 и:

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Износ — это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами. Износ обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение.

Накопленный (совокупный) износ объекта оценки — совокупность всех возможных видов износа, который характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т. д.

$$Иоб = 1- (1-Иф)*(1-Ифун)*(1-Ив),$$ где

Иоб – общий или совокупный износ
Иф – физический износ
Ифун – функциональный износ/устаревание
Ив – внешний (экономический) износ/устаревание

Расчет физического износа строений

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико- эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ на дату его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости

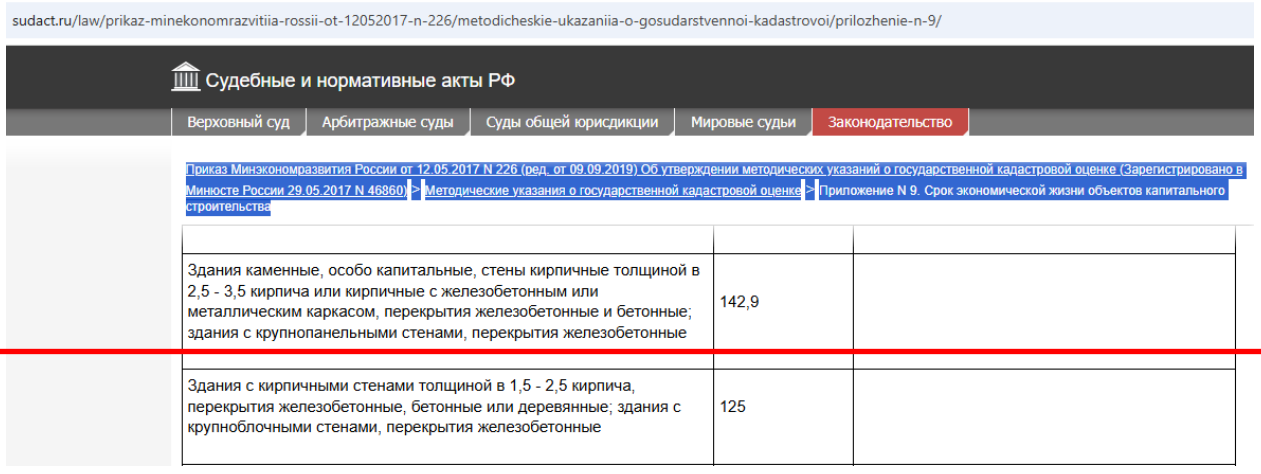
Физический износ, рассчитанный по методу срока жизни/метод эффективного возраста

Метод срока жизни/ метод эффективного возраста - метод подразумевает равномерное (линейное) увеличение величины физического износа в течение полного срока службы объекта. По достижении полного срока службы физический износ принимает значение не более 100%.

$$I_{FIZ} = \frac{T_{FAKT}}{T_{NORM}},$$

I_{FIZ} - физический износ, доли ед.;
T_{FAKT} – фактический/эффективный срок службы, лет.;
T_{NORM} - нормативный срок службы, лет.;

Срок жизни определяем согласно Приказу Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 (ред. от 09.09.2019) Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860)>Методические указания о государственной кадастровой оценке>Приложение N 9. Срок экономической жизни объектов капитального строительства:


sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadastrovoi/prilozhenie-n-9/

Судебные и нормативные акты РФ

Верховный суд | Арбитражные суды | Суды общей юрисдикции | Мировые судьи | Законодательство

Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 (ред. от 09.09.2019) Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860) > Методические указания о государственной кадастровой оценке > Приложение N 9. Срок экономической жизни объектов капитального строительства

Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5 - 3,5 кирпича или кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом, перекрытия железобетонные и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные	142,9	
Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5 - 2,5 кирпича, перекрытия железобетонные, бетонные или деревянные; здания с крупноблочными стенами, перекрытия железобетонные	125	

Источник информации: https://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadastrovoi/prilozhenie-n-9/

Таблица 41 Расчет физического износа недвижимости

№	Литер	Наименование	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Нормативный возраст, лет.	Физический износ, методом нормативного возраста, %
1	А,А1,А2	Школа	1924	102	125	82
2	Б	Газовая котельная	1924	102	30	82

Источник информации: расчеты и выводы, сделанные оценщиком

В случаях когда нормативный износ имеет:

1. предельные значения, но объект находится в рабочем состоянии
2. износ, рассчитанный методом эффективного возраста не показывает реального состояния объекта (в случае капитальных ремонтов, реконструкции, аварийных ситуаций, пожаров, заброшенных/не эксплуатирующихся объектов),
3. в случаях когда год строительства объекта неизвестен,

оценщик использует экспертный анализ физического состояния:

Для здания школы - 82% физического износа, это опасное состояние здания. Однако в ходе осмотра оценщиком установлено, что основные конструктивные элементы (фундамент, стены, крыша) находятся в удовлетворительном состоянии, проведение ремонтных работ требуется в части внешней и внутренней отделки, коммуникаций, полов и проемов.

II. ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ ОЦЕНКА ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА СТРОЕНИЙ КОСВЕННЫМ МЕТОДОМ

Ориентировочная оценка физического износа строений косвенным методом проводится на основании их визуального осмотра с помощью шкалы, приведенной в учебнике* Кутукова В. Н. и представленной в таблице ниже.

Таблица 1. Ориентировочная оценка физического износа строений косвенным методом

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий
10-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

Источник информации: Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

Для здания школы оценщиком принят износ в размере 60 %, как для здания в удовлетворительном состоянии с возможностью эксплуатации.

Для учета стоимости ремонта в части внешней и внутренней отделки, коммуникаций, полов и проемов составлена смета на ремонт (Копия документа в Приложении №5).

Таблица 42 Физический износ, принятый для расчета

№	Литер	Наименование	Год постройки	Физический износ, методом нормативного возраста, %
1	А,А1,А2	Школа	1924	60
2	Б	Газовая котельная	1924	82

Источник информации: расчеты и выводы, сделанные оценщиком

Расчет функционального устаревания.

Наличие функционального устаревания свидетельствует о том, что объект не соответствует духу времени, устарел, а его элементы обладают функциональными недостатками. Но при этом специфическим свойством функционального устаревания по сравнению с физическим износом является его наличие иногда даже у абсолютно новых объектов, рыночная стоимость которых может быть ниже, чем стоимость затрат на воспроизводство либо замещение, хотя физически объект может быть не изношен. Функциональное устаревание является фактором, влияющим на эффективность инвестиционных проектов по развитию недвижимости, и его определение является проблемой как оценки, так и других областей экономического анализа.

Функциональное устаревание, так же как и физический износ, может быть:

- устранимым (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на устранение недостатка);
- неустранимым (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на устранение или оно технически нереализуемо).

Неустранимое функциональное устаревание вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального устаревания:

- *недостатки, требующие добавления элементов,* - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.
- *недостатки, требующие замены или модернизации элементов*, - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам.
- *сверхулучшения* – позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов.

Объемно-планировочные характеристики объектов недвижимости соответствуют характеристикам для объектов такого типа, поэтому факторы функционального устаревания отсутствуют.

Таким образом, Оценщик, в дальнейших расчетах принял значение функционального устаревания равное **0%**.

Внешнее (экономическое) устаревание

Внешнее (экономическое) устаревание – это потеря стоимости, обусловленная внешними факторами, такими как: законодательными изменениями, ограничивающие или ухудшающие права собственности, потеря рынка и т.д. Экономическое устаревание называют также внешним устареванием, т.к. оно зависит от причин внешних по отношению к самому объекту.

Экономическое устаревание проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и политическими изменениями, например сокращением спроса и предложения на определенный вид продукции, ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений, коммуникаций, правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям и административным распоряжениям.

Экономическое устаревание часто зависит не только от причин, существующих на данном предприятии, но и в смежных отраслях, а также при определении экономического устаревания необходимо учитывать региональные и местные особенности.

Среди причин экономического устаревания можно выделить следующие:

- Сокращение спроса;
- Возросшая конкуренция;
- Изменения в структуре запасов сырья;
- Инфляция;
- Высокие процентные ставки;
- Законодательные ограничения;
- Факторы окружающей среды и т.д.

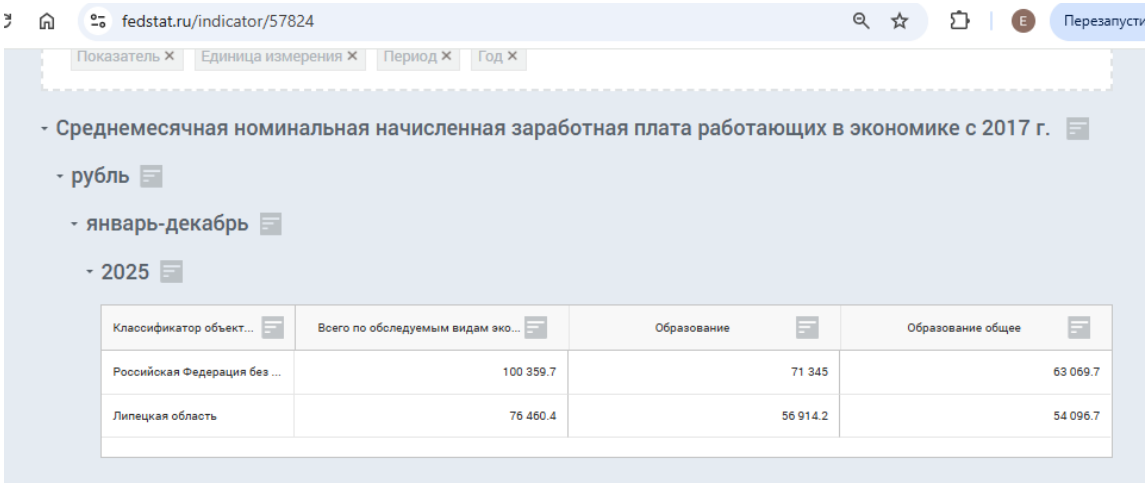
При расчете величины экономического устаревания Оценщик использовал принцип замещения, т.е. учитывается полезность объекта.

Внешнее (экономическое) устаревание может быть учтено через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель, и подтвердить расчетами, по формуле представленной на сайте Рязанского

Института Бизнеса и Управления (полный адрес страницы в сети Интернет- http://www.imperia-a.ru/files/articles/d0142c2dff370f553f0b26d48a39af4f.doc) :

$$И_{Вн.Макро\%} = 1 - (\frac{ЗП_{Регион}}{ЗП_{Страна}}) * (\frac{ЗП_{Отрасль}}{ЗП_{Страна}}),$$ **Формула 1**

где $И_{Вн.Макро\%}$ – макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;
$ЗП_{Страна}$ – средняя заработная плата по России, руб.;
$ЗП_{Регион}$ – средняя заработная плата в регионе, руб.;
$ЗП_{Отрасль}$ – средняя заработная плата в отрасли, руб.



https://fedstat.ru/indicator/57824

Результат расчета величины внешнего (экономического) устаревания представлен в **Таблице 41**.

Таблица 43. Расчет величины внешнего (экономического) устаревания

№ п/п	Наименование	Источник	Расчет
1	Средняя заработная плата по РФ на момент оценки, руб.	Федеральная служба государственной статистики: https://fedstat.ru/indicator/57824	100 359,70
2	Средняя заработная плата в регионе (Липецкая область), руб.	Федеральная служба государственной статистики: https://fedstat.ru/indicator/57824	76 460,40
3	Средняя заработная плата в отрасли (Образование Липецкая область), руб.	Федеральная служба государственной статистики: https://fedstat.ru/indicator/57824	56 914,20
4	**Расчет коэффициента внешнего износа**		**57%**

Источник: Расчет и выводы, сделанные Оценщиком.

На основании проведенных расчетов, можно сделать выводы, что величина внешнего (экономического) устаревания для здания школы составляет 57 %.

Расчет рыночной стоимости зданий в рамках затратного подхода.

Таблица 44

№	Литер	Наименование зданий	Итоговая стоимость строительства, руб. с НДС	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний (экономический) износ, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	А,А1,А2	Школа	56 203 411	60%	0	57%	82,80%	9 666 987
2	Б	Газовая котельная	1 238 312	82%	0	57%	92,26%	95 845
			57 441 723					**9 762 832**

Источник информации: расчеты и выводы, сделанные оценщиком

Для учета стоимости ремонта в части внешней и внутренней отделки, коммуникаций, полов и проемов составлена смета на ремонт (Копия документа в Приложении №5).

Таблица 45

№	Литер	Наименование зданий	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Стоимость проведение ремонта по Смете	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	А,А1,А2	Школа	9 666 987 (стоимость объекта в пригодном для эксплуатации состоянии)	7 816 906,90	1 850 080,00

12.5.5. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом

Таблица 46

Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб. с НДС
Имущество в составе:	
1. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 1525,5 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:2; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15	1 850 080
2. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 40 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:3; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15	95 845
3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; площадь 16 607кв.м.; вид разрешенного использования - школа; кадастровый номер:48:05:0740607:1; адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.	3 387 828
ИТОГО:	**5 333 753**

Таким образом, величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная с применением Затратного подхода, по состоянию на 28.04.2026, составляет:

5 333 753 рублей с НДС

12.3. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

В соответствии с п. 22 ФСО№7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

12.3.1 Выбор метода расчета сравнительным подходом

Ввиду достаточного объема рыночных данных об объектах-аналогах оценщик применяет метод сравнительного анализа (метод корректировок).

Основная формула метода количественных корректировок:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S,$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

Aj – цена объекта-аналога, руб./кв.м.;

Kij – величина относительной корректировки (процентной), %;

K'ij – величина абсолютной корректировки (стоимостной), руб./кв.м;

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

Vj – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки, кв.м.

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием метода корректировок, рассчитывается в следующей последовательности:

- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения;
- выбор и описание объектов-аналогов;
- расчет корректировок по элементам сравнения;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

12.3.2. Выбор единицы сравнения

Согласно п.22 ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В качестве единицы сравнения принимается цена за единицу площади (1 кв.м. площади).

12.3.3. Выбор элементов сравнения

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

12.3.4. Выбор и описание объектов-аналогов

Согласно п.22б ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Согласно п.22в ФСО №7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах и правила (обоснование) их отбора для проведения расчетов.

Обоснование отбора объектов-аналогов:

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное (для земельных участков не рассматривается).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

В результате анализа рынка были выбраны объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки по назначению, виду использования и местоположению, цены, которых находятся в средней части интервала цен на рынке недвижимости.

Описание объема доступных рыночных данных об объектах-аналогах представлено в таблице ниже:

Таблица 47

Наименование показателя	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Объект оценки
Наименование	Здание школы	Административное здание	Административное здание	Здание школы
Местоположение	Воронежская обл., Семилукский р-н, Новосильское сельское поселение, с. Берёзовка, ул. Ольшанка, 79	Орловская обл., Орловский муниципальный округ, с. Звягинки, Школьная ул., 7	Воронежская обл., Эртильский р-н, Эртиль, ул. Труда, 1	Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.
Источник	https://www.avito.ru/zemlyansk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1353_m_4242801399?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_571_m_7989327708?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/ertil/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_470_m_1789991482?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	
Дата продажи	май 2026	май 2026	май 2026	май 2026
Условия продажи	предложение	предложение	предложение	рыночная
Общая площадь, м^2	1 353,00	571,00	470,00	1 565,50
Площадь земельного участка, кв.м.	1 200,0	2 887,0	2 464,00	16 607,0
Плотность застройки	1,128	0,198	0,191	-
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Качество передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	наличный или безналичный расчет	наличный или безналичный расчет	наличный или безналичный расчет	наличный или безналичный расчет
Назначение	школа	административное здание	административное здание	школа
Характеристика застройки	нежилая	нежилая	нежилая	нежилая
Инженерное оснащение	Электроснабжение, водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, отопление

	(центральное), канализация - отключены	(центральное), канализация - отключены	(центральное), канализация - отключены	(центральное), канализация - отключены
Техническое состояние	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Описание	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 1353 м² Высота потолков: 3 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 380 кВт, можно увеличить Отопление: центральное Тип сделки: продажа Продаётся коммерческое помещение в селе Берёзовка бывшая школа площадью 1353 кВ метра. Капитальное кирпичное здание в хорошем состоянии без трещин, перекрытие ЖБ плиты, высокие потолки 3 метра. В здании есть все необходимые коммуникации электричество 380 кВт, водоснабжение, водоотведение и центральное отопление. Подойдет для коммерческой деятельности такой как гостиница или ресторан. Участок 12 соток с ровной территорией. Красная линия по федеральной трассе. Большой пеший и автомобильный трафик .	Общая площадь: 571 м² Высота потолков: 3 м Отделка: без отделки Тип сделки: продажа Бывшее здание земской школы 1913 года постройки. 6 июля 1993 года здание бывшей земской школы поставлено на охрану решением малого Совета Орловского областного Совета народных депутатов.	Общая площадь: 470 м² Этаж: 2 Отделка: без отделки Планировка: кабинетная Тип сделки: продажа Продается отдельно стоящее нежилое двухэтажное здание.Хорошее месторасположение в центре города.Ранее в здании находился банк.Продает собственник.Налог всего 7 тыс.руб. в год.Возможен обмен на жилье,автомобиль,спецтехнику или сдача в АРЕНДУ.Рассмотрю варианты обмена.ТОРГ!!! Произведен ремонт фасада.Цена снижена на время.	
Цена продажи объекта, с НДС, руб.	3 000 000	1 950 000	1 450 000	-
Цена продажи 1 м², руб.	2 217	3 415	3 085	-
Право владения земельным участком	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Стоимость 1 кв.м. земельного участка	204	204	204	
Площадь земельного участка, кв.м.	1 200	2 887	2 464	16 607
Корректировка на площадь для земельного участка	1,61*	1,61*	1,61*	
Скорректированная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	328	328	328	
Стоимость земельного участка, руб.	393 600	946 936	808 192	
Стоимость недвижимости без учета земельного участка	2 606 400	1 003 064	641 808	
Стоимость 1 кв.м. недвижимости, руб.	1 926	1 757	1 366	

* Корректировка введена по Справочнику оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических ха-рактеристики объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», издание 2025 года, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», табл. 84. (таблица приведена в разделе 12.1.3. Введение корректировок)

12.3.5. Расчет корректировок по элементам сравнения

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

К расчету коэффициента корректировки приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам объектов недвижимости (местоположение, транспортная доступность, тип, этаж, общая площадь и проч.).

Ниже представлены корректировки, введенные Оценщиком при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Общая формула для расчета корректировок:

$$К_п = (С_{оо}/С_{оа}—1)*100\%$$

В качестве цен объектов-аналогов были взяты цены предложения объектов недвижимости.

Предложения о продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.

Для проведения сравнительных корректировок аналогов были использованы следующие критерии:

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные относительные;
- Процентные абсолютные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

Объекты-аналоги подбирались с учетом основных элементов сравнения. Согласно таблице «Описания объема доступных рыночных данных об объектах-аналогах» были выявлены отличия между объектами-аналогами и оцениваемым объектом. В результате этого в дальнейших расчетах принимаются корректирующие коэффициенты (корректировки) только для элементов сравнения объектов-аналогов отличающихся от объекта оценки (расчет и обоснование применяемых корректировок приведены ниже).

В качестве цен объектов-аналогов были взяты цены предложения объектов недвижимости.

Предложения о продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.

Описание отобранных объектов-аналогов представлено в следующей таблице. Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе личного опроса представителей собственников рассматриваемых объектов. В представленной ниже таблице также указаны параметры аналогов, которые были использованы в качестве единиц сравнения при проведении расчетов.

Для проведения сравнительных корректировок аналогов были использованы следующие критерии:

- Корректировка на снижение цены в процессе торгов.

Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки.

Таблица 515. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,2%	6,5%	19,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,3%	8,0%	20,5%
3. Объекты свободного назначения	14,3%	8,0%	20,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,0%	8,7%	23,4%

Источник информации: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский методический центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2025г.

Таблица 48 Применяемые корректировки на торг

Элемент сравнения	**Объект-аналог № 1**	**Объект-аналог № 2**	**Объект-аналог № 3**	**Объект-оценки**
Корректировка на торг	предложение	предложение	предложение	продажа
Корректировка, %	-16%	-16%	-16%	-

Источник информации: расчеты оценщика

- Корректировка на местоположение.

Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки.

Таблица 15. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,36	0,59

Источник информации: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский методический центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2025г.

Таблица 49 Применяемые корректировки на местоположение

Элемент сравнения	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-оценки
Местоположение и удаленность от центров деловой активности	Воронежская обл., Семилукский р-н, Новосильское сельское поселение, с. Берёзовка, ул. Ольшанка, 79	Орловская обл., Орловский муниципальный округ, с. Звягинки, Школьная ул., 7	Воронежская обл., Эртильский р-н, Эртиль, ул. Труда, 1	Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.
Характеристика местоположения	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	райцентры х района	областной центр
Коэффициент по Справочнику оценщика	0,48	0,48	0,49	0,48
Корректировка, %	0,0%	0,0%	-2,0%	-

Источник информации: расчеты оценщика

- Корректировка на общую площадь

Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$(S_{оо}/ S_{оа})^{k}, \text{ где}$$

Soo – площадь объекта оценки, кв.м.
Soa– площадь объекта аналога, кв.м.
k – коэффициент торможения, принят согласно справочнику оценщика:



Рис. 121. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Расширенный интервал.

Таблица 253. Уравнения для расчета коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб/кв.м) от площади (кв.м)[48].

Среднее значение	Доверительный интервал	
	$y = 1,39x^{-0,09}$	$y = 1,28x^{-0,06}$
$y = 1,33x^{-0,07}$	Расширенный интервал	
	$y = 1,46x^{-0,11}$	$y = 1,21x^{-0,04}$

1620 «АКГ «ИнвестОценка»

Источник: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский методический центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2025г.

Таблица 50 Применяемые корректировки на общую площадь

Элемент сравнения	Сходный объект №1	Сходный объект №2	Сходный объект №3	Объект-оценки
Общая площадь, кв.м.	1 353,0	571,0	470,0	1 565,5
Корректировка на общую площадь, %	-1,0%	-6,8%	-8,1%	-

Источник информации: расчеты оценщика

12.3.6 Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости осуществляется путем внесения корректировок в стоимость аналогов. При этом используется мультипликативная модель внесения корректировок:

$$k_{\Delta} = 1-\Pi_i(1-k_i)$$

Источник информации: Учебник «Подготовка к квалификационному экзамену оценщиков», под общ. ред. М.О. Ильина, изд. ООО «Про-Аппрайзер», 2018г., стр. 119-123.

Расчет рыночной стоимости, а также обоснование всех примененных корректировок представлены в таблице:

Расчет стоимости рамках сравнительного подхода

Таблица 51

Наименование показателя	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Объект оценки
Наименование	Здание школы	Административное здание	Административное здание	Здание школы
Местоположение	Воронежская обл., Семилукский р-н, Новосильское сельское поселение, с. Берёзовка, ул. Ольшанка, 79	Орловская обл., Орловский муниципальный округ, с. Звягинки, Школьная ул., 7	Воронежская обл., Эртильский р-н, Эртиль, ул. Труда, 1	Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.
Источник	https://www.avito.ru/zemlyansk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1353_m_4242801399?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_571_m_7989327708?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/ertil/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_470_m_1789991482?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	
Дата продажи	май 2026	май 2026	май 2026	май 2026
Условия продажи	предложение	предложение	предложение	рыночная
Общая площадь, м^2	1 353,00	571,00	470,00	1 565,50
Площадь земельного участка, кв.м.	1 200,0	2 887,0	2 464,00	16 607,0
Плотность застройки	1,128	0,198	0,191	-
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Качество передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	наличный или безналичный расчет	наличный или безналичный расчет	наличный или безналичный расчет	наличный или безналичный расчет
Назначение	школа	административное здание	административное здание	школа
Характеристика застройки	нежилая	нежилая	нежилая	нежилая
Инженерное оснащение	Электроснабжение, водоснабжение, отопление (центральное), канализация - отключены	Электроснабжение, водоснабжение, отопление (центральное), канализация - отключены	Электроснабжение, водоснабжение, отопление (центральное), канализация - отключены	Электроснабжение, водоснабжение, отопление (центральное), канализация - отключены
Техническое состояние	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Цена продажи объекта, руб.	3 000 000	1 950 000	1 450 000	-
Цена продажи 1 м^2, руб.	2 217	3 415	3 085	-

Наименование показателя	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Объект оценки
Право владения земельным участком	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Стоимость 1 кв.м. земельного участка	204	204	204	
Площадь земельного участка, кв.м.	1 200	2 887	2 464	16 607
Корректировка на площадь для земельного участка	1,61	1,61	1,61	
Скорректированная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	328	328	328	
Стоимость земельного участка, руб.	393 600	946 936	808 192	
Стоимость недвижимости без учета земельного участка	2 606 400	1 003 064	641 808	
Стоимость 1 кв.м. недвижимости, руб.	1 926	1 757	1 366	
Внесение корректировок	-	-	-	-
Качество передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, 1 м², руб.	1 926	1 757	1 366	-
Условия финансирования	наличный или безналичный расчет	наличный или безналичный расчет	наличный или безналичный расчет	наличный или безналичный расчет
Корректировка, %	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, 1 м², руб.	1 926	1 757	1 366	-
Условия продажи	предложение	предложение	предложение	рыночная
Корректировка, %	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-
Скорректированная стоимость, 1 м², руб.	1 618	1 476	1 147	-
Рыночные условия	май 2026	май 2026	май 2026	май 2026
Корректировка, %	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, 1 м², руб.	1 618	1 476	1 147	-
Назначение помещений	школа	административное здание	административное здание	школа
Корректировка, %	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, 1 м², руб.	1 618	1 476	1 147	-
Характеристика местоположения	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	райцентры х района	областной центр
Корректировка, %	0,0%	0,0%	-2,0%	-
Скорректированная стоимость, 1 м², руб.	1 618	1 476	1 124	-
Физические характеристики - Общая площадь, м²	1 353,0	571,0	470,0	1 565,5
Корректировка, %	-1,0%	-6,8%	-8,1%	-
Скорректированная стоимость, 1 м², руб.	1 602	1 376	1 033	-
Физические характеристики - отделка	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка, %	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, 1 м², руб.	1 602	1 376	1 033	-

Наименование показателя	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Объект оценки
Физические характеристики - Техническое состояние здания	каркас здания (фундамент, стены) в удовлетворительном состоянии	каркас здания (фундамент, стены) в удовлетворительном состоянии	каркас здания (фундамент, стены) в удовлетворительном состоянии	каркас здания (фундамент, стены) в удовлетворительном состоянии
Корректировка, %	0%	0%	0%	-
Скорректированная стоимость, 1 м², руб.	1 602	1 376	1 033	-
Выводы:				
Общая чистая коррекция (руб.)	-324	-381	-333	-
% от цены	-14,61	-11,16	-10,79	-
Общая валовая коррекция (руб.)	-1 038	-1 038	-1 038	-
% от цены продажи	-53,89	-59,08	-75,99	-
Весовой коэффициент	0,285	0,313	0,402	-
Средневзвешенная цена (руб.)	457	431	415	-
Средневзвешенная цена, руб. за 1 кв.м.				**1 489**
Средневзвешенная цена улучшений без земельным участком, руб.				**2 331 030**
Стоимость земельного участка, руб.				**3 387 828**
Стоимость улучшений с земельным участком, руб.				**5 718 858**

Источник информации: расчеты оценщика

12.3.7. Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом:

Рыночная стоимость объекта оценки -

Имущество в составе:

1. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 1525,5 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:2; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15
2. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 40 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:3; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15
3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; площадь 16 607кв.м.; вид разрешенного использования - школа; кадастровый номер:48:05:0740607:1; адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.

определенная в рамках сравнительного подхода,
на 28.04.2026 составляет:

5 718 858 рублей

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Как правило, показатели стоимости, полученные на основе различных подходов, отличаются друг от друга, поэтому необходимо провести согласование результатов.

В данном разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается вывод относительно наиболее вероятной рыночной стоимости Объекта оценки.

Целью согласования результатов всех используемых подходов является оценка преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Важнейшими критериями рассмотрения преимуществ каждого подхода в оценке являются:

1. Назначение оценки.
2. Функциональное назначение Объекта.
3. Достаточность и достоверность данных.
4. Допущения, принятые в расчетах.
5. Способность учитывать конъюнктуру рынка.
6. Способность учитывать доходность объекта.
7. Возможность прогнозирования во времени
8. Особенности объекта.

В ходе проведения работы по определению рыночной стоимости объекта оценки оценщиком получены следующие результаты:

Таблица 52. Результаты оценки

Подход	Стоимость, руб.	Характеристика подхода	Примечание
Сравнительный подход	5 333 753	Этот подход использует информацию по сравнимым продажам имущества, сравнимого с оцениваемым объектом. Преимущество данного метода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование метода наиболее привлекательно, когда имеется достаточно и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.	Сравнительный подход применялся
Доходный подход	5 718 858	Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Преимущество этого метода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток метода в том, что он не гарантирует ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет. Обычно метод по доходности считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, особенно когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования.	Доходный подход применялся
Затратный подход	не применялся	Этот подход заключен в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа, особенно на данном сегменте рынка, который находится в процессе трансформации и не позволяет достоверно определить внешний износ. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.	Отказ от применения подхода в п. 11.3. Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости

Источник: Расчет и выводы, сделанные Оценщиком.

Итоговая стоимость Объекта оценки определяется по следующей формуле:

Формула 10.2

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

где

- V – рыночная стоимость Объекта оценки, руб.;
- V_1, V_2, V_3 – стоимость Объекта, определенная с использованием Затратного, Сравнительного и Доходного подходов соответственно, руб.;
- Q_1,Q_2,Q_3 – средневзвешенное значение достоверности Затратного, Сравнительного и Доходного подходов соответственно.

В настоящем Отчете использовались Сравнительный и Затратный подходы для оценки стоимости зданий с земельным участком, Оценщик пришел к выводу, что оба подхода в равной степени отражают текущую рыночную конъюнктуру рынка недвижимости, поэтому Сравнительному и Доходному подходу присвоены веса по 50 %

Таблица 53

Подходы	Итоговые результаты, руб.	Весовой коэффициент, %	Рыночная стоимость, руб. (округлено)
Сравнительный	5 333 753	0,5	2 666 877
Доходный	5 718 858	0,5	2 859 429
Затратный	не применяется	-	-
ИТОГО:		100%	**5 526 306**
в том числе:			
Стоимость земельного участка, руб			**3 387 828**
Стоимость улучшений, руб.			**2 138 478**

Источник информации: расчеты оценщика.

Итоговая стоимость улучшений, распределена по объектам пропорционально долям рыночной стоимости объектов, полученным в затратном подходе:

Таблица 54

Наименование	Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Доля объекта в общей стоимости (по затратному подходу)	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 1525,5 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:2; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15	1 850 080	0,95	2 031 554
2. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 40 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:3; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15	95 845	0,05	106 924
ИТОГО:	**1 945 925**	**1,00**	**2 138 478**

Таблица 55

	Рыночная стоимость, руб.
Имущество в составе:	
1. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 1525,5 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:2; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15	2 031 554
2. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 40 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:3; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15	106 924
3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; площадь 16 607кв.м.; вид разрешенного использования - школа; кадастровый номер:48:05:0740607:1; адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.	**3 387 828**
ИТОГО:	**5 526 306**
Сумма прописью:	**Пять миллионов пятьсот двадцать шесть тысяч триста шесть рублей**

14. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость, принималось на основании данных таблицы 5. "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО № 7), 2025, под редакцией Л.А. Лейфера.

1. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки для зданий (без земельного участка) сравнительный подход:

Таблица 14. Значения полуширины интервалов при сравнительном подходе, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Производственно-складская недвижимость		
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,1%	24,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,4%	26,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,2%	27,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,6%	30,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,9%	26,0%
Офисная недвижимость и сходные типы объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,8%	22,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	24,1%
3. Объекты свободного назначения	13,2%	23,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	28,6%

Источник информации: "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО № 7), 2025

Таблица 56

Наименование	Границы интервала	Итог, руб.
1. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 1525,5 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:2; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15 2. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 40 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:3; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15	минимальное значение:	**1 664 355**
	рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода:	**2 331 030**
	максимальное значение:	**2 997 705**
Интервал неопределенности:	(мах. – мин.)/2	**666 675**

2. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки для зданий (без земельного участка) затратный подход:

Таблица 23. Значения полуширины интервалов при затратном подходе, усредненные данные по России.

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %
Производственно-складская недвижимость	
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	20,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,9%
Офисная недвижимость и сходные типы объектов	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	21,3%
3. Объекты свободного назначения	21,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	23,9%

Источник информации: "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО № 7), 2025

Таблица 57

Наименование	Границы интервала	Итог, руб.
1. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 1525,5 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:2; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15 2. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 40 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:3; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15	минимальное значение:	**1 480 849**
	рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода:	**1 945 925**
	максимальное значение:	**2 411 001**
Интервал неопределенности:	(мах. – мин.)/2	**465 076**

Вывод: интервалы пересеклись в диапазоне 1 664 355 – 2 411 001 руб.. Расхождение между оценками признается несущественным.

4. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки для зданий (без земельного участка) согласованная стоимость:

Расчет произведен, согласно методике представленной в Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО № 7) (под ред. Л.А. Лейфера).

Полуширина интервала, ассоциированной с согласованной оценкой, рассчитывается по формуле:

$$\Delta_c = \Delta_a \sqrt{k_a} \quad (37))$$

или

$$\Delta_c = \Delta_b \sqrt{k_b} \quad (38))$$

, где

k_a, k_k — весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию: $k_a + k_k = 1$

$\Delta_a = (a_{max} – a_{min}) / 2$ — полуширина интервала неопределённости для первой оценки.

$\Delta_b = (b_{max} – b_{min}) / 2$ — полуширина интервала неопределённости для второй оценки.

Δ_c = 666 675 x √0,5 = 471 410 руб. -

Таблица 58

Наименование	Границы интервала	Итог, руб.
1. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 1525,5 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:2; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15	минимальное значение:	**1 667 068**
	рыночная стоимость согласованная:	**2 138 478**
2. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 40 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:3; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15	максимальное значение:	**2 609 888**
Интервал неопределенности:	(мах. – мин.)/2	**471 410**

5. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки для земельного участка:

Земельные участки		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,9%	26,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	13,6%	24,4%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	17,6%	31,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,0%	22,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	17,4%	29,4%

Источник информации: "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО № 7), 2025

Таблица 59

Наименование	Границы интервала	Итог, руб.
3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; площадь 16 607кв.м.; вид разрешенного использования - школа; кадастровый номер:48:05:0740607:1; адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.	минимальное значение:	**1 480 849**
	рыночная стоимость	**1 945 925**
	максимальное значение:	**2 411 001**

15. ИТОГОВАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 60

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Имущество в составе:	
1. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 1525,5 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:2; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15	2 031 554
2. Нежилое здание, назначение: нежилое; площадь: общая 40 кв.м.; этажность: 1; кадастровый номер: 48:05:0740607:3; адрес: Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарникова, дом 15	106 924
3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; площадь 16 607кв.м.; вид разрешенного использования - школа; кадастровый номер:48:05:0740607:1; адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарникова, д 15.	**3 387 828**
ИТОГО:	**5 526 306**
Сумма прописью:	**Пять миллионов пятьсот двадцать шесть тысяч триста шесть рублей**

Источник информации: расчеты оценщика.

15. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью ООО «Апрайс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Апрайс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Директор ООО «Апрайс»_____Гордиенко О.А.

Сведения о независимости Оценщика:

Настоящим Оценщик Хижнякова Е.С. 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.

Оценщик Хижнякова Е.С. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Хижнякова Е.С. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

Оценщик_____ Хижнякова Е.С.

16. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный Закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 25.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 07.08.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, от 28.12.2010 № 431-ФЗ, от 01.07.2011 № 169-ФЗ, от 11.07.2011 № 200-ФЗ, от 21.11.2011 № 327-ФЗ, от 30.11.2011 № 346-ФЗ, от 03.12.2011 № 383-ФЗ, от 07.06.2013 № 113-ФЗ, от 02.07.2013 № 185-ФЗ, от 23.07.2013 № 249-ФЗ, от 12.03.2014 № 33-ФЗ, от 04.06.2014 № 143-ФЗ, от 04.08.2014 № 225-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ, от 08.03.2015 № 48-ФЗ, от 08.06.2015 № 145-ФЗ, от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 13.07.2015 № 224-ФЗ, от 26.04.2016 № 111-ФЗ, от 02.06.2016 № 172-ФЗ, от 03.07.2016 № 360-ФЗ, от 03.07.2016 № 361-ФЗ, от 29.07.2017 № 274-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 № 181-ФЗ, от 28.07.2012 № 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 № 15-П);
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
9. Налоговый кодекс Российской Федерации.
10. Стандарты и правила НП "АРМО".
11. Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский методический центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2025г.
12. Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристики объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», издание 2025 года, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«11» мая 2010 года

Настоящее свидетельство № **54-АС** выдано:

Обществу с ограниченной ответственностью «Апрайс»
(ИНН 4826059534)

(наименование юридического лица)

О том что, Общество с ограниченной ответственностью «Апрайс» является аккредитованным юридическим лицом при

Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ

РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при **Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

за регистрационным № 415 от 11 мая 2010 г.

Исполнительный директор Петровская Е.В.



Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью "Апрайс"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 1074823019644

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации **9 июня 2010 г.**

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекции ФНС России по Советскому району г. Липецка** 4826

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП 4826059534 / 482601001

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

И.о.заместителя начальника инспекции **А.А.Переверзев**

М.П.

серия 48 №001434531

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2903847310

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*г. Москва, Нагорный проезд, д 6 стр 9, этаж 3 комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «22» октября 2025 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**ООО «Апрайс»** 398059, г. Липецк, ул. Барашева, д.1, оф. 2 р/с 40702810535000070884 в ПАО «СБЕРБАНК», г. Липецк к/с 30101810800000000604 БИК 044206604 ИНН 4826059534
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **10.11.2025 г.** по 24 часа 00 минут **09.11.2026 г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **10.11.2018** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**100 000 000,00 (Сто миллионов) Рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2903847310 от 22.10.2025 г. - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

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

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

@sroarmo @sroarmo +SroarmoRus NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Хижнякова Елена Сергеевна

ИНН 482612995541

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА
3442-24

ДАТА ВЫДАЧИ
13.06.2024

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 23.04.2018, регистрационный номер 2087 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 037795-3 от 30.05.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 30.05.2027

Номер 037794-2 от 30.05.2024 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 30.05.2027

Номер 037793-1 от 30.05.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 30.05.2027

ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2967439271

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «24» февраля 2026 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Хижнякова Елена Сергеевна** Липецкая область, г. Липецк, р-н Правобережный, ул. Пришвина, д.55 Паспорт 4214 №891462 Выдан Отделом УФМС России по Липецкой обл. в Октябрьском округе г. Липецка От 15.07.2014
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **30.03.2026** г. по 24 часа 00 минут **29.03.2027** г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с **29.03.2018** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2967439271 - Правила страхования.

Представитель страховщика: Кравченко А.Е. Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. *(подпись)*

Страховщик

М.П. *(подпись)*

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037793-1 « 30 » мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Хижняковой Елене Сергеевне

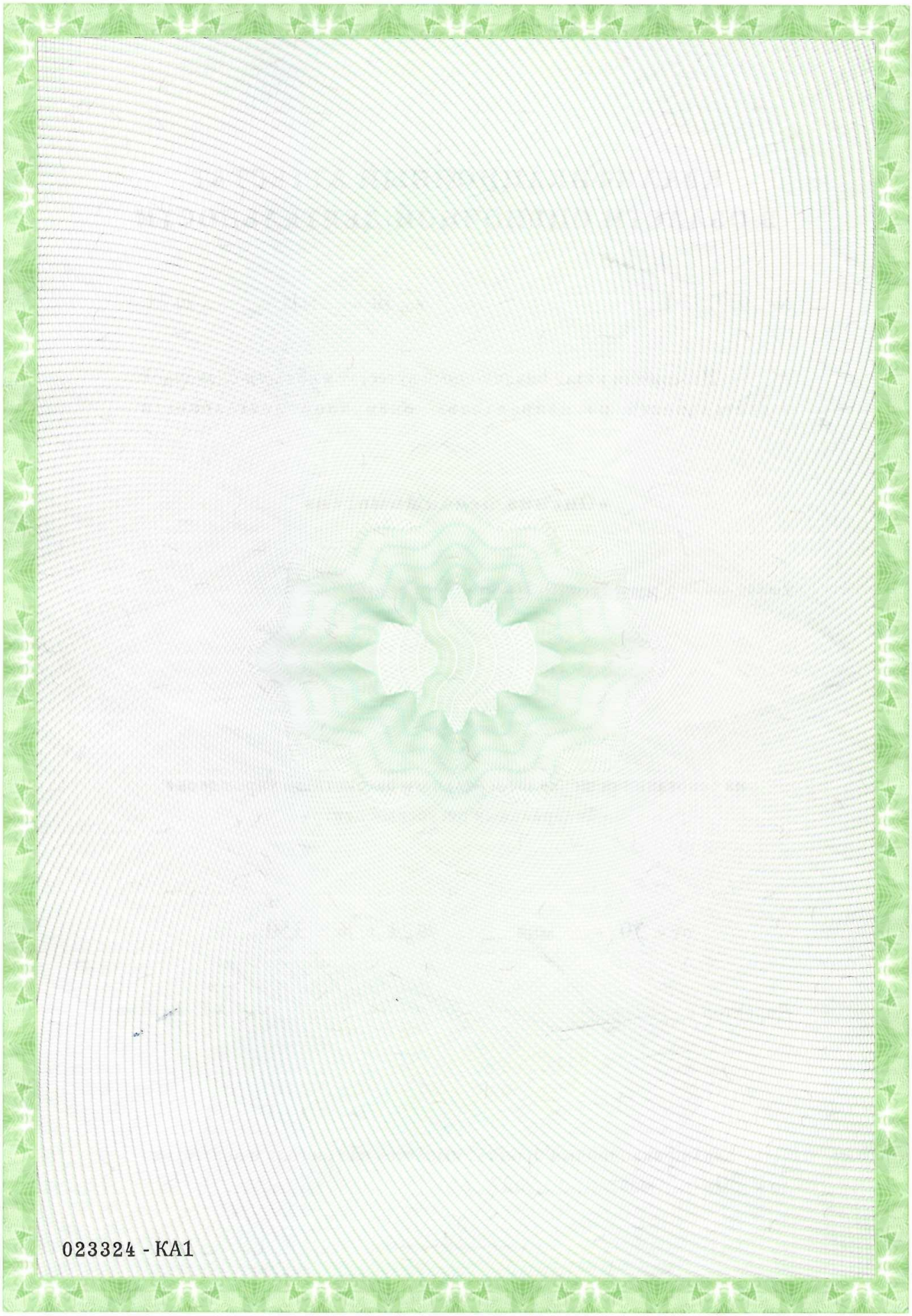
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 2024 г. № 350

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 30 » мая 2027 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 672


023324 - КА1



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 12757 01 июля 2009 года

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Воронеж

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
Воронежский государственный
архитектурно-строительный университет

ДИПЛОМ

ВСГ 3750070

Решением
Государственной аттестационной комиссии
от 11 июня 2009 года
Ненаховой
Елене Сергеевне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ИНЖЕНЕР
по специальности
"Экспертиза и управление недвижимостью"

Председатель Государственной
аттестационной комиссии

Ректор



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0049

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 782566

Настоящий диплом выдан Ненаховой
Елене Сергеевне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "01" июля 2011 г. по "27" января 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
"Московский финансово-промышленный
университет "Синергия"
по программе
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "27" января 2012 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Ненаховой
(фамилия, имя, отчество)
Елены Сергеевны
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
(наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2012



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Хижняков
Артем Борисович
гражданин России
русский
«29» марта 1989 г.
г. Воронеж, Воронежская область, Россия
и
Ненахова
Елена Сергеевна
гражданка России
русская
«04» августа 1986 г.
г. Липецк, Липецкая область, Россия
заключили брак 11.06.2014
одиннадцатого июня две тысячи четырнадцатого года

о чем 2014 года июня месяца 11 числа
составлена запись акта о заключении брака № 337
После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Хижняков
жене Хижнякова
Место государственной регистрации
Октябрьский отдел управления ЗАГС администрации города Липецка

Дата выдачи «11» июня 2014 г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния Ильяшенко О.В.

I-РД № 688706

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ПРИНТ-СКРИНЫ АНАЛОГОВ

Аналоги для земельного участка

avito.ru/dobroe/zemelnye_uchastki/uchastok_112_ga_izhs_1799358856?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRT0I5RWNjVlVZUTlISjN0Ijt9m181AT8AAAA

Участок 1,12 га (ИЖС)

♡ Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку





1 999 000 ₽

17 848 ₽ за сотку

В ипотеку от 25 049 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Позвонить через Авито

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Макс
Частное лицо
На Авито с 2013 года

Документы проверены

Эковклад: −6,51 тонн CO_2

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения 23

Авито
Спрос растёт: стоит продви

Об участке

Площадь: 112 сот.

Расстояние до центра города: 23 км

avito.ru/dobroe/zemelnye_uchastki/uchastok_112_ga_izhs_1799358856?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRT0I5RWNjVlVZUTlISjN0Ijt9m181AT8AAAA

Об участке

Площадь: 112 сот.

Расстояние до центра города: 23 км

Расположение

Липецкая обл., Добровский р-н, с. Порой, ул. Сторона, 7

Показать карту

Описание

Продаю ухоженный участок правильной прямоугольной формы по адресу с. Порой, ул. Сторона, 7 общей площадью 112 соток, рядом с лесом и видом на церковь. Свет, вода - подключены, газ проходит по улице подземной трубой. С обеих сторон круглый год живут соседи. В пешей доступности - сельсовет, школа, магазин, остановка автобуса. При желании участок можно размежевать на четыре по 28 соток под строительство 4 коттеджей: два с выходом на улицу Сторона и два - на улицу Семидворики. На участке имеется новый летний каркасный домик с верандой, можно использовать для проживания строителей. В собственности с 2010 года.

1 999 000 ₽

17 848 ₽ за сотку

В ипотеку от 25 049 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Позвонить через Авито

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

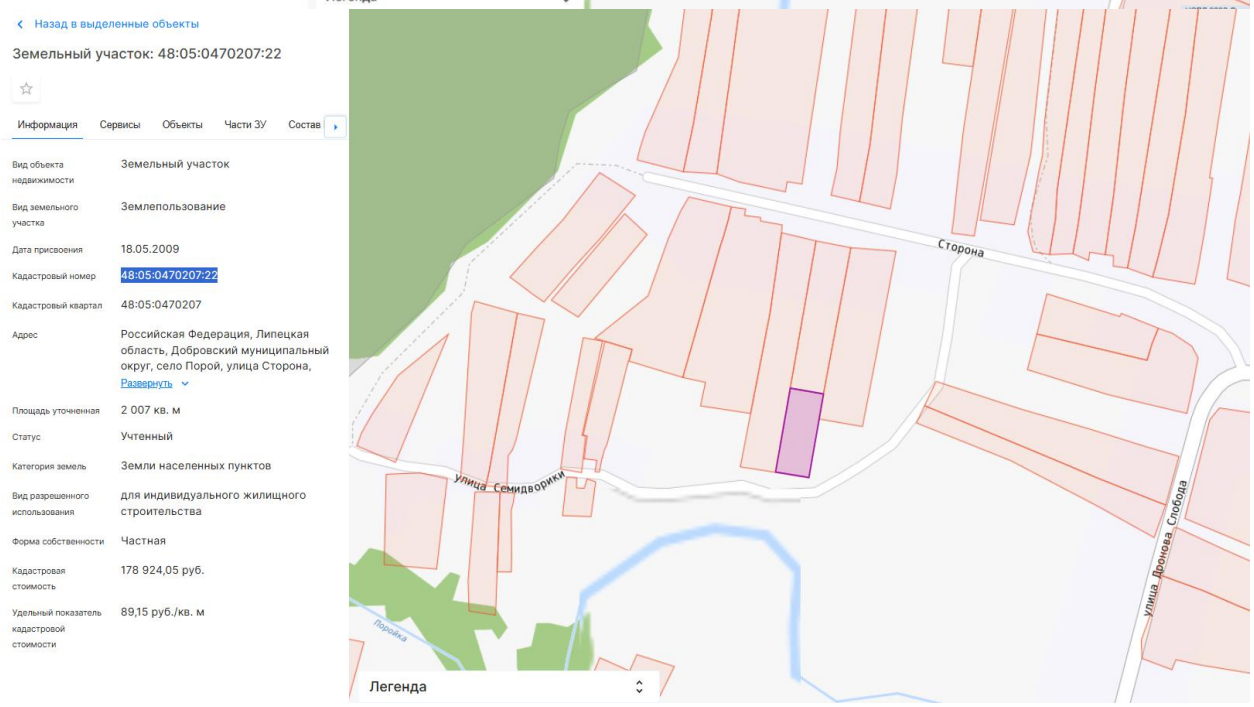


Назад в выделенные объекты

Земельный участок: 48:05:0470207:21

Информация | Сервисы | Объекты | Части ЗУ | Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	01.11.1992
Кадастровый номер	48:05:0470207:21
Кадастровый квартал	48:05:0470207
Адрес	Российская Федерация, Липецкая область, Добровский муниципальный округ, село Порой, улица Сторона, Развернуть
Площадь уточненная	5 628 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	501 736,2 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	89,15 руб./кв. м



Назад в выделенные объекты

Земельный участок: 48:05:0470207:22

Информация | Сервисы | Объекты | Части ЗУ | Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	18.05.2009
Кадастровый номер	48:05:0470207:22
Кадастровый квартал	48:05:0470207
Адрес	Российская Федерация, Липецкая область, Добровский муниципальный округ, село Порой, улица Сторона, Развернуть
Площадь уточненная	2 007 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	178 924,05 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	89,15 руб./кв. м

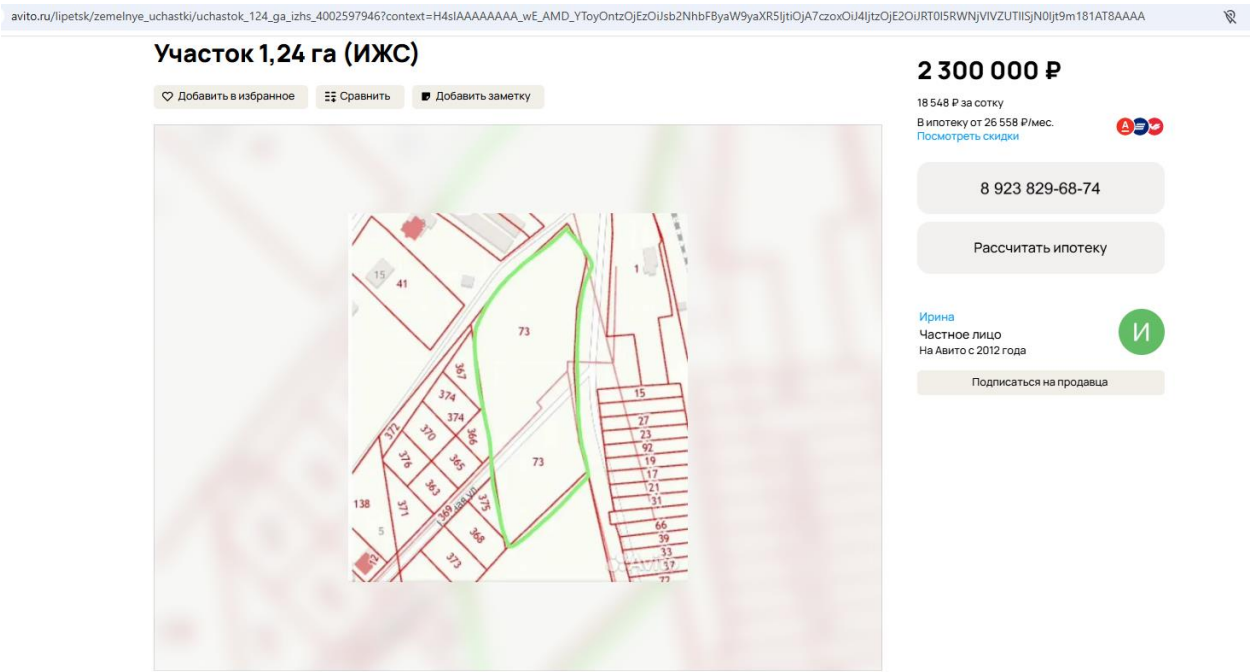


Назад в выделенные объекты

Земельный участок: 48:05:0470207:11

Информация | Сервисы | Объекты | Части ЗУ | Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	30.11.1992
Кадастровый номер	48:05:0470207:11
Кадастровый квартал	48:05:0470207
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Липецкая, р-н Добровский, сельское поселение Поройский сельсовет, с. Порой, ул. Сторона, дом 7. Свернуть
Площадь уточненная	3 600 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	320 940 руб.
Удельный показатель кадастровой	89,15 руб./кв. м



avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_124_ga_izhs_4002597946?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRT0I5RWNjVlVZUTlISjN0Ijt9m181AT8AAAA

Участок 1,24 га (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

2 300 000 ₽

18 548 ₽ за сотку

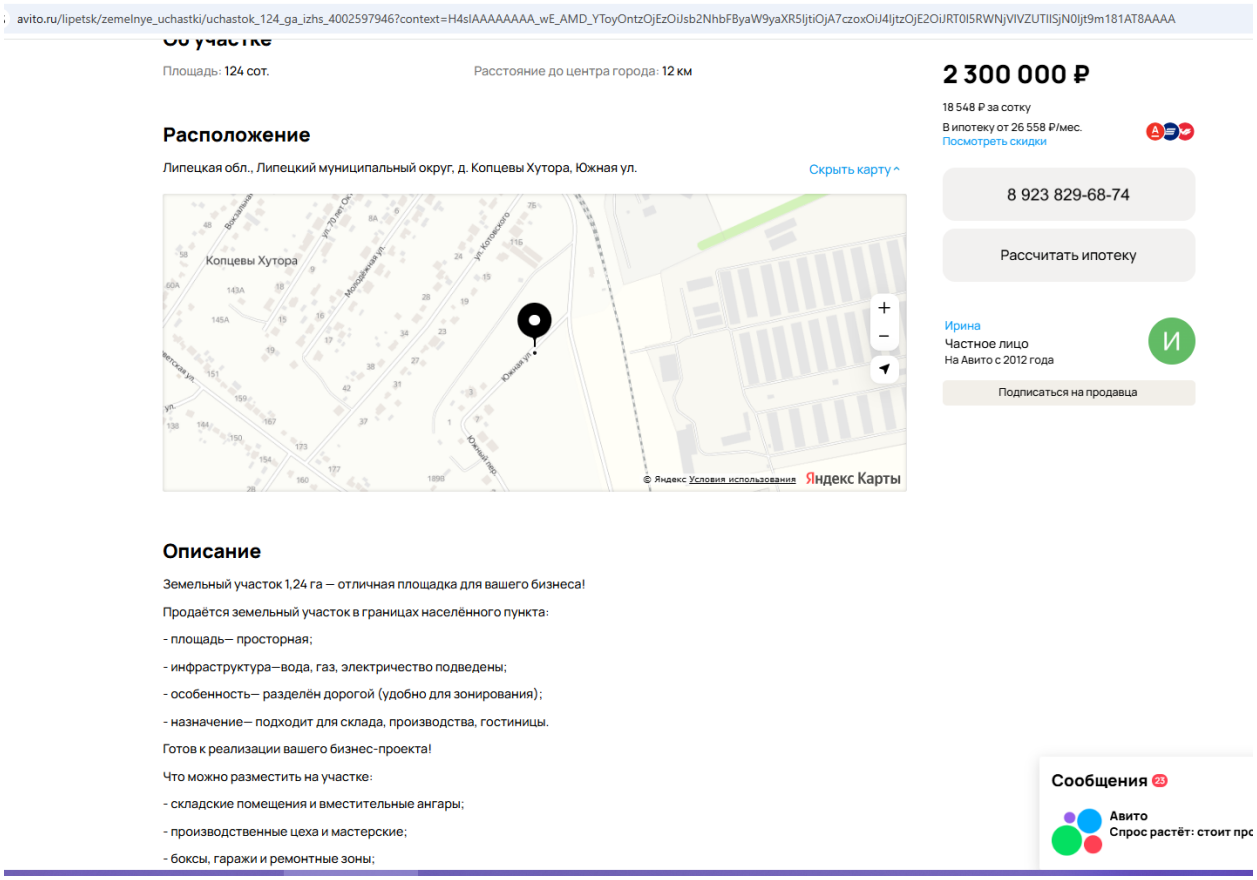
В ипотеку от 26 558 ₽/мес.
Посмотреть скидки

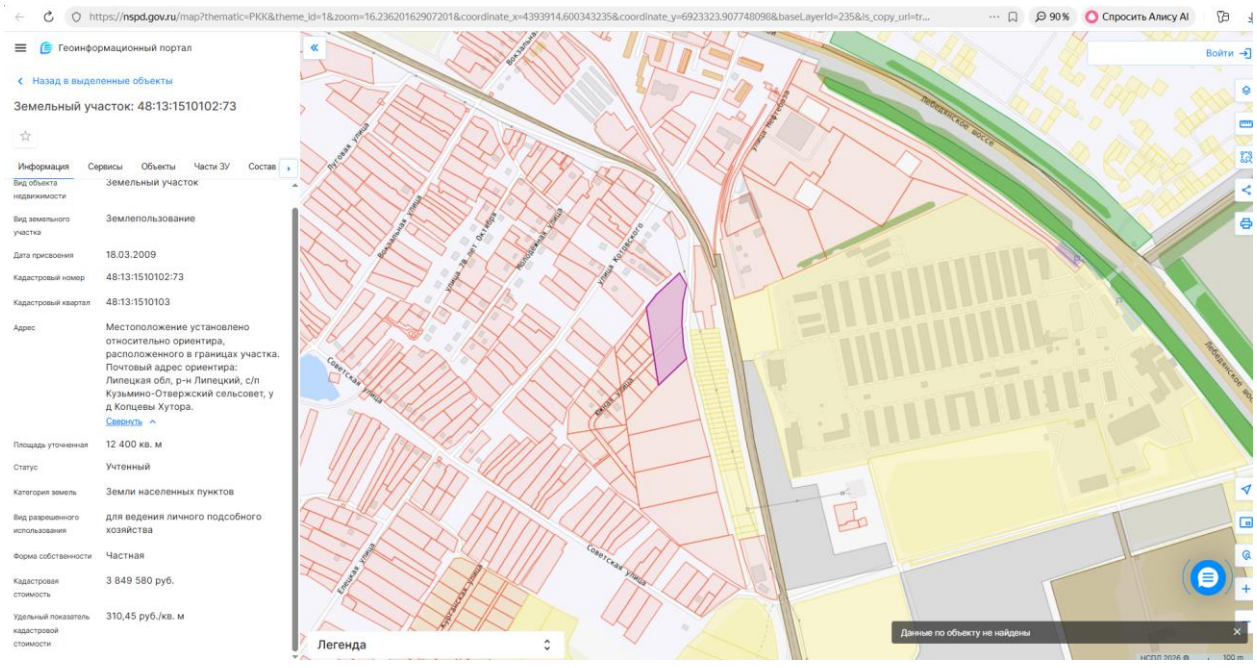
8 923 829-68-74

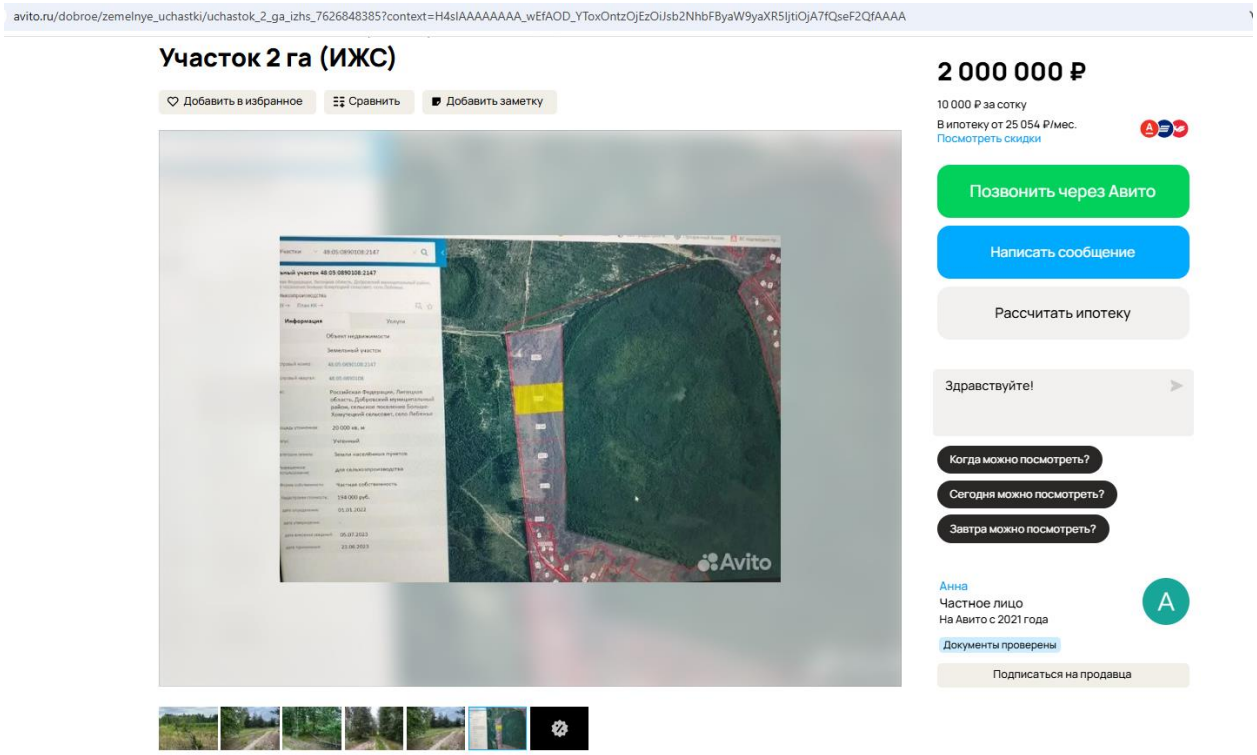
Рассчитать ипотеку

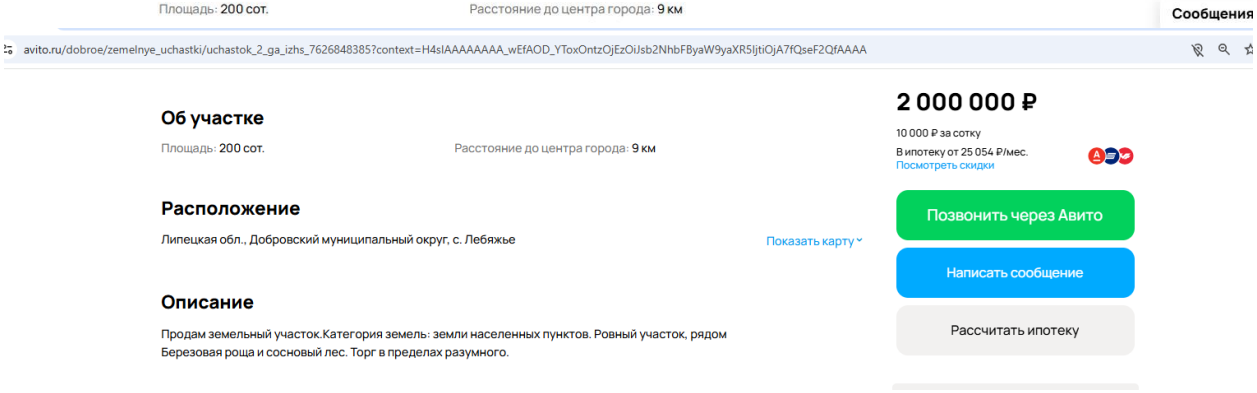
Ирина
Частное лицо
На Авито с 2012 года

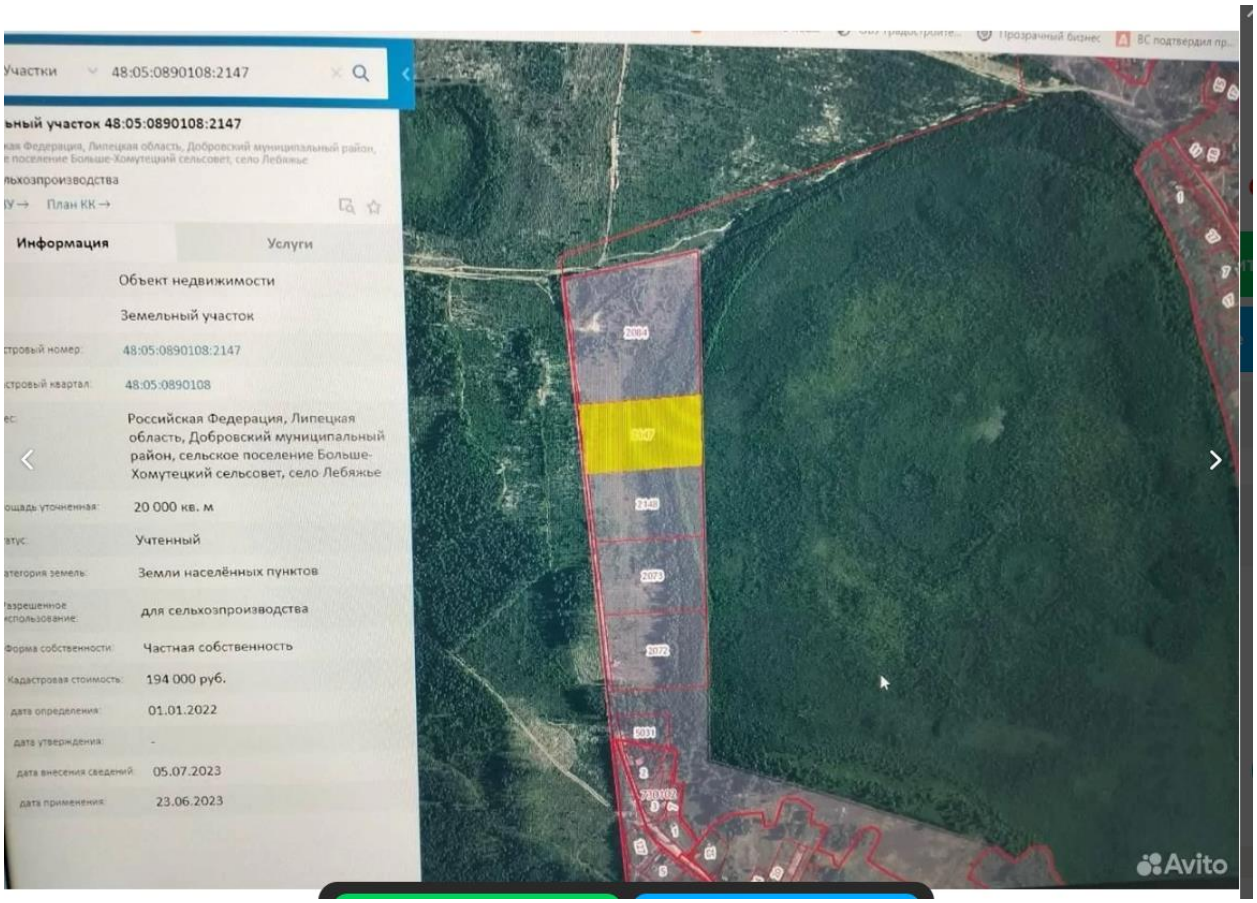
Подписаться на продавца


avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_124_ga_izhs_4002597946?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJRT0I5RWNjVlVZUTlISjN0Ijt9m181AT8AAAA
Площадь: 124 сот.
Расстояние до центра города: 12 км
2 300 000 ₽
18 548 ₽ за сотку
В ипотеку от 26 558 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Расположение
Липецкая обл., Липецкий муниципальный округ, д. Копцевы Хутора, Южная ул.
Скрыть карту
Копцевы Хутора
© Яндекс Условия использования
Яндекс Карты
8 923 829-68-74
Рассчитать ипотеку
Ирина
Частное лицо
На Авито с 2012 года
Подписаться на продавца
Описание
Земельный участок 1,24 га — отличная площадка для вашего бизнеса!
Продаётся земельный участок в границах населённого пункта:
- площадь— просторная;
- инфраструктура—вода, газ, электричество подведены;
- особенность— разделён дорогой (удобно для зонирования);
- назначение— подходит для склада, производства, гостиницы.
Готов к реализации вашего бизнес-проекта!
Что можно разместить на участке:
- складские помещения и вместительные ангары;
- производственные цеха и мастерские;
- боксы, гаражи и ремонтные зоны;
Сообщения 23
Авито
Спрос растёт: стоит про

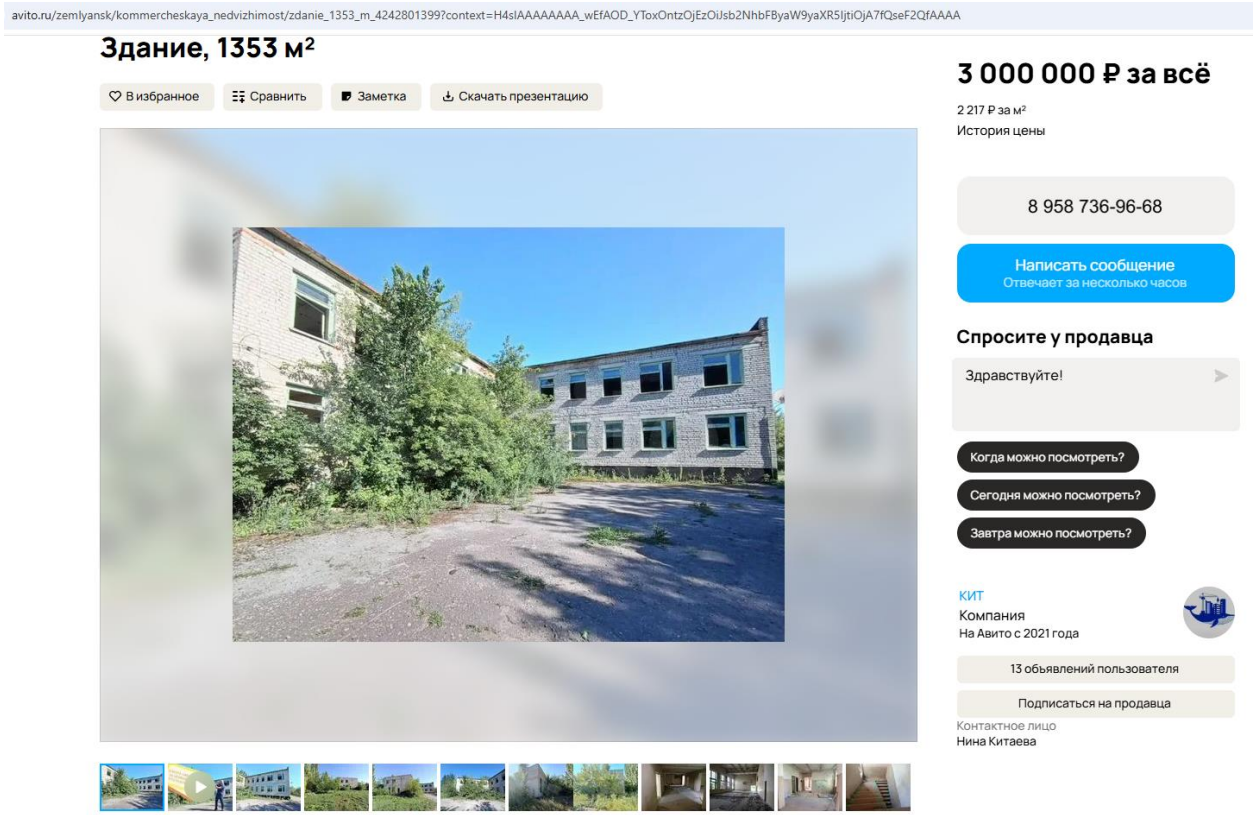

Геоинформационный портал
Назад в выделенные объекты
Земельный участок: 48:13:1510102:73
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Состав
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
18.03.2009
Кадастровый номер
48:13:1510102:73
Кадастровый квартал
48:13:1510103
Адрес
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Липецкий, с/п Кузьмино-Отвержский сельсовет, у д Копцевы Хутора.
Свернуть
Площадь уточненная
12 400 кв. м
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности
Частная
Кадастровая стоимость
3 849 580 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости
310,45 руб./кв. м
Легенда
Данные по объекту не найдены


avito.ru/dobroe/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_7626848385?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Участок 2 га (ИЖС)
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
Avito
2 000 000 ₽
10 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 25 054 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Позвонить через Авито
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Анна
Частное лицо
На Авито с 2021 года
Документы проверены
Подписаться на продавца
Об участке
Площадь: 200 сот.
Расстояние до центра города: 9 км


Сообщения
avito.ru/dobroe/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_7626848385?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Об участке
Площадь: 200 сот.
Расстояние до центра города: 9 км
Расположение
Липецкая обл., Добровский муниципальный округ, с. Лебяжье
Показать карту
Описание
Продам земельный участок.Категория земель: земли населенных пунктов. Ровный участок, рядом Березовая роща и сосновый лес. Торг в пределах разумного.
2 000 000 ₽
10 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 25 054 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Позвонить через Авито
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку



Аналоги для здания



avito.ru/zemlyansk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1353_m_4242801399?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA





3 000 000 ₽ за всё

2 217 ₽ за м²
История цены

8 958 736-96-68

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

КИТ
Компания
На Авито с 2021 года

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Нина Китаева

О здании

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1353 м²
Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 380 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

avito.ru/zemlyansk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1353_m_4242801399?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Расположение

Воронежская обл., Семилукский р-н, Новосильское сельское поселение, с. Берёзовка, ул. Ольшанка, 79 Показать карту

Описание

Продаётся коммерческое помещение в селе Берёзовка бывшая школа площадью 1353 кВ метра. Капитальное кирпичное здание в хорошем состоянии без трещин, перекрытие ЖБ плиты, высокие потолки 3 метра. В здании есть все необходимые коммуникации электричество 380 кВт, водоснабжение, водоотведение и центральное отопление. Подойдет для коммерческой деятельности такой как гостиница или ресторан. Участок 12 соток с ровной территорией. Красная линия по федеральной трассе. Большой пеший и автомобильный трафик .

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная

№ 4242801399 · 24 апреля в 07:44 · 6219 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

2 217 ₽ за м²
История цены

8 958 736-96-68

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

КИТ
Компания
На Авито с 2021 года

avito.ru/ertil/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_470_m_1789991482?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Офисное помещение, 470 м²

♡ В избранное | Сравнить | Заметка | Скачать презентацию



1 450 000 ₽ за всё

3 085 ₽ за м²
История цены

8 906 679-53-52

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

АННА
Компания
На Авито с 2015 года

2 обьявления пользователя
Подписаться на продавца



avito.ru/ertil/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_470_m_1789991482?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

О помещении

Общая площадь: 470 м²
Этаж: 2
Отделка: без отделки

Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа

1 450 000 ₽ за всё

3 085 ₽ за м²
История цены

avito.ru/ertil/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_470_m_1789991482?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Расположение

Воронежская обл., Эртильский р-н, Эртиль, ул. Труда, 1

Показать карту

Описание

Продается отдельно стоящее нежилое двухэтажное здание.Хорошее месторасположение в центре города.Ранее в здании находился банк.Продает собственник.Налог всего 7 тыс.руб. в год.Возможен обмен на жилье,автомобиль,спецтехнику или сдача в АРЕНДУ.Рассмотрю варианты обмена.ТОРГ!!! Произведен ремонт фасада.Цена снижена на время.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная

№ 1789991482 · 5 мая в 11:49 · 8108 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

3 085 ₽ за м²
История цены

8 906 679-53-52

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_571_m_7989327708?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Здание, 571 м²

♡ В избранное | Сравнить | Заметка | Скачать презентацию



1 950 000 ₽ за всё

3 415 ₽ за м²
История цены

8 903 029-87-36

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_571_m_7989327708?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

О здании

Общая площадь: 571 м²
Высота потолков: 3 м
Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

1 950 000 ₽ за всё

3 415 ₽ за м²
История цены

8 903 029-87-36

Насколько объект подходит для бизнеса

avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_571_m_7989327708?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Расположение

Орловская обл., Орловский муниципальный округ, с. Звягинки, Школьная ул., 7

Показать карту

1 950 000 ₽ за всё

3 415 ₽ за м²
История цены

8 903 029-87-36

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

Бывшее здание земской школы 1913 года постройки.

Населенный пункт, относящийся в Образцовскому сельскому поселению, расположен в 10 километрах от областного центра. Жителей здесь немало – почти полторы тысячи человек. В Звягинках расположены важные социальные объекты (сельская администрация, школа, детский сад, медпункт, почта, магазины). Одна беда – историческое наследие.

Здание старой школы в Звягинках всегда привлекало внимание краеведов и туристов, да и местные жители-старожилы могут рассказать немало легенд, связанных с этим местом.

Школа имеет богатейшую историю. В 1912 году земство выделило деньги на строительство в Звягинках двухэтажной школы из необлицованного кирпича. Здание имеет необычную архитектурную форму. В ней выделяется два больших ризалита и нет заднего фасада, все стороны здания декоративно обрамлены, а внутри сохранилась первоначальная планировка. Оно уникально в своем роде.

6 июля 1993 года здание бывшей земской школы поставлено на охрану решением малого Совета Орловского областного Совета народных депутатов.

Школа пережила революцию, успела побывать военным госпиталем в годы Великой Отечественной войны, затем снова распахнула свои двери для школяров. До 2001 года в ней учились начальные классы Звягинской СОШ.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: административное здание
Парковка: на улице

№ 7989327708 · 14 апреля в 13:55 · 1850 просмотров (+7 сегодня)

Пожаловаться

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ФОТОФИКСАЦИЯ



















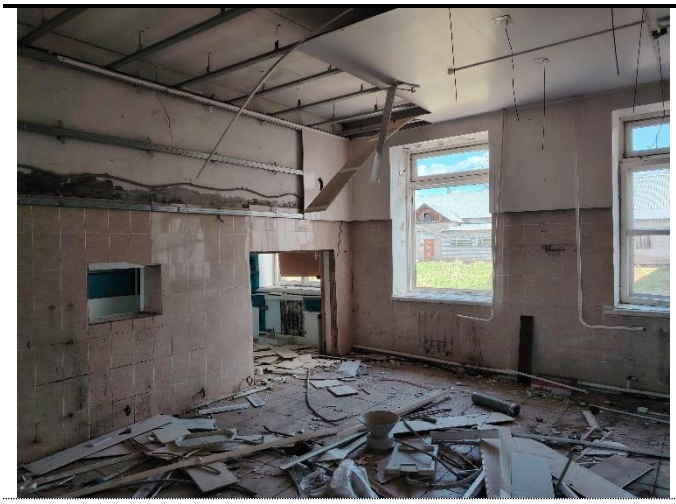




































































Оценщик_____Хижнякова Е.С.

.

АДМИНИСТРАЦИЯ
ДОБРОВСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОКРУГА
Липецкой области
Адрес: 399140, с. Доброе,
пл. Октябрьская, дом №9
Телефон: (847463) 2-11-56
847463(2-23-77)
E-Mail: Dobroe@admlr.lipetsk.ru
08.05.2026 № 2361

Справка о балансовой стоимости

По данным бюджетного учета администрации Добровского округа на 07 мая 2026 года балансовая стоимость основных средств составляет 17 762 666,59 (семнадцать миллионов семьсот шестьдесят две тысячи шестьсот шестьдесят шесть рублей 59 копеек).

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Балансовая стоимость (руб)	Начисленная амортизация (руб)	Остаточная стоимость (руб)
1.	Зем.уч.с.Чечеры ул.Романовкая з/у4 (медпункт) пл.572 кв.м.	48:05:0750104:37	121 424,16	-	121 424,16
2.	Зем.уч.с.Трубетчино ул.Садовая д.5 (объекты здрав-я) пл.3635	48:05:0460307:101	1 203 766,60	-	1 203 766,60
3.	Зем.уч.с.Б.Хомутец (школа) пл.16607	48:05:0740607:1	4 181 476,53	-	4 181 476,53
4.	Зем.уч.с.Доброе ул.50лет Октября д.25 пл.576 (для здрав-я)	48:05:0400436:100	311 754,24	-	311 754,24
5.	Зем.уч.с.Ратчино. ул.Ленина,11	48:05:0620120:29	473 384,40	-	473 384,40
6.	Здание с.Ратчино. ул.Ленина,11	48:05:0620207:159	215 214,45	215 214,45	-
7.	Сооружение (сарай), с.Ратчино,ул.Ленина, строение 11/1	48:05:0620207:175	158 197,88	113 665,56	44 532,31
8.	Сооружение				

1

	(уборная), с.Ратчино,ул.Ленина, строение 11/2	48:05:0620207:192	94 918,72	68 199,34	26 719,39
9.	Здание бак.лаборатории с.Доброе,ул.50 лет Октября, д.25 пл.166,5	48:05:0400436:227	1 253 069,01	-	1 253 069,01
10	Нежилое здание, общ. пл.1525,5кв.м,с.Б.Хомутец,ул.Зарникова,15	48:05:0740607:2	6 272 526,15	6 272 526,15	-
11	Нежилое здание, общ. пл.40 кв.м, с.Б.Хомутец, ул.Зарникова,15	48:05:0740607:3	1 510 474,35	1 510 474,35	-
12	Здание больницы с.Требетчино,ул.Садовая д.5, пл.676,9	48:05:0460307:165	1 917 103,65	1 655 608,26	261 495,39
13	Здание Чечерского медпункта с.Чечеры,ул.Романовская,з.у.4 пл.76 кв.м.	48:05:0750104:202	49 356,45	49 356,45	-
	Итого :		17 762 666,59		

Начальник отдела бухгалтерского учета и отчетности Е.А. Сикачева

ВЫПИСКА № 17/2026
из реестра муниципального имущества об объекте учета муниципального имущества

на "28" апреля 2026г.

Администрация Добровского муниципального округа

По месту требования

(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица)

1. Сведения об объекте муниципального имущества

Вид и наименование объекта учёта: Здание

Реестровый номер	42515.1.2.361	Дата присвоения	Декабрь 2025

Наименования сведений	Значения сведений
1	2
Кадастровый номер	48:05:0740607:2
Адрес	Липецкая область, Добровский муниципальный округ, с. Большой Хомутец, ул. Зарникова, д. 15
Площадь	1 525,5 кв.м.
Основание внесения в реестр	свидетельство о гос. регистрации права собственности от 22.02.2014 г. 48 АГ №477648

2. Информация об изменении сведений об объекте учета муниципального имущества

Наименование изменения	Значение сведений	Дата изменения
1	2	3

ОТМЕТКА О ПОДТВЕРЖДЕНИИ СВЕДЕНИЙ,
СОДЕРЖАЩИХСЯ В НАСТОЯЩЕЙ ВЫПИСКЕ

Ответственный исполнитель: Заместитель начальника отдела имущественных и земельных отношений _____ О.А. Рахмакова

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

"28" апреля 2026г.

3

ВЫПИСКА № 18/2026
из реестра муниципального имущества об объекте учета муниципального имущества

на "28" апреля 2026г.

Администрация Добровского муниципального округа

По месту требования

(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица)

1. Сведения об объекте муниципального имущества

Вид и наименование объекта учёта: Здание

Реестровый номер	42515.1.2.363	Дата присвоения	Декабрь 2025

Наименования сведений	Значения сведений
1	2
Кадастровый номер	48:05:0740607:3
Адрес	Липецкая область, Добровский муниципальный округ, с. Большой Хомутец, ул. Зарникова, д. 15
Площадь	40 кв.м.
Основание внесения в реестр	свидетельство о гос. регистрации права собственности от 22.02.2014 г. 48 АГ №499972

2. Информация об изменении сведений об объекте учета муниципального имущества

Наименование изменения	Значение сведений	Дата изменения
1	2	3

ОТМЕТКА О ПОДТВЕРЖДЕНИИ СВЕДЕНИЙ,
СОДЕРЖАЩИХСЯ В НАСТОЯЩЕЙ ВЫПИСКЕ

Ответственный исполнитель: Заместитель начальника отдела имущественных и земельных отношений О.А. Рахмакова

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

"28" апреля 2026г.

ВЫПИСКА № 14/2026
из реестра муниципального имущества об объекте учета муниципального имущества

на "28" апреля 2026г.

Администрация Добровского муниципального округа

По месту требования

(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица)

1. Сведения об объекте муниципального имущества

Вид и наименование объекта учёта: Земельный участок

Реестровый номер	42515.1.1.440	Дата присвоения	Декабрь 2025

Наименования сведений	Значения сведений
1	2
Кадастровый номер	48:05:0740607:1
Адрес	Липецкая область, р-он Добровский, с. Б Хомутец, ул. Зарникова, д.15
Площадь	16 607
Основание внесения в реестр	п.3 ст. 3.1. ФЗ от 137-ФЗ от 25.10.2001г.

2. Информация об изменении сведений об объекте учета муниципального имущества

Наименование изменения	Значение сведений	Дата изменения
1	2	3

ОТМЕТКА О ПОДТВЕРЖДЕНИИ СВЕДЕНИЙ,
СОДЕРЖАЩИХСЯ В НАСТОЯЩЕЙ ВЫПИСКЕ

Ответственный исполнитель: Заместитель начальника отдела имущественных и земельных отношений О.А. Рахмакова

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

"28" апреля 2026г.

5

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Липецкой области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2026, поступившего на рассмотрение 13.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64951763	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:2
Номер кадастрового квартала:	48:05:0740607
Дата присвоения кадастрового номера:	25.01.2014

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарпикова, дом 15
Площадь:	1525.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1924
Кадастровая стоимость, руб.:	8832919.59
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	48:05:0740607:1
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

6

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64951763	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:2

Виды разрешенного использования:	нежилое(нежилое здание)
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Сиротина Елена Борисовна, дата завершения кадастровых работ: 05.01.2014
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	АДМИНИСТРАЦИЯ ДОБРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64951763	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:2

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Добровский муниципальный округ Липецкой области Российской Федерации
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 48-48-05/005/2014-456 22.02.2014 09:50:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

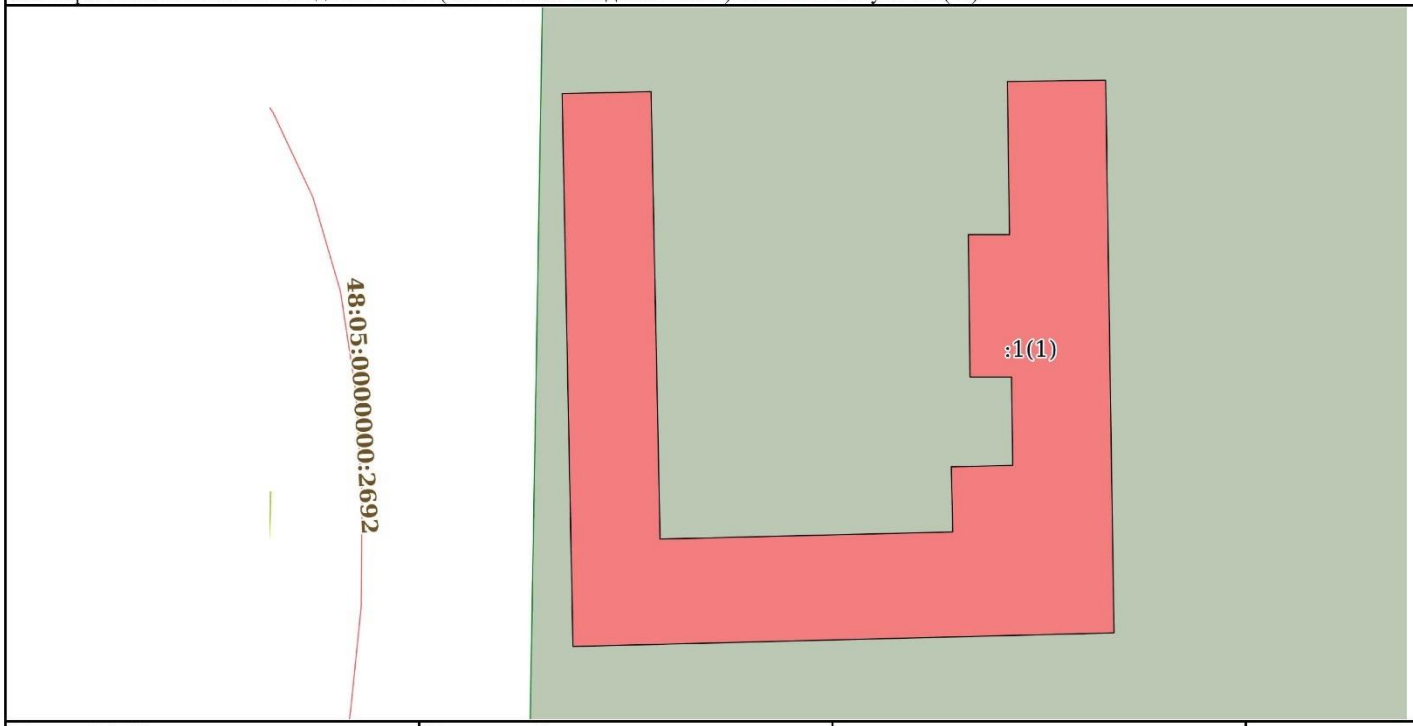
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64951763	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:2

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



Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64951763	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:2

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-48

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	440007.54	1342760.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	440007.76	1342770.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	439957.53	1342771.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	439958.33	1342804.34	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	439965.62	1342804.18	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	439965.77	1342811.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	439975.7	1342810.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	439975.7	1342806.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	439991.69	1342806.09	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	439991.69	1342810.71	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	440008.9	1342810.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	440009.05	1342821.52	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

10	полное наименование должности	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7			
13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64951763						
Кадастровый номер:	48:05:0740607:2					
13	439946.99	1342822.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	439945.46	1342761.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	440007.54	1342760.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют					
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют					

11	полное наименование должности	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64951763	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:2

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат 48.1

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

12	полное наименование должности	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Липецкой области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2026, поступившего на рассмотрение 13.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64952351	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:3
Номер кадастрового квартала:	48:05:0740607
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2014

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Липецкая область, район Добровский, сельское поселение Больше-Хомутецкий сельсовет, село Большой Хомутец, улица Зарпикова, дом 15
Площадь:	40
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1924
Кадастровая стоимость, руб.:	231607.2
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	48:05:0740607:1
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

13

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64952351	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:3

Виды разрешенного использования:	нежилое(нежилое здание)
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Сиротина Елена Борисовна, дата завершения кадастровых работ: 05.01.2014
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	АДМИНИСТРАЦИЯ ДОБРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

14 полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64952351	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:3

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Добровский муниципальный округ Липецкой области Российской Федерации
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 48-48-05/005/2014-458 27.02.2014 15:35:01
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

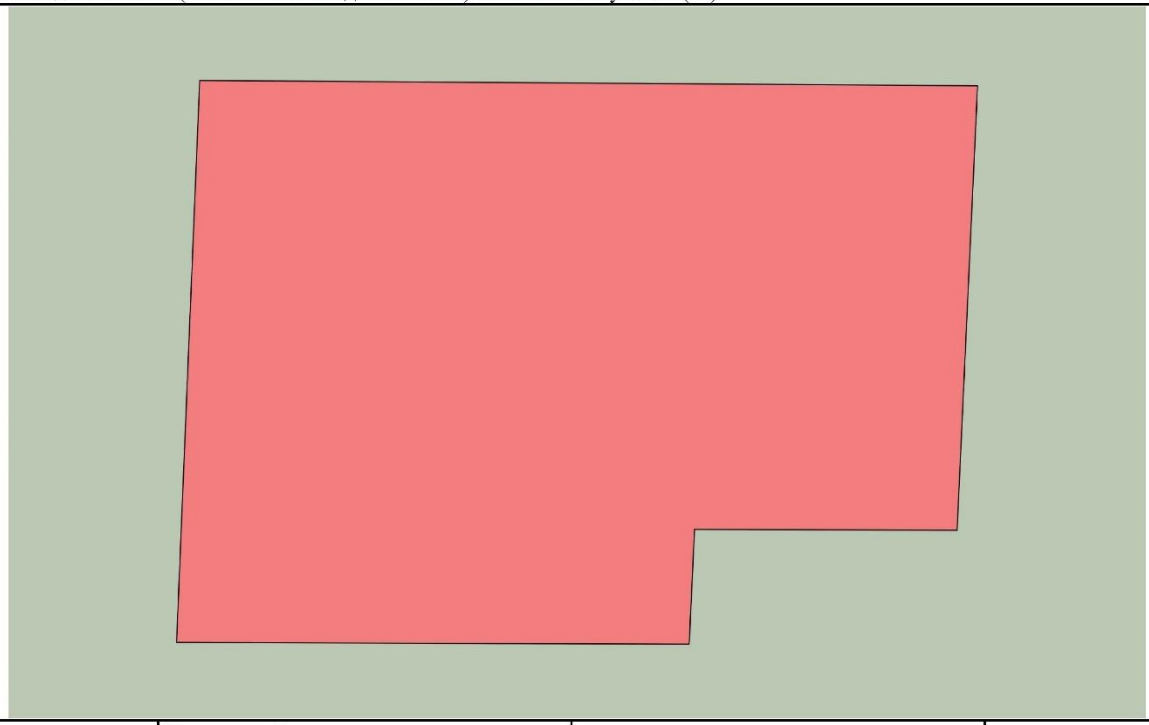
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64952351	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:3

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



Масштаб 1:70	Условные обозначения:		

16 полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64952351	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:3

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-48

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	439930.92	1342772.63	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	439930.86	1342781.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	439925.87	1342781.14	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	439925.88	1342778.19	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	439924.59	1342778.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	439924.61	1342772.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	439930.92	1342772.63	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

17	полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64952351	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:3

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат 48.1

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

18	полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Липецкой области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2026, поступившего на рассмотрение 13.05.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64953273	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:1
Номер кадастрового квартала:	48:05:0740607
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2001

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, р-н Добровский, с/п Больше-Хомутецкий сельсовет, с Большой Хомутец, ул Зарщикова, д 15.
Площадь:	16607 +/- 90
Кадастровая стоимость, руб.:	5499574.12
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	48:05:0740607:2, 48:05:0740607:3
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	школа
Сведения о кадастровом инженере:	Грибцов Николай Иванович, дата завершения кадастровых работ: 16.05.2012
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута	данные отсутствуют

19	полное наименование должности	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64953273	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:1

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют

20	полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64953273	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:1

Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	АДМИНИСТРАЦИЯ ДОБРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

21	полное наименование должности	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64953273	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:1

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Добровский муниципальный округ Липецкой области Российской Федерации
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 48:05:0740607:1-48/073/2025-3 21.03.2025 15:41:30
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

22	полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64953273	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:1

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

23	полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64953273	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:1

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64953273	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:1

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	97°37.5`	111.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	190°52.9`	73.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	199°59.1`	54.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	245°3.8`	103.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	0°58.9`	156.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.1	27°23.7`	28.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

25	полное наименование должности	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844З
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

13.05.2026г. № КУВИ-001/2026-64953273	
Кадастровый номер:	48:05:0740607:1

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-48				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	440059.33	1342771.73	Закрепление отсутствует	0.2
2	440044.5	1342882.5	Закрепление отсутствует	0.2
3	439972.19	1342868.6	Закрепление отсутствует	0.2
4	439921.21	1342850.06	Закрепление отсутствует	0.2
5	439877.4	1342755.84	Закрепление отсутствует	0.2
6	440033.84	1342758.52	Закрепление отсутствует	0.2
1	440059.33	1342771.73	Закрепление отсутствует	0.2

26	полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ОГУП "Липецкоблтехинвентаризация"

Добровский р-н

Копия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Обьект

Школа

Адрес:

Добровский р-н,
с.Большой Хомутец
ул.Зарникова д.15

А	Б	В	Г	Д	Е
48	05	0740607	1	897 н / 02	

По состоянию на : 25 ноября 2013 г.

27

*14201

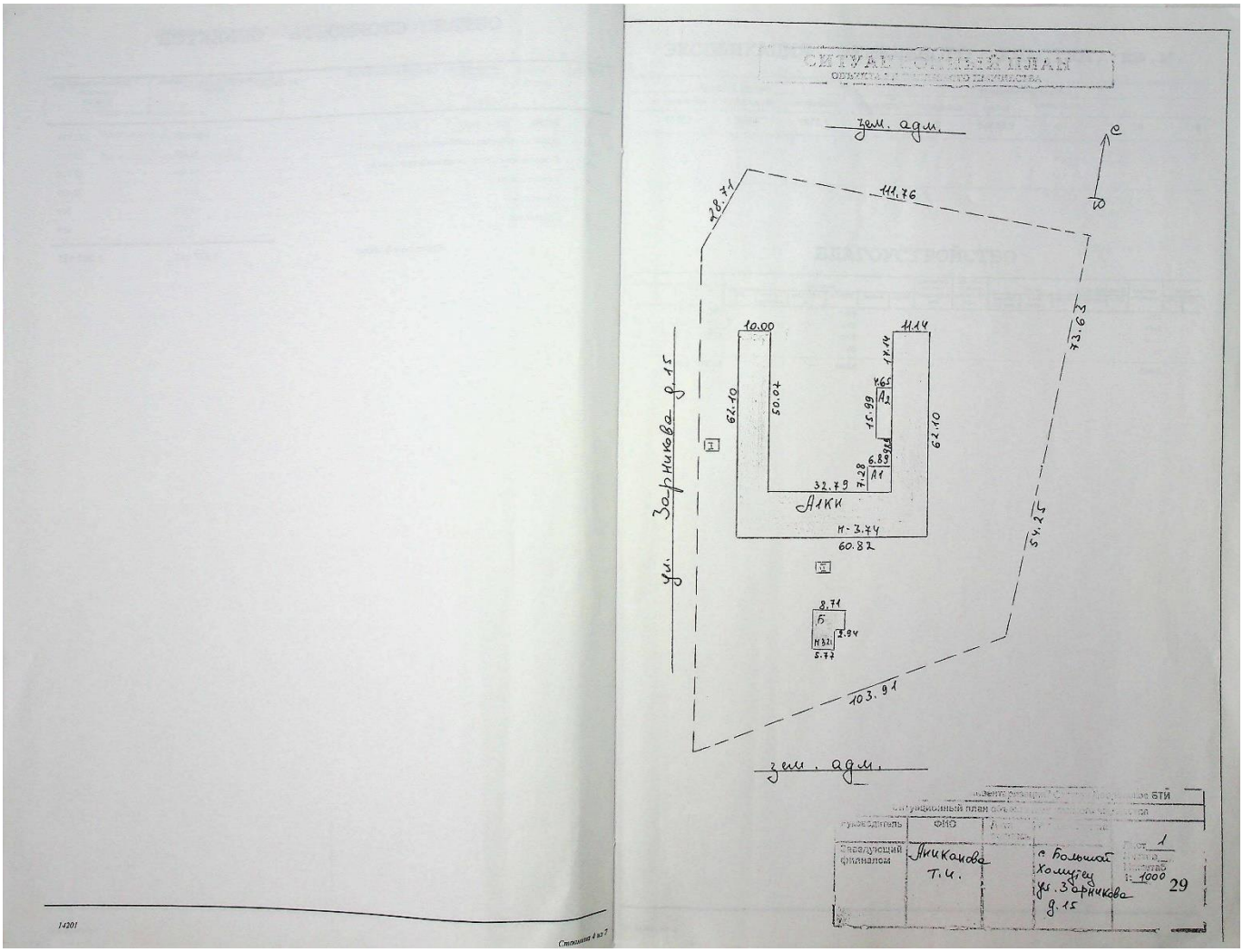
ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ:

№ п/п	Наименование документа	Дата	Масштаб	Колич. листов	Примеч.
1	План земельного участка	11.12.2013	1:1000	1	
2	Поэтажный план строений	11.12.213	1:100 ; 1:200	3	
3	Экспликация к поэтажному плану	11.12.2013			

ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ОБЬЕКТОВ

Литера	Наименование строений и сооружений	Восстановительная стоимость в ценах 2013 г.	Действительная стоимость в ценах 2013 г.
А	Школа	1 828 144	987 198
А1	Основная пристройка (сопряжением стен с лит А)	36 574	21 941
А2	Основная пристройка (сопряжение стен с лит А)	55 306	38 714
Б	Газовая котельная	54 040	32 430
I	Сливная яма	1 522	919
II	Сливная яма	1 522	919
	Итого по обьекту:	**1 977 108**	**1 082 121**

28


ситуационный план
зем. адм.
111.76
28.71
10.00
11.14
11.14
73.63
62.10
50.01
15.99
46.5
62.10
6.89
7.28
32.79
А1 А2 А1 А1 А1
Н-3.74
60.82
54.25
ул. Зарничная д.15
8.71
Б
Н 3.21
3.94
5.77
103.91
зем. адм.
Руководитель
ФИО
Ведущий специалист
Никанова Т.Ч.
с. Большая Хомутец ул. Зарничная д. 15
1
1:1000
29

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактическая	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	самовольно		
16607	16607	1978,1	0	0	14628,9	0	0	0

БЛАГОУСТРОЙСТВО

Литера	Водопровод	Канализация	Отопление					Централиз. горячее водоснабжение	Местное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт	
			Тэц	групп. котельные	соб.котельн.	от АОГВ	печное	другое			с центр. гор.вод.	с газ. колонк.	другие	центр.	жидк.		пасс.	груз.
А	1421	1421				1421										1421		
А1	43,3	43,3				43,3										43,3		
А2	61,2	61,2				61,2										61,2		
Б	40					40										40		
	1565,5	1525,5				1565,5										1565,5		

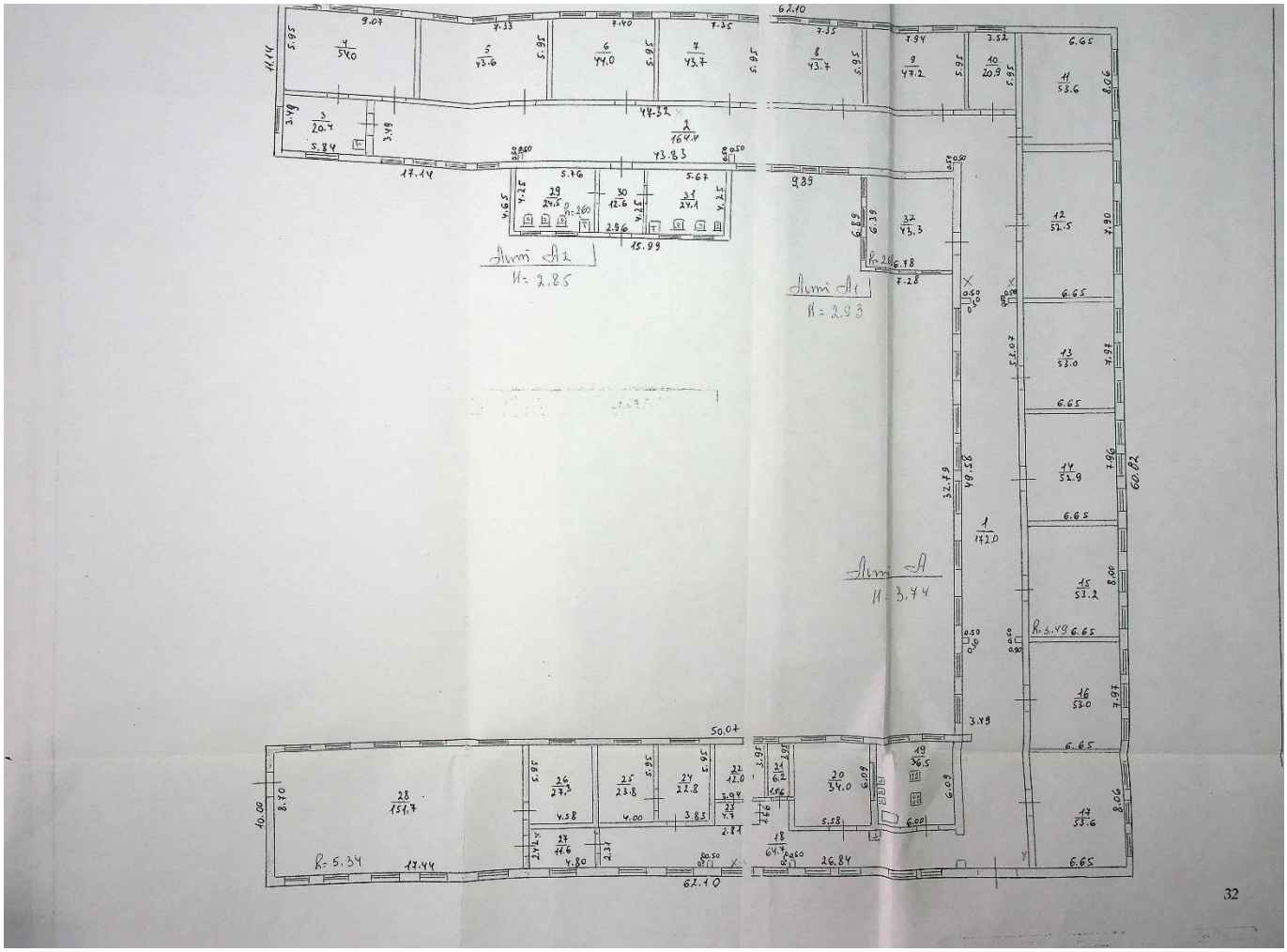
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

Литера	Наименование	Год постройки	Этаж-ность	Фундамент	Материал стен	Износ	Площадь застройки	Протяженность / площадь	Объем
А	Школа	1924	I	бутовый ленточный	кирпичные	46	1790,1	-	6695
А1	Основная пристройка (сопряжением стен с лит А)		I	бутовый ленточный	кирпичные	40	50,2	-	147
А2	Основная пристройка (сопряжение стен с лит А)		I	бутовый ленточный	кирпичные	30	74,4	-	212
Б	Газовая котельная	1924	I	бутовый ленточный	кирпичные	40	50,8	-	163
I	Сливная яма		0			40	6,3	-	13
II	Слисная яма		I			40	6,3	-	16
					ИТОГО :		1978,10		

14201

Страница 6 из 7

31


Alvó A1
H = 2.85
Alvó A1
H = 2.93
Alvó A
H = 3.44
62.10
50.04
60.82
32

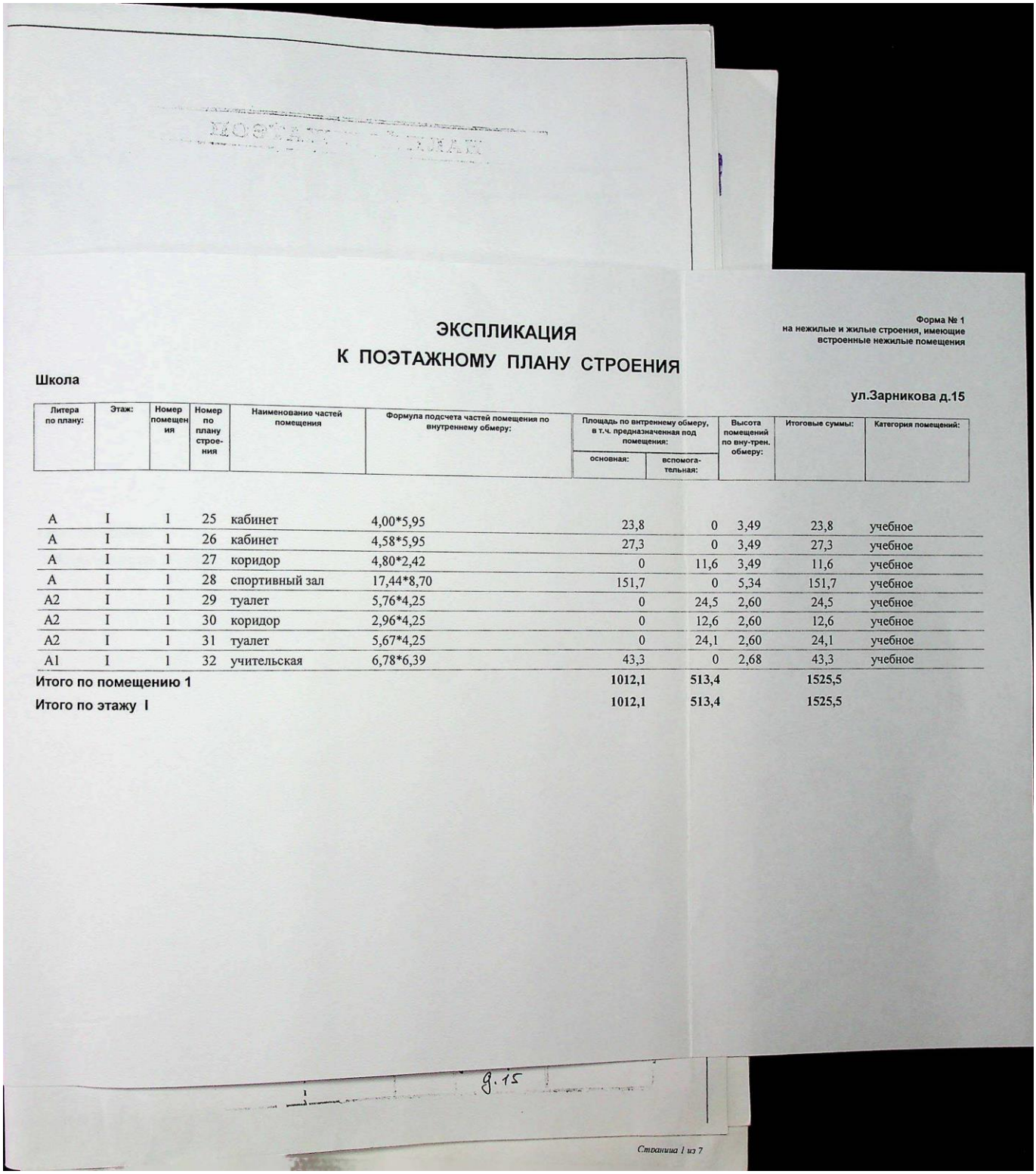
Форма № 1
на нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Школа

ул.Зарникова д.15

Литера по плану:	Этаж:	Номер помещения	Номер по плану строе-ния	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру:	Площадь по внтреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения:		Высота помещений по вну-трен. обмеру:	Итоговые суммы:	Категория помещений:
						основная:	вспомога-тельная:			
А	I	1	1	коридор	49,58*3,49-0,50*0,50-0,50*0,50-0,50*0,50-0,50*0,50	0	172	3,49	172	учебное
А	I	1	2	коридор	47,32*3,49-0,50*0,50-0,50	0	164,4	3,49	164,4	учебное
А	I	1	3	кабинет	5,84*3,49	20,4	0	3,49	20,4	учебное
А	I	1	4	класс	9,07*5,95	54	0	3,49	54	учебное
А	I	1	5	класс	7,33*5,95	43,6	0	3,49	43,6	учебное
А	I	1	6	класс	7,40*5,95	44	0	3,49	44	учебное
А	I	1	7	класс	7,35*5,95	43,7	0	3,49	43,7	учебное
А	I	1	8	класс	7,35*5,95	43,7	0	3,49	43,7	учебное
А	I	1	9	класс	7,94*5,95	47,2	0	3,49	47,2	учебное
А	I	1	10	кабинет	3,52*5,95	20,9	0	3,49	20,9	учебное
А	I	1	11	класс	6,65*8,06	53,6	0	3,49	53,6	учебное
А	I	1	12	класс	6,65*7,90	52,5	0	3,49	52,5	учебное
А	I	1	13	класс	6,65*7,97	53	0	3,49	53	учебное
А	I	1	14	класс	6,65*7,96	52,9	0	3,49	52,9	учебное
А	I	1	15	класс	6,65*8,00	53,2	0	3,49	53,2	учебное
А	I	1	16	класс	6,65*7,97	53	0	3,49	53	учебное
А	I	1	17	класс	6,65*8,06	53,6	0	3,49	53,6	учебное
А	I	1	18	коридор	26,84*2,31-0,50*0,50-0,50*0,50+1,94*1,66	0	64,7	3,49	64,7	учебное
А	I	1	19	кухня	6,00*6,09	36,5	0	3,49	36,5	учебное
А	I	1	20	столовая	5,58*6,09	34	0	3,49	34	учебное
А	I	1	21	щитовая	1,56*3,95	6,2	0	3,49	6,2	учебное
А	I	1	22	кладовая	3,95*3,04	0	12	3,49	12	учебное
А	I	1	23	кладовая	2,81*1,66	0	4,7	3,49	4,7	учебное
А	I	1	24	раздевалка	3,83*5,95	0	22,8	3,49	22,8	учебное



Форма № 1
на нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

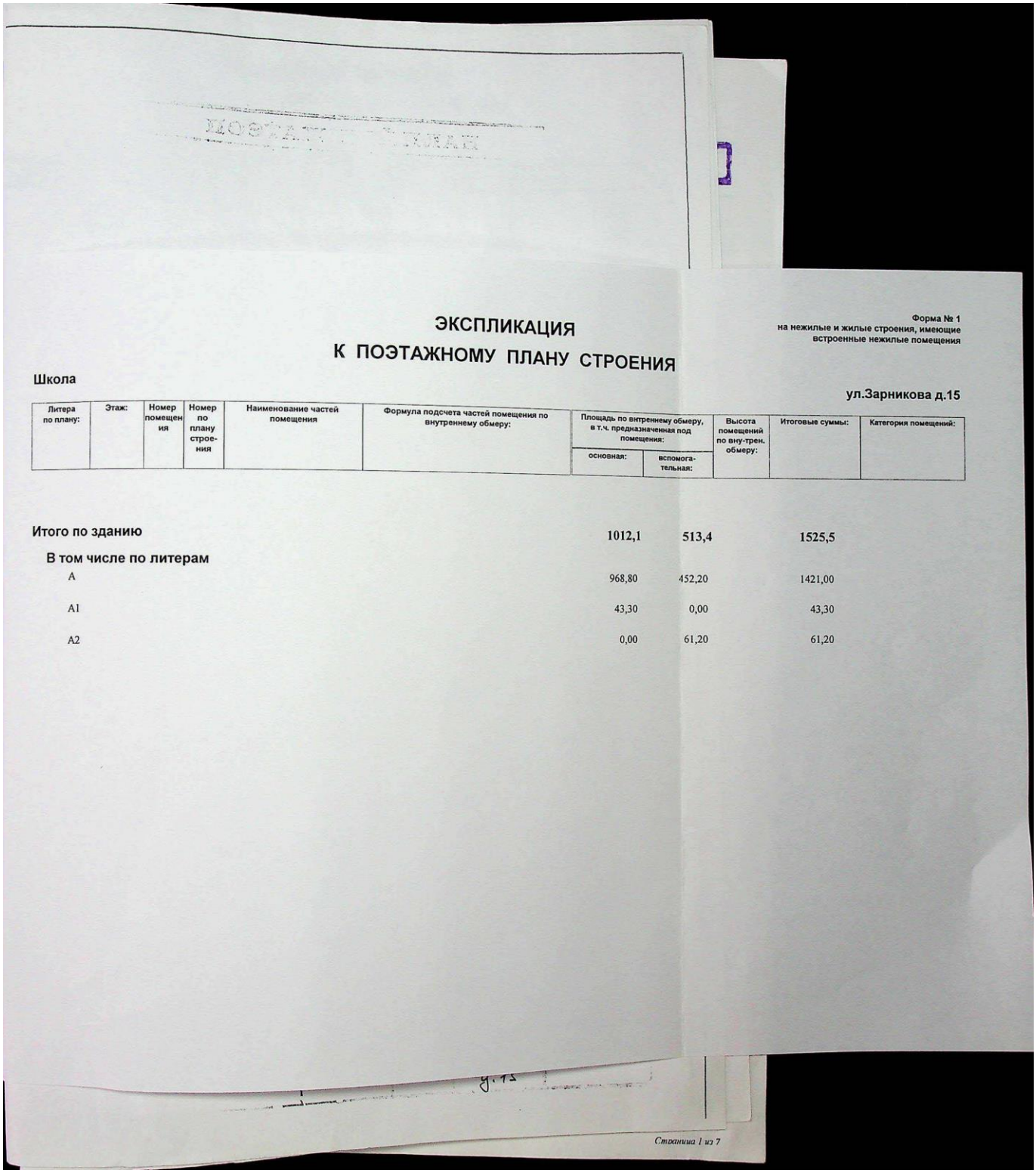
Школа

ул.Зарникова д.15

Литера по плану:	Этаж:	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру:	Площадь по внтреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения:		Высота помещений по вну-трен. обмеру:	Итоговые суммы:	Категория помещений:
						основная:	вспомога-тельная:			
А	I	1	25	кабинет	4,00*5,95	23,8	0	3,49	23,8	учебное
А	I	1	26	кабинет	4,58*5,95	27,3	0	3,49	27,3	учебное
А	I	1	27	коридор	4,80*2,42	0	11,6	3,49	11,6	учебное
А	I	1	28	спортивный зал	17,44*8,70	151,7	0	5,34	151,7	учебное
А2	I	1	29	туалет	5,76*4,25	0	24,5	2,60	24,5	учебное
А2	I	1	30	коридор	2,96*4,25	0	12,6	2,60	12,6	учебное
А2	I	1	31	туалет	5,67*4,25	0	24,1	2,60	24,1	учебное
А1	I	1	32	учительская	6,78*6,39	43,3	0	2,68	43,3	учебное
Итого по помещению 1						**1012,1**	**513,4**		**1525,5**	
Итого по этажу I						**1012,1**	**513,4**		**1525,5**	

9.15

Страница 1 из 7



Форма № 1
на нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

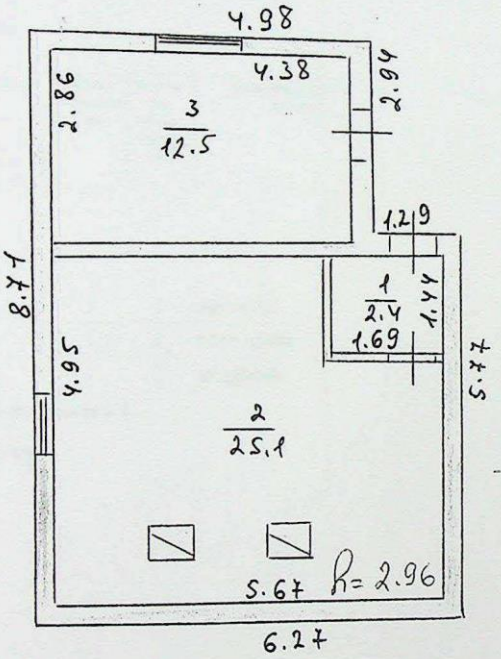
ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Школа

ул.Зарникова д.15

Литера по плану:	Этаж:	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру:	Площадь по внтреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения:		Высота помещений по вну-трен. обмеру:	Итоговые суммы:	Категория помещений:
						основная:	вспомога-тельная:			
Итого по зданию						**1012,1**	**513,4**		**1525,5**	
В том числе по литерам										
A						968,80	452,20		1421,00	
A1						43,30	0,00		43,30	
A2						0,00	61,20		61,20	

Страница 1 из 7



Лит Б
H= 3.21

Газовая котельная

Заказчик	ФИО		Лист 1 Листов
Заказ выполнил специалист	Аниканова Т.И.	с. Большой Хомутец ул. Зарницкова д. 15	Масштаб 1:100

Форма № 1
на нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Школа

ул.Зарникова д.15

Литера по плану:	Этаж:	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру:	Площадь по внтреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения:		Высота помещений по вну-трен. обмеру:	Итоговые суммы:	Категория помещений:
						основная:	вспомога-тельная:			
Б	I	1	1	коридор	1,69*1,44	0	2,4	2,96	2,4	учебное
Б	I	1	2	котельная	5,67*4,95-1,84*1,59	25,1	0	2,96	25,1	учебное
Б	I	1	3	кладовая	4,38*2,86	0	12,5	2,96	12,5	учебное
Итого по помещению 1						**25,1**	**14,9**		**40**	
Итого по этажу I						**25,1**	**14,9**		**40**	

37

Страница 1 из 7

Форма № 1
на нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Школа

ул.Зарникова д.15

Литера по плану:	Этаж:	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру:	Площадь по внтреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения:		Высота помещений по вну-трен. обмеру:	Итоговые суммы:	Категория помещений:
						основная:	вспомога-тельная:			
Итого по зданию						**25,1**	**14,9**		**40,0**	
В том числе по литерам										
Б						25,10	14,90		40,00	

38

Страница 1 из 7

ЛИТЕР

Форма № 1
на нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Школа

ул.Зарникова д.15

Литера по плану:	Этаж:	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру:	Площадь по внтреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения:		Высота помещений по вну-трен. обмеру:	Итоговые суммы:	Категория помещений:
						основная:	вспомога-тельная:			

	основная	вспом.	итого
учебное	1037,2	528,3	1565,5
	1037,2	**528,3**	**1565,5**

1037,2 528,3 1565,5

СВОДНАЯ ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

ЛИТЕР	Наименование литеры	Основная площадь	Вспомогательная площадь	
А	Школа	968,80	452,20	1421,00
А1	Основная пристройка (сопряжением стен с лит А)	43,30	0,00	43,30
А2	Основная пристройка (сопряжение стен с лит А)	0,00	61,20	61,20
Б	Газовая котельная	25,10	14,90	40,00
	ИТОГО :	1037,20	528,30	**1565,50**

ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ОБЬЕКТОВ (РУБ) .

	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г.	Действительная стоимость в ценах 1969 г.
Основные строения	130996	71686
Сооружения, ограждения	202	122
	131 198	**71 808**

	Восстановительная стоимость в ценах 1991 г.	Действительная стоимость в ценах 1991 г.
Основные строения	246665	134985
Сооружения, ограждения	380	230
	247 045	**135 215**

Расчет в ценах 2013 года

Восстановительная стоимость 1 977 108

Действительная инвентаризационная стоимость: 1 082 121

Балансовая стоимость: -

(по данным бух.учета на 2013 год) :

Заведующий филиалом Добровское БТИ Аниканова Т.И. "____" _____ 20___ г.

Проверил: Аниканова Т.И. "____" _____ 20___ г.

Исполнил: Косарева В.И. "11" 12 2013 г.

ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	" " _____ 20 г	" " _____ 20 г	" " _____ 20 г
Обследовал			
Проверил			
Начальник ПП			

41

Страница 7 из 7

14201

Приложение № 3
Утверждено приказом Минстроя РФ № 421/пр от 4 августа 2020 г. в редакции приказа № 557/пр от 7 июля 2022 г.

СОГЛАСОВАНО:

"____" _____ 2026 года

УТВЕРЖДАЮ:

"____" _____ 2026 года

Наименование программного продукта: ГРАНД-Смета, версия 2025.2

Наименование редакции сметных нормативов: Приказ Минстроя России от 30.12.2021 № 1046/пр; Приказ Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр; Приказ Минстроя России от 21.12.2020 № 812/пр; Приказ Минстроя России от 11.12.2020 № 774/пр; Приказ Минстроя России от 02.08.2023 № 551/пр; Приказ Минстроя России от 14.11.2023 № 817/пр; Приказ Минстроя России от 16.02.2024 № 102/пр; Приказ Минстроя России от 13.05.2024 №323/пр; Приказ Минстроя России от 09.08.2024 №524/пр; Приказ Минстроя России от 07.11.2024 №747/пр; Приказ Минстроя России от 23.01.2025 №30/пр; Приказ Минстроя России от 07.02.2025 №69/пр; Приказ Минстроя России от 19.05.2025 №299/пр; Приказ Минстроя России от 14.08.2025 №490/пр; Приказ Минстроя России от 12.11.2025 №696/пр; Приказ Минстроя России от 17.02.2026 №91/пр

Реквизиты приказа Минстроя России об утверждении дополнений и изменений к сметным нормативам: Приказ Минстроя России от 18 мая 2022 г. № 378/пр, Приказ Минстроя России от 26 августа 2022 г. № 703/пр, Приказ Минстроя России от 26 октября 2022 г. № 905/пр, Приказ Минстроя России от 27 декабря 2022 г. № 1133/пр, Приказ Минстроя России от 10 февраля 2023 г. № 84/пр, Приказ Минстроя России от 11.05.2023 №335/пр; Приказ Минстроя России от 07.07.2022 № 557/пр; Приказ Минстроя России от 02.09.2021 № 636/пр, Приказ Минстроя России от 26.07.2022 № 611/пр; Приказ Минстроя России от 22.04.2022 № 317/пр; Приказ Минстроя России от 02.08.2023 № 551/пр; Приказ Минстроя России от 14.11.2023 № 817/пр; Приказ Минстроя России от 30.01.2024 № 55/пр; Приказ Минстроя России от 16.02.2024 № 102/пр; Приказ Минстроя России от 13.05.2024 №323/пр; Приказ Минстроя России от 09.08.2024 №524/пр; Приказ Минстроя России от 07.11.2024 №747/пр; Приказ Минстроя России от 23.01.2025 №30/пр; Приказ Минстроя России от 07.02.2025 №69/пр; Приказ Минстроя России от 19.05.2025 №299/пр; Приказ Минстроя России от 14.08.2025 №490/пр; Приказ Минстроя России от 12.11.2025 №696/пр; Приказ Минстроя России от 17.02.2026 №91/пр

Реквизиты письма Минстроя России об индексах изменения сметной стоимости строительства, включаемые в федеральный реестр сметных нормативов и размещаемые в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве, подготовленного в соответствии пунктом 85 Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 июня 2019 г. № 326/пр[1]: Письмо Минстроя России от 25.02.2026 № 9859-ИФ/09

Реквизиты нормативного правового акта об утверждении оплаты труда, утверждаемый в соответствии с пунктом 22(1) Правилами мониторинга цен, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2016 г. № 1452: Приказ Министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 27.02.2025 № 71

Обоснование принятых текущих цен на строительные ресурсы: 48. Липецкая область

Наименование субъекта Российской Федерации: Липецкая область

Наименование зоны субъекта Российской Федерации

Капитальный ремонт административного здания Липецкая область, Добровский район, с. Большой Хомутец, ул. Зарникова, д. 15

(наименование стройки)

(наименование объекта капитального строительства)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ (СМЕТА) № 02-01-01

Капитальный ремонт административного здания школы

(наименование работ и затрат)

Составлен ресурсно-индексным методом

Основание

(проектная и (или) иная техническая документация)

Составлен(а) в текущем уровне цен I квартал 2026 года

Сметная стоимость	7 816,91 тыс.руб.				
в том числе:					
строительных работ	6 019,35 тыс.руб.	Средства на оплату труда рабочих	713,83 тыс.руб.		
монтажных работ	262,32 тыс.руб.	Средства на оплату труда машинистов	12,46 тыс.руб.		
оборудования	0,00 тыс.руб.	Нормативные затраты труда рабочих	1 813,11 чел.-ч.		
прочих затрат	0,00 тыс.руб.	Нормативные затраты труда машинистов	28,83 чел.-ч.		

№ п/п	Обоснование	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество			Сметная стоимость, руб.				
				на единицу измерения	коэффициенты	всего с учетом коэффициентов	на единицу измерения в базисном уровне цен	индекс	на единицу измерения в текущем уровне цен	коэффициенты	всего в текущем уровне цен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Раздел 1. Ремонтные работы											
Отопление											
1	**ГЭСН16-02-002-08**	**Прокладка трубопроводов водоснабжения из стальных водогазопроводных оцинкованных труб диаметром: 80 мм**	**100 м**	**1,5**	**1**	**1,5**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			89,91					37 247,02
	1-100-36	Средний разряд работы 3,6	чел.-ч	55,5	1,08	89,91			414,27		37 247,02
	2	ЭМ									1 554,61
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			1,965					912,50
	91.05.01-017	Краны башенные, грузоподъемность 8 т	маш.-ч	0,18		0,27			1 056,74		285,32
	4-100-060	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,18		0,27			582,57		157,29
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,09		0,135			1 645,02		222,08
	4-100-060	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,09		0,135			582,57		78,65
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	1,04		1,56			653,28		1 019,12
	4-100-040	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	1,04		1,56			433,69		676,56
	91.17.04-042	Аппараты для газовой сварки и резки	маш.-ч	3,5		5,25	4,35	1,23	5,35		28,09
	4	М									2 663,56
	01.3.02.03-0012	Ацетилен растворенный технический, марка Б	т	0,0017		0,00255	416 065,60	1,66	690 668,90		1 761,21
	01.3.02.08-0001	Кислород газообразный технический	м3	1,68		2,52			128,25		323,19
	01.7.03.01-0001	Вода	м3	7,03		10,545	35,71	0,94	33,57		354,00
	01.7.11.04-0072	Проволока сварочная без покрытия СВ-08Г2С, диаметр 4 мм	т	0,001		0,0015	97 282,88	1,14	110 902,48		166,35
	03.1.02.03-0015	Известь строительная негашеная хлорная, марка А	кг	0,0251		0,03765	59,41	1,22	72,48		2,73
	04.3.01.09-0016	Раствор готовый кладочный, цементный, М200	м3	0,007		0,0105			5 340,71		56,08
		Всего по позиции							**77 350,37**		**116 025,56**
2	**ФСБЦ-24.1.02.01-0022**	**Хомут металлический оцинкованный двухлапчатый с двумя быстродействующими замками и резиновым профилем для крепления трубопроводов, гайка крепления М8, диаметр от 80 до 86 мм**	**шт**	**450**	**1**	**450**	**130,96**	**1,3**	**170,25**		**76 612,50**
		Всего по позиции									**76 612,50**
3	**ФСБЦ-24.1.02.01-0013**	**Хомут металлический оцинкованный двухлапчатый с двумя быстродействующими замками и резиновым профилем для крепления трубопроводов, гайка крепления М8, диаметр от 20 до 24 мм**	**шт**	**700**	**1**	**700**	**54,72**	**1,3**	**71,14**		**49 798,00**
		Всего по позиции									**49 798,00**
4	**ФСБЦ-23.3.06.02-0008**	**Трубы стальные сварные оцинкованные водогазопроводные с резьбой, обыкновенные, номинальный диаметр 80 мм, толщина стенки 4 мм**	**м**	**150**	**1**	**150**	**849,22**	**0,85**	**721,84**		**108 276,00**
		Всего по позиции									**108 276,00**
5	**ГЭСН16-02-004-01**	**Прокладка трубопроводов отопления и газоснабжения из стальных бесшовных труб диаметром: 50 мм**	**100 м**	**3,5**	**1**	**3,5**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			193,55					85 192,97
	1-100-41	Средний разряд работы 4,1	чел.-ч	55,3		193,55			440,16		85 192,97
	2	ЭМ									3 181,39
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			3,71					1 708,00
	91.05.01-017	Краны башенные, грузоподъемность 8 т	маш.-ч	0,12		0,42			1 056,74		443,83
	4-100-060	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,12		0,42			582,57		244,68
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,07		0,245			1 645,02		403,03
	4-100-060	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,07		0,245			582,57		142,73
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,87		3,045			653,28		1 989,24
	4-100-040	ОТм(ЗТм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,87		3,045			433,69		1 320,59

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	91.17.04-042	Аппараты для газовой сварки и резки	маш.-ч	18,44		64,54	4,35	1,23	5,35		345,29
	4	М									1 342,79
	01.3.02.03-0001	Ацетилен газообразный технический	м3	0,32		1,12	340,41	1,66	565,08		632,89
	01.3.02.08-0001	Кислород газообразный технический	м3	0,35		1,225			128,25		157,11
	01.7.03.01-0001	Вода	м3	2,75		9,625	35,71	0,94	33,57		323,11
	01.7.11.04-0072	Проволока сварочная без покрытия СВ-08Г2С, диаметр 4 мм	т	0,0002		0,0007	97 282,88	1,14	110 902,48		77,63
	03.1.02.03-0015	Известь строительная негашеная хлорная, марка А	кг	0,0099		0,03465	59,41	1,22	72,48		2,51
	04.3.01.09-0016	Раствор готовый кладочный, цементный, М200	м3	0,008		0,028			5 340,71		149,54
		Всего по позиции							**74 041,15**		**259 144,02**
6	**ФСБЦ-23.3.06.02-0002**	**Трубы стальные сварные оцинкованные водогазопроводные с резьбой, обыкновенные, номинальный диаметр 20 мм, толщина стенки 2,8 мм**	**м**	**350**	**1**	**350**	**154,05**	**0,85**	**130,94**		**45 829,00**
		Всего по позиции									**45 829,00**
7	**ГЭСН15-04-030-04**	**Масляная окраска металлических поверхностей: решеток, переплетов, труб диаметром менее 50 мм и т.п., количество окрасок 2**	**100 м2**	**0,28**	**1**	**0,28**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			18,088					7 229,95
	1-100-33	Средний разряд работы 3,3	чел.-ч	64,6		18,088			399,71		7 229,95
	2	ЭМ									5,65
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			0,0112					4,72
	91.06.06-048	Подъемники одномачтовые, грузоподъемность до 500 кг, высота подъема 45 м	маш.-ч	0,01		0,0028	37,32	1,56	58,22		0,16
	4-100-030	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 3	чел.-ч	0,01		0,0028			385,14		1,08
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,03		0,0084			653,28		5,49
	4-100-040	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,03		0,0084			433,69		3,64
	4	М									128,25
	01.7.20.08-0051	Ветошь хлопчатобумажная цветная	кг	0,3		0,084	56,11	1,55	86,97		7,31
	14.5.05.02-0001	Олифа натуральная	кг	2,7		0,756	133,31	1,2	159,97		120,94
		Всего по позиции							**64 815,11**		**18 148,23**
8	**ФСБЦ-14.4.02.04-0162**	**Краска масляная МА-011-0, МА-011-1, МА-011-1Н, МА-011-2, МА-011-2Н**	**кг**	**6,888**	**1**	**6,888**	**77,22**	**1,5**	**115,83**		**797,84**
		Всего по позиции									**797,84**
9	**ГЭСН15-04-030-03**	**Масляная окраска металлических поверхностей: стальных балок, труб диаметром более 50 мм и т.п., количество окрасок 2**	**100 м2**	**0,45**	**1**	**0,45**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			16,605					6 637,18
	1-100-33	Средний разряд работы 3,3	чел.-ч	36,9		16,605			399,71		6 637,18
	2	ЭМ									9,08
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			0,018					7,58
	91.06.06-048	Подъемники одномачтовые, грузоподъемность до 500 кг, высота подъема 45 м	маш.-ч	0,01		0,0045	37,32	1,56	58,22		0,26
	4-100-030	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 3	чел.-ч	0,01		0,0045			385,14		1,73
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,03		0,0135			653,28		8,82
	4-100-040	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,03		0,0135			433,69		5,85
	4	М									206,10
	01.7.20.08-0051	Ветошь хлопчатобумажная цветная	кг	0,3		0,135	56,11	1,55	86,97		11,74
	14.5.05.02-0001	Олифа натуральная	кг	2,7		1,215	133,31	1,2	159,97		194,36
		Всего по позиции							**37 245,84**		**16 760,63**
10	**ФСБЦ-14.4.02.04-0162**	**Краска масляная МА-011-0, МА-011-1, МА-011-1Н, МА-011-2, МА-011-2Н**	**кг**	**11,07**	**1**	**11,07**	**77,22**	**1,5**	**115,83**		**1 282,24**
		Всего по позиции									**1 282,24**
11	**ГЭСН18-03-006-03**	**Установка радиаторов алюминиевых и биметаллических с креплением к стене с числом секций: свыше 10 до 16**	**100 шт**	**0,95**	**1**	**0,95**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			72,3805					28 579,44
	1-100-32	Средний разряд работы 3,2	чел.-ч	76,19		72,3805			394,85		28 579,44
	2	ЭМ									1 215,80
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			1,3015					631,72

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,58		0,551			1 645,02		906,41
	4-100-060	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,58		0,551			582,57		321,00
	91.06.06-048	Подъемники одномачтовые, грузоподъемность до 500 кг, высота подъема 45 м	маш.-ч	0,32		0,304	37,32	1,56	58,22		17,70
	4-100-030	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 3	чел.-ч	0,32		0,304			385,14		117,08
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,47		0,4465			653,28		291,69
	4-100-040	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,47		0,4465			433,69		193,64
	4	М									68,89
	01.7.03.04-0001	Электроэнергия	кВт-ч	5,3973		5,127435			9,76		50,04
	01.7.17.09-1013	Бур с наконечником из твердого сплава, с хвостовиком SDS-plus для ударного сверления отверстий в твердых материалах, общая длина 160 мм, диаметр 10 мм	шт	0,2463		0,233985	64,96	1,24	80,55		18,85
		Всего по позиции							**91 445,67**		**86 873,39**
12	**прайс**	**Биметаллические радиаторы отопления 12 секций**	**шт**	**95**	**1**	**95**			**12 850,00**		**1 220 750,00**
		Всего по позиции									**1 220 750,00**
Электрика											
13	**ГЭСН46-03-015-01**	**Устройство в кирпичных стенах борозд с использованием штробореза площадью сечения: до 20 см2**	**100 м**	**3,5**	**1**	**3,5**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			24,605					9 476,37
	1-100-30	Средний разряд работы 3,0	чел.-ч	7,03		24,605			385,14		9 476,37
		Всего по позиции							**7 093,74**		**24 828,09**
14	**ГЭСН46-03-017-04**	**Заделка отверстий, гнезд и борозд: в стенах и перегородках железобетонных площадью свыше 0,1 до 0,2 м2**	**м3**	**0,4**	**1**	**0,4**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			24,444					8 939,66
	1-100-24	Средний разряд работы 2,4	чел.-ч	61,11		24,444			365,72		8 939,66
	2	ЭМ									113,48
		ОТм(3Тм)	чел.-ч			0,172					74,59
	91.06.03-060	Лебедки электрические тяговым усилием до 5,79 кН (0,59 т)	маш.-ч	0,28		0,112	6,62	1,51	10,00		1,12
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,43		0,172			653,28		112,36
	4-100-040	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,43		0,172			433,69		74,59
	4	М									3 439,13
	01.7.03.01-0001	Вода	м3	0,0137		0,00548	35,71	0,94	33,57		0,18
	01.7.15.06-0111	Гвозди строительные	т	0,0059		0,00236	70 296,20	1,32	92 790,98		218,99
	03.1.02.03-0011	Известь строительная негашеная комовая, сорт I	т	0,0049		0,00196			5 971,51		11,70
	08.3.03.04-0012	Проволока светлая, диаметр 1,1 мм	т	0,0005		0,0002	88 783,86	0,98	87 008,18		17,40
	08.3.03.06-0002	Проволока горячекатаная в мотках, диаметр 6,3-6,5 мм	т	0,0095		0,0038	60 258,20	0,98	59 053,04		224,40
	08.4.03.03-0032	Сталь арматурная горячекатаная периодического профиля, класс A-III, диаметр 12 мм	т	0,06		0,024	64 493,00	0,74	47 724,82		1 145,40
	11.1.03.01-0063	Бруски обрезные хвойных пород (ель, сосна), естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 20-90 мм, толщина 20-90 мм, сорт III	м3	0,21		0,084	16 496,03	0,82	13 526,74		1 136,25
	11.1.03.06-0075	Доска обрезная хвойных пород, естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 100-250 мм, толщина 30-40 мм, сорт III	м3	0,18		0,072	5 764,42	1,65	9 511,29		684,81
		Всего по позиции							**67 924,88**		**27 169,95**
15	**ФСБЦ-04.3.01.09-0014**	**Раствор готовый кладочный, цементный, М100**	**м3**	**0,416**	**1**	**0,416**	**3 778,62**	**1,25**	**4 723,28**		**1 964,88**
		Всего по позиции									**1 964,88**
16	**ГЭСНм08-02-409-09**	**Труба гофрированная ПВХ для защиты проводов и кабелей по установленным конструкциям, по стенам, колоннам, потолкам, основанию пола**	**100 м**	**6,5**	**1**	**6,5**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			101,4					40 573,22
	2-100-02	Рабочий 2 разряда	чел.-ч	0,02		0,13			352,78		45,86
	2-100-03	Рабочий 3 разряда	чел.-ч	10,75		69,875			385,14		26 911,66
	2-100-04	Рабочий 4 разряда	чел.-ч	4,83		31,395			433,69		13 615,70
	2	ЭМ									42,46
		ОТм(3Тм)	чел.-ч			0,065					28,19
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,01		0,065			653,28		42,46

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	4-100-040	ОТм(Зтм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,01		0,065			433,69		28,19
	4	М									1 204,72
	01.7.03.04-0001	Электроэнергия	кВт-ч	4,42		28,73			9,76		280,40
	01.7.15.07-0152	Дюбели пластмассовые с шурупами, диаметр 6 мм, длина 35 мм, диаметр шурупа 3,5 мм, длина шурупа 50 мм	100 шт	2,09		13,585	52,34	1,3	68,04		924,32
16.1	421/пр_2020_п.75_пп.а	Вспомогательные ненормируемые материальные ресурсы	%	2		2					811,46
		Всего по позиции							**15 807,71**		**102 750,14**
17	**ФСБЦ-24.3.03.05-0032**	**Трубы полиэтиленовые гибкие гофрированные тяжелые с протяжкой, номинальный внутренний диаметр 20 мм**	**м**	**657,8**	**1**	**657,8**	**20,78**	**0,94**	**19,53**		**12 846,83**
		Всего по позиции									**12 846,83**
18	**ГЭСНм08-02-412-02**	**Затягивание провода в проложенные трубы и металлические рукава первого одножильного или многожильного в общей оплетке, суммарное сечение: до 6 мм2**	**100 м**	**6,5**	**1**	**6,5**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			35,035					14 854,14
	1-100-38	Средний разряд работы 3,8	чел.-ч	5,39		35,035			423,98		14 854,14
	2	ЭМ									298,78
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			0,26					132,11
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,02		0,13			1 645,02		213,85
	4-100-060	ОТм(Зтм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,02		0,13			582,57		75,73
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,02		0,13			653,28		84,93
	4-100-040	ОТм(Зтм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,02		0,13			433,69		56,38
	4	М									1 129,47
	01.7.06.05-0041	Ленты изоляционные хлопчатобумажные прорезиненные для электромонтажных и ремонтных работ, цвет черный, ширина 20 мм, толщина 0,35 мм	м	13,33		86,645	5,87	0,88	5,17		447,95
	01.7.07.20-0002	Тальк молотый, сорт I	т	0,0006		0,0039	43 821,53	1,29	56 529,77		220,47
	14.4.02.04-0142	Краска масляная МА-0115, мумия, сурик железный	кг	0,02		0,13	79,88	1,5	119,82		15,58
	20.2.01.05-0003	Гильзы кабельные медные 6 мм	100 шт	0,05		0,325	696,63	1,24	863,82		280,74
	20.2.02.01-0012	Втулки полипропиленовые, диаметр 22 мм	1000 шт	0,0122		0,0793	1 610,33	1,29	2 077,33		164,73
18.1	421/пр_2020_п.75_пп.а	Вспомогательные ненормируемые материальные ресурсы	%	2		2					297,08
		Всего по позиции							**5 983,27**		**38 891,23**
19	**ФСБЦ-21.1.06.09-0151**	**Кабель силовой с медными жилами ВВГнг(А)-LS 3х1,5ок(N, PE)-660**	**1000 м**	**0,459**	**1**	**0,459**	**47 048,63**	**1,07**	**50 342,03**		**23 106,99**
		Всего по позиции									**23 106,99**
20	**ФСБЦ-21.1.06.09-0152**	**Кабель силовой с медными жилами ВВГнг(А)-LS 3х2,5ок(N, PE)-660**	**1000 м**	**0,153**	**1**	**0,153**	**72 551,44**	**1,07**	**77 630,04**		**11 877,40**
		Всего по позиции									**11 877,40**
21	**ГЭСНм08-03-591-05**	**Выключатель: двухклавишный утопленного типа при скрытой проводке**	**100 шт**	**0,35**	**1**	**0,35**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			9,184					4 101,94
	1-100-42	Средний разряд работы 4,2	чел.-ч	26,24		9,184			446,64		4 101,94
	2	ЭМ									21,84
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			0,0175					9,16
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,03		0,0105			1 645,02		17,27
	4-100-060	ОТм(Зтм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,03		0,0105			582,57		6,12
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,02		0,007			653,28		4,57
	4-100-040	ОТм(Зтм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,02		0,007			433,69		3,04
	4	М									188,60
	03.1.01.01-0002	Гипс строительный Г-3	т	0,00315		0,0011025	4 338,27	1,47	6 377,26		7,03
	20.2.02.01-0019	Втулки изолирующие, размеры 65х50х18 мм	1000 шт	0,102		0,0357	3 658,94	1,39	5 085,93		181,57
21.1	421/пр_2020_п.75_пп.а	Вспомогательные ненормируемые материальные ресурсы	%	2		2					82,04
		Всего по позиции							**29 965,74**		**10 488,01**
22	**ФСБЦ-20.4.01.02-1027**	**Выключатель скрытого монтажа, двухклавишный, с индикатором 10 А, цветной, IP20**	**шт**	**35**	**1**	**35**	**54,77**	**1,46**	**79,96**		**2 798,60**
		Всего по позиции									**2 798,60**
23	**ГЭСНм08-03-591-09**	**Розетка штепсельная: утопленного типа при скрытой проводке**	**100 шт**	**0,6**	**1**	**0,6**					

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			18,288					8 168,15
	1-100-42	Средний разряд работы 4,2	чел.-ч	30,48		18,288			446,64		8 168,15
	2	ЭМ									37,45
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			0,03					15,69
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,03		0,018			1 645,02		29,61
	4-100-060	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,03		0,018			582,57		10,49
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,02		0,012			653,28		7,84
	4-100-040	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,02		0,012			433,69		5,20
	4	М									605,06
	01.7.06.05-0041	Ленты изоляционные хлопчатобумажные прорезиненные для электромонтажных и ремонтных работ, цвет черный, ширина 20 мм, толщина 0,35 мм	м	35		21	5,87	0,88	5,17		108,57
	01.7.15.03-0042	Болты с гайками и шайбами строительные	кг	1,5		0,9	174,93	1,1	192,42		173,18
	03.1.01.01-0002	Гипс строительный Г-3	т	0,00315		0,00189	4 338,27	1,47	6 377,26		12,05
	20.2.02.01-0019	Втулки изолирующие, размеры 65х50х18 мм	1000 шт	0,102		0,0612	3 658,94	1,39	5 085,93		311,26
23.1	421/пр_2020_п.75_пп.а	Вспомогательные ненормируемые материальные ресурсы	%	2		2					163,36
		Всего по позиции							**35 169,65**		**21 101,79**
24	**ФСБЦ-20.4.03.04-0001**	**Розетки кабельные 2P+E, 16 А, IP44**	**100 шт**	**0,6**	**1**	**0,6**	**50 043,33**	**0,91**	**45 539,43**		**27 323,66**
		Всего по позиции									**27 323,66**
25	**ГЭСНм08-03-591-12**	**Блоки с тремя выключателями и одной штепсельной розеткой утопленного типа при скрытой проводке**	**100 шт**	**0,1**	**1**	**0,1**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			5,553					2 480,19
	1-100-42	Средний разряд работы 4,2	чел.-ч	55,53		5,553			446,64		2 480,19
	2	ЭМ									11,50
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			0,01					5,08
	91.05.05-015	Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.-ч	0,05		0,005			1 645,02		8,23
	4-100-060	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 6	чел.-ч	0,05		0,005			582,57		2,91
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,05		0,005			653,28		3,27
	4-100-040	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,05		0,005			433,69		2,17
	4	М									100,85
	01.7.06.05-0041	Ленты изоляционные хлопчатобумажные прорезиненные для электромонтажных и ремонтных работ, цвет черный, ширина 20 мм, толщина 0,35 мм	м	35		3,5	5,87	0,88	5,17		18,10
	01.7.15.03-0042	Болты с гайками и шайбами строительные	кг	1,5		0,15	174,93	1,1	192,42		28,86
	03.1.01.01-0002	Гипс строительный Г-3	т	0,00315		0,000315	4 338,27	1,47	6 377,26		2,01
	20.2.02.01-0019	Втулки изолирующие, размеры 65х50х18 мм	1000 шт	0,102		0,0102	3 658,94	1,39	5 085,93		51,88
25.1	421/пр_2020_п.75_пп.а	Вспомогательные ненормируемые материальные ресурсы	%	2		2					49,60
		Всего по позиции							**63 254,20**		**6 325,42**
26	**ФСБЦ-20.4.03.07-1028**	**Блок комбинированный выключателя и розетки открытой установки с монтажной пластиной, выключатель одноклавишный на номинальный ток 10 А, штепсельная розетка двухполюсная без бокового заземляющего контакта на номинальный ток 16 А**	**компл**	**10**	**1**	**10**	**329,13**	**1,46**	**480,53**		**4 805,30**
		Всего по позиции									**4 805,30**
		Всего по разделу 1 Ремонтные работы									**2 316 575,70**
Раздел 2. Окна											
27	**ГЭСНр56-01-001-01**	**Демонтаж оконных коробок в каменных стенах с отбивкой штукатурки в откосах**	**100 шт**	**0,74**	**1**	**0,74**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			95,2602					35 147,20
	1-100-25	Средний разряд работы 2,5	чел.-ч	128,73		95,2602			368,96		35 147,20
	2	ЭМ									255,50
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			0,518					199,50
	91.06.06-048	Подъемники одномачтовые, грузоподъемность до 500 кг, высота подъема 45 м	маш.-ч	0,7		0,518	37,32	1,56	58,22		30,16
	4-100-030	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 3	чел.-ч	0,7		0,518			385,14		199,50

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	91.18.01-508	Компрессоры винтовые передвижные с электродвигателем, давление до 1 МПа (10 атм), производительность до 5 м3/мин	маш.-ч	1,45		1,073	115,43	1,77	204,31		219,22
	91.21.10-002	Молотки отбойные пневматические при работе от передвижных компрессоров	маш.-ч	2,89		2,1386			2,86		6,12
		Всего по позиции							**113 550,24**		**84 027,18**
28	**ГЭСНр56-01-003-02**	**Снятие подоконных досок: деревянных в каменных зданиях**	**100 м2**	**0,975**	**1**	**0,975**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			92,59575					33 565,03
	1-100-23	Средний разряд работы 2,3	чел.-ч	94,97		92,59575			362,49		33 565,03
		Всего по позиции							**81 588,84**		**79 549,12**
35	**47-1**	**Погрузка в автотранспортное средство: мусор строительный с погрузкой вручную**	**т**	**11,29**	**1**	**11,29**			**1 020,21**		**11 518,17**
		Всего по позиции									**11 518,17**
29	**ГЭСН10-01-034-07**	**Установка в жилых и общественных зданиях оконных блоков из ПВХ профилей: поворотных (откидных, поворотно-откидных) с площадью проема до 2 м2 трехстворчатых, в том числе при наличии створок глухого остекления**	**100 м2**	**1,755**	**1**	**1,755**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			331,5546					130 914,33
	1-100-32	Средний разряд работы 3,2	чел.-ч	188,92		331,5546			394,85		130 914,33
	2	ЭМ									3 940,37
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			8,8452					3 686,11
	91.06.06-048	Подъемники одномачтовые, грузоподъемность до 500 кг, высота подъема 45 м	маш.-ч	1,76		3,0888	37,32	1,56	58,22		179,83
	4-100-030	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 3	чел.-ч	1,76		3,0888			385,14		1 189,62
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	3,28		5,7584			653,28		3 760,54
	4-100-040	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	3,28		5,7584			433,69		2 496,49
	4	М									88 952,16
	01.7.03.04-0001	Электроэнергия	кВт-ч	22,44		39,3822			9,76		384,37
	01.7.06.02-0001	Ленты гидроизоляционные, паропроницаемые бутилкаучуковые, из нетканого материала мембранного типа, с липким покрытием по краям с внутренней стороны и антиадгезионным покрытием, цвет бежевый, ширина 80 мм	м	439		770,445	24,39	1,52	37,07		28 560,40
	01.7.06.11-0001	Ленты предварительно сжатые уплотнительные саморасширяющиеся на основе пенополиуретана, с липким слоем с одной стороны, ширина 10 мм, толщина в сжатом состоянии 4 мм, толщина в расширенном состоянии 20 мм	10 м	20		35,1	158,82	1,52	241,41		8 473,49
	01.7.14.01-0002	Герметик пенополиуретановый (пена монтажная) универсальный, объем 1000 мл	шт	75		131,625	241,35	1,04	251,00		33 037,88
	01.7.15.07-0005	Дюбели стальные рамные монтажные, диаметр 10 мм, длина 130 (132) мм	10 шт	60		105,3	92,73	1,32	122,40		12 888,72
	11.3.03.15-0021	Клинья пластиковые монтажные	100 шт	8		14,04	369,80	1,08	399,38		5 607,30
		Всего по позиции							**254 639,14**		**446 891,69**
30	**ФСБЦ-11.3.02.04-0015**	**Блок оконный из ПВХ-профилей, трехстворчатый, с двумя поворотными створками, двухкамерным стеклопакетом толщиной 32 мм, площадь до 1 м2**	**м2**	**175,5**	**1**	**175,5**	**6 849,77**	**1,35**	**9 247,19**		**1 622 881,85**
		Всего по позиции									**1 622 881,85**
31	**ГЭСН10-01-034-03**	**Установка в жилых и общественных зданиях оконных блоков из ПВХ профилей: поворотных (откидных, поворотно-откидных) с площадью проема до 2 м2 одностворчатых**	**100 м2**	**0,08**	**1**	**0,08**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			17,1272					6 762,67
	1-100-32	Средний разряд работы 3,2	чел.-ч	214,09		17,1272			394,85		6 762,67
	2	ЭМ									179,62
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			0,4032					168,03
	91.06.06-048	Подъемники одномачтовые, грузоподъемность до 500 кг, высота подъема 45 м	маш.-ч	1,76		0,1408	37,32	1,56	58,22		8,20
	4-100-030	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 3	чел.-ч	1,76		0,1408			385,14		54,23
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	3,28		0,2624			653,28		171,42
	4-100-040	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	3,28		0,2624			433,69		113,80
	4	М									4 686,76
	01.7.03.04-0001	Электроэнергия	кВт-ч	26,702		2,13616			9,76		20,85

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	01.7.06.02-0001	Ленты гидроизоляционные, паропроницаемые бутилкаучуковые, из нетканого материала мембранного типа, с липким покрытием по краям с внутренней стороны и антиадгезионным покрытием, цвет бежевый, ширина 80 мм	м	496		39,68	24,39	1,52	37,07		1 470,94
	01.7.06.11-0001	Ленты предварительно сжатые уплотнительные саморасширяющиеся на основе пенополиуретана, с липким слоем с одной стороны, ширина 10 мм, толщина в сжатом состоянии 4 мм, толщина в расширенном состоянии 20 мм	10 м	27,1		2,168	158,82	1,52	241,41		523,38
	01.7.14.01-0002	Герметик пенополиуретановый (пена монтажная) универсальный, объем 1000 мл	шт	85,5		6,84	241,35	1,04	251,00		1 716,84
	01.7.15.07-0005	Дюбели стальные рамные монтажные, диаметр 10 мм, длина 130 (132) мм	10 шт	71,4		5,712	92,73	1,32	122,40		699,15
	11.3.03.15-0021	Клинья пластиковые монтажные	100 шт	8		0,64	369,80	1,08	399,38		255,60
		Всего по позиции							**288 676,63**		**23 094,13**
32	**ФСБЦ-11.3.02.02-0003**	**Блок оконный из ПВХ-профиля, одностворчатый, с двухкамерным стеклопакетом толщиной 32 мм, глухой, площадь от 0,51 до 1 м2**	**м2**	**8**	**1**	**8**	**3 644,54**	**1,35**	**4 920,13**		**39 361,04**
		Всего по позиции									**39 361,04**
33	**ГЭСН10-01-035-01**	**Установка подоконных досок из ПВХ: в каменных стенах толщиной до 0,51 м**	**100 м**	**0,975**	**1**	**0,975**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			18,954					7 299,94
	1-100-30	Средний разряд работы 3,0	чел.-ч	19,44		18,954			385,14		7 299,94
	2	ЭМ									91,44
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			0,1755					74,22
	91.06.06-048	Подъемники одномачтовые, грузоподъемность до 500 кг, высота подъема 45 м	маш.-ч	0,04		0,039	37,32	1,56	58,22		2,27
	4-100-030	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 3	чел.-ч	0,04		0,039			385,14		15,02
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,14		0,1365			653,28		89,17
	4-100-040	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,14		0,1365			433,69		59,20
	4	М									11 946,16
	01.7.14.01-0002	Герметик пенополиуретановый (пена монтажная) универсальный, объем 1000 мл	шт	42,45		41,38875	241,35	1,04	251,00		10 388,58
	11.3.03.15-0021	Клинья пластиковые монтажные	100 шт	4		3,9	369,80	1,08	399,38		1 557,58
		Всего по позиции							**32 237,58**		**31 431,64**
34	**ФСБЦ-11.3.03.01-0010**	**Доска подоконная из ПВХ, ширина 500 мм**	**м**	**97,5**	**1**	**97,5**	**325,23**	**1,35**	**439,06**		**42 808,35**
		Всего по позиции									**42 808,35**
		Всего по разделу 2 Окна									**2 381 563,17**
Раздел 3. Полы											
Частичный ремонт. Коридоры и спортзал											
36	**ГЭСНр57-01-001-03**	**Разборка оснований покрытия полов: простильных полов**	**100 м2**	**5,551**	**1**	**5,551**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			96,80944					34 152,43
	1-100-20	Средний разряд работы 2,0	чел.-ч	17,44		96,80944			352,78		34 152,43
		Всего по позиции							**14 642,91**		**81 282,78**
37	**47-1**	**Погрузка в автотранспортное средство: мусор строительный с погрузкой вручную**	**т**	**25,92**	**1**	**25,92**			**1 020,21**		**26 443,84**
		Всего по позиции									**26 443,84**
38	**ГЭСН11-01-012-01**	**Укладка лаг: по кирпичным столбикам**	**100 м2**	**5,551**	**1**	**5,551**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			248,1297					95 564,67
	1-100-30	Средний разряд работы 3,0	чел.-ч	44,7		248,1297			385,14		95 564,67
	2	ЭМ									3 006,10
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			3,44162					1 542,90
	91.06.05-011	Погрузчики одноковшовые универсальные фронтальные пневмоколесные, номинальная вместимость основного ковша 2,6 м3, грузоподъемность 5 т	маш.-ч	0,14		0,77714			1 628,34		1 265,45
	4-100-050	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 5	чел.-ч	0,14		0,77714			498,42		387,34
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,48		2,66448			653,28		1 740,65
	4-100-040	ОТм(3тм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,48		2,66448			433,69		1 155,56
	4	М									349 812,20
	01.3.05.23-0129	Натрий фтористый технический, марка А, сорт I	т	0,0034		0,0188734	192 326,10	1,52	292 335,67		5 517,37

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	01.7.03.01-0001	Вода	м3	0,07		0,38857	35,71	0,94	33,57		13,04
	01.7.03.04-0001	Электроэнергия	кВт-ч	0,315		1,748565			9,76		17,07
	01.7.15.06-0122	Гвозди стальные строительные, диаметр 1,8 мм, длина 50-60 мм	т	0,0016		0,0088816	78 110,20	1,32	100 465,46		892,29
	06.1.01.05-0035	Кирпич керамический рядовой полнотелый одинарный, размеры 250х120х65 мм, марка М100	1000 шт	0,51		2,83101	14 803,89	1,04	15 396,05		43 586,37
	11.1.01.09-0002	Лаги из лиственницы для устройств полов антисептированные, толщина 40-60 мм, ширина 100-150 мм	м3	1,18		6,55018	25 835,00	1,65	42 627,75		279 219,44
	11.1.03.06-0071	Доска обрезная хвойных пород, естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 100-250 мм, толщина 25 мм, сорт III	м3	0,24		1,33224	5 764,42	1,65	9 511,29		12 671,32
	12.1.02.06-0012	Рубероид кровельный РКК-350	м2	23		127,673	47,57	1,3	61,84		7 895,30
		Всего по позиции							**112 016,98**		**621 806,27**
39	**ФСБЦ-04.3.01.09-0015**	**Раствор готовый кладочный, цементный, М150**	**м3**	**1,55428**	**1**	**1,55428**			**5 138,14**		**7 986,11**
		Всего по позиции									**7 986,11**
40	**ГЭСН11-01-033-01**	**Устройство покрытий: дощатых толщиной 28 мм**	**100 м2**	**5,551**	**1**	**5,551**					
	1	ОТ(ЗТ)	чел.-ч			303,6397					116 943,79
	1-100-30	Средний разряд работы 3,0	чел.-ч	54,7		303,6397			385,14		116 943,79
	2	ЭМ									3 610,22
		ОТм(ЗТм)	чел.-ч			7,88242					3 262,22
	91.06.06-048	Подъемники одномачтовые, грузоподъемность до 500 кг, высота подъема 45 м	маш.-ч	0,58		3,21958	37,32	1,56	58,22		187,44
	4-100-030	ОТм(Зтм) Средний разряд машинистов 3	чел.-ч	0,58		3,21958			385,14		1 239,99
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,84		4,66284			653,28		3 046,14
	4-100-040	ОТм(Зтм) Средний разряд машинистов 4	чел.-ч	0,84		4,66284			433,69		2 022,23
	91.21.07-001	Машины для острожки деревянных полов	маш.-ч	2,7		14,9877	17,21	1,46	25,13		376,64
	4	М									509 428,65
	01.7.03.04-0001	Электроэнергия	кВт-ч	0,574		3,186274			9,76		31,10
	01.7.15.06-0111	Гвозди строительные	т	0,0123		0,0682773	70 296,20	1,32	92 790,98		6 335,52
	11.1.01.04-0024	Доска для покрытия полов шпунтованная из древесины хвойных пород, толщина 27 мм, ширина без гребня 100-140 мм	м3	2,88		15,98688	23 838,77	1,32	31 467,18		503 062,03
		Всего по позиции							**152 406,69**		**846 009,52**
		Всего по разделу 3 Полы									**1 583 528,52**
		Итоги по смете:									
		Всего прямые затраты (справочно)									5 060 243,39
		в том числе:									
		Оплата труда рабочих									713 830,29
		Эксплуатация машин									17 575,29
		Оплата труда машинистов (Отм)									12 462,32
		Материалы									4 278 413,48
		Перевозка									37 962,01
		Строительные работы									6 019 352,02
		Строительные работы									5 981 390,01
		в том числе:									
		оплата труда									643 652,65
		эксплуатация машин и механизмов									17 163,26
		оплата труда машинистов (Отм)									12 272,09
		материалы									4 191 022,46
		накладные расходы									716 218,62
		сметная прибыль									401 060,93
		Перевозка									37 962,01
		Монтажные работы									262 315,37
		в том числе:									
		оплата труда									70 177,64
		эксплуатация машин и механизмов									412,03

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		оплата труда машинистов (Отм)									190,23
		материалы									87 391,02
		накладные расходы									68 256,83
		сметная прибыль									35 887,62
		Всего									**6 281 667,39**
		Всего ФОТ (справочно)									726 292,61
		Всего накладные расходы (справочно)									784 475,45
		Всего сметная прибыль (справочно)									436 948,55
		Непредвиденные затраты 2%									125 633,35
		Всего с непредвиденными									**6 407 300,74**
		ндс 22%									1 409 606,16
		ВСЕГО по смете									**7 816 906,90**
		справочно:									
		Затраты труда рабочих				1813,11309					
		Затраты труда машинистов				28,82614					

Составил: _____

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Проверил: _____

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

1. Зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 10 сентября 2019 г., регистрационный № 55869), с изменениями, внесенными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 февраля 2021 г. № 79/пр (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 9 августа 2021 г., регистрационный № 64577)

[2] Под прочими затратами понимаются затраты, учитываемые в соответствии с пунктом 184 Методики.

[3] Под прочими работами понимаются затраты, учитываемые в соответствии с пунктами 122-128 Методики.

МЕЖДУНАРОДНАЯ ГРУППА КОМПАНИЙ ГРАНД
www.grandsmeta.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 001800 137

Елена Стрелковская

Наименование предприятия

является зарегистрированным пользователем программного комплекса **«ГРАНД-Смета»**

Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Центр по разработке и внедрению информационных технологий «ГРАНД» (ООО Центр «ГРАНД»).

Дата выдачи: "17" 12 2013 г.

Вице-президент МГК «ГРАНД» Е.Б. Дзюбанов

13.08.2013



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 00347 23 мая 2011 года

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Москва
Негосударственное образовательное
учреждение
«Институт экономики и управления
в строительстве и промышленности»

ДИПЛОМ

ВСГ 4952416

Решением
Государственной аттестационной комиссии
от 13 мая 2011 года
Стрельниковой
Елене Владимировне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ
Инженер
по специальности
«Промышленное и гражданское
строительство»

Председатель Государственной аттестационной комиссии

Ректор

Ассоциация
«Общероссийская негосударственная некоммерческая организация – общероссийское отраслевое объединение работодателей «Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство»
ул. М. Грузинская, д. 3, Москва, 123242 Телефон/факс: (495) 987-31-48
nrs@nostroy.ru http://nrs.nostroy.ru

УВЕДОМЛЕНИЕ

о включении сведений
в Национальный реестр специалистов в области строительства

20 февраля 2021 г. (дата решения комиссии)

0228206 (уникальный номер заявления)

В соответствии с решением лица, наделенного правом принимать решения о включении сведений о специалистах в национальный реестр специалистов в области строительства, об изменении и исключении таких сведений (пункт 10.11.23 Устава Ассоциации «Национальное объединение строителей»), от **20 февраля 2021 г. №149** уведомляем о том, что

Стрельникова Елена Владимировна

включен в национальный реестр специалистов в области строительства.

Вид деятельности: **организация выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства.**

Также уведомляем о присвоении идентификационного номера Специалиста:

С	-	4	8	-	2	2	8	2	0	6

Уполномоченное лицо

Оригинал электронного документа, подписанного электронной подписью, хранится в ассоциации НОСТРОЙ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Кому выдан: Прядеин Виктор Васильевич
Сертификат № 00F10387180FEB80FA1115C169B7D4F9
Действителен с 09.07.2020 по 09.07.2021
Штамп времени: 21.02.2021 10:26:--8767E60F3C13DDA5

В.В. Прядеин

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано *Стрельниковой Елене Владимировне*
(Фамилия, Имя, Отчество)

в том, что он(а) с «27» января 2020 г. по «10» февраля 2020 г.

прошел(а) обучение в (на) Общество с ограниченной ответственностью «Образовательный центр «СпецПроф»
(наименование образовательного учреждения (организации) дополнительного профессионального образования)

по курсу: *«Деятельность по проектированию зданий и сооружений. Технологические решения»*
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 72 часа
(количество часов)

Удостоверение является документом о повышении квалификации

М.П.

Ректор (директор) _____ (Куадрос А.М.)

Секретарь _____

Регистрационный номер 18141/19251

Город Москва год 2020

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано *Стрельниковой Елене Владимировне*
(Фамилия, Имя, Отчество)

в том, что он(а) с «27» января 2020 г. по «10» февраля 2020 г.

прошел(а) обучение в (на) Общество с ограниченной ответственностью «Образовательный центр «СпецПроф»
(наименование образовательного учреждения (организации) дополнительного профессионального образования)

по курсу: *«Инженерно-геодезические изыскания»*
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 72 часа
(количество часов)

Удостоверение является документом о повышении квалификации

М.П.

Ректор (директор) _____ (Куадрос А.М.)

Секретарь _____

Регистрационный номер 18142/19252

Город Москва год 2020

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано *Стрельниковой Елене Владимировне*
(Фамилия, Имя, Отчество)

в том, что он(а) с «13» января 2020 г. по «27» января 2020 г.

прошел(а) обучение в (на) Общество с ограниченной ответственностью «Образовательный центр «СпецПроф»
(наименование образовательного учреждения (организации) дополнительного профессионального образования)

по курсу: «*Обследование строительных конструкций зданий и сооружений*»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 72 часа
(количество часов)

М.П.

Ректор (директор) (Куадрос А.М.)

Секретарь

Удостоверение является документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 17259/17469

Город Москва год 2020

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано *Стрельниковой Елене Владимировне*
(Фамилия, Имя, Отчество)

в том, что он(а) с «13» января 2020 г. по «27» января 2020 г.

прошел(а) обучение в (на) Общество с ограниченной ответственностью «Образовательный центр «СпецПроф»
(наименование образовательного учреждения (организации) дополнительного профессионального образования)

по курсу: «*Обследование состояния грунтов основания зданий и сооружений*»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 72 часа
(количество часов)

М.П.

Ректор (директор) (Куадрос А.М.)

Секретарь

Удостоверение является документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 17260/17470

Город Москва год 2020

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПЕРЕМЕНЕ ИМЕНИ

Стрельникова
(фамилия)
Елена Владимировна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

« 10 » **мая** (дата рождения) **1978** г. **русская** (национальность)

г. Липецк
(место рождения)

переменил(а) фамилию, имя, отчество (при наличии) на **Лоран**
Елена
Владимировна,

о чем **2022** года **января** месяца **27** числа

составлена запись акта о перемене имени № **160229480000500001003**

Место государственной регистрации 94800005 Правобережный отдел управления ЗАГС администрации города Липецка
(код и наименование органа, которым произведена государственная регистрация акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства 94800005 Правобережный отдел управления ЗАГС администрации города Липецка
(код и наименование органа, которым выдано свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)

Дата выдачи « 27 » **января** **2022** г.

МП

Руководитель (уполномоченный работник) **О.В. Логинова**

I-РД № 511359

Гознак, МПФ, Москва, 2020, «В».