



ООО "ИМПУЛЬС-М"

ОТЧЕТ №111-н

**ПО ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
КОМПЛЕКСА ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
ПЕНЗЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, МОКШАНСКИЙ РАЙОН,
Р.П. МОКШАН, УЛ. ПЕНЗЕНСКАЯ, ДОМ 10А**

**Заказчик: Администрация Мокшанского района
Пензенской области**

Оценщик: Зайцев М. И.

Дата определения стоимости: 01 августа 2025 года

Дата составления отчета: 04 августа 2025 года

ПЕНЗА 2025

Главе администрации Мокшанского района Пензенской области
г-же А. В. Решетченко

Уважаемая Алевтина Викторовна!

В соответствии с договором Общество с ограниченной ответственностью «Импульс-М» провело оценку рыночной стоимости комплекса объектов муниципального имущества, расположенного по адресу: Пензенская область, Мокшанский район, р. п. Мокшан, ул. Пензенская, дом 10а.

Дата определения стоимости – 01.08.2025 г. Дата составления отчета – 04.08.2025 г.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ, общих стандартов оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года, Стандартов оценщиков СРО РАО.

Оценщик исходил из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен никакими иными обязательствами, а также ограничениями на использование.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС составляет, округленно – **3 000 000 (Три миллиона) рублей**.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является составной частью отчета об оценке, а лишь предваряет его. Вся информация, анализ, выводы с предложениями и ограничивающими условиями использования результатов данной оценки Вы найдете в соответствующих разделах прилагаемого отчета.

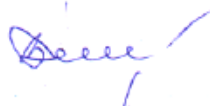
Результаты оценки выражают независимые суждения оценщика, основанные на его профессиональном опыте и знаниях, носят рекомендательный характер (статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ») и могут быть использованы в качестве отправной точки при определении имущественных прав.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с данной оценкой, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор ООО «Импульс-М»



С. М. Зайцев

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	5
3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	6
3.4. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	6
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	8
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	9
6.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
6.2. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....	10
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	10
8. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.....	11
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ.....	14
9.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	16
11. ОБ УЧЕТЕ НДС	17
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
12.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	17
12.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	18
12.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	22
12.4. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2024 ГОДА.....	24
12.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖНО ОТНЕСТИ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	29
12.6. ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	30
12.7. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	31
12.8 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА РЫНКЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ	33
12.9. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В АНАЛИЗИРУЕМОМ СЕГМЕНТЕ.....	36
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	36
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	41
14.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	41
14.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	41
14.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	51
14.4. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	52
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	53
15.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ.....	53
15.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗЛИЧНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА.....	53
15.3. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА ОТНОСИТЕЛЬНО ПРИЗНАНИЯ ИНФОРМАЦИИ ДОСТОВЕРНОЙ, НАДЕЖНОЙ, СУЩЕСТВЕННОЙ И ДОСТАТОЧНОЙ	53
16. ИТОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	54
17. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
18. ПРИЛОЖЕНИЯ	55

1. Основные факты и выводы

Таблица 1

Показатель	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор
Общая информация, идентифицирующая объект аренды	Объектом оценки является комплекс объектов муниципального имущества, в том числе: - Нежилое здание, кадастровый номер 58:18:0010606:129, назначение: нежилое, количество этажей 1, площадью 122,9 кв. м; - Земельный участок, кадастровый номер 58:18:0010606:50, общей площадью 570 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения административного здания; Оборудование, в том числе: - Счетчик газовый; - Ограждение металлическое расположенные по адресу: Пензенская область, Мокшанский район, р. п. Мокшан, ул. Пензенская, дом 10а Подробная характеристика объекта оценки представлена в разделе «Описание объекта оценки»
Порядковый номер отчета:	111-н
Дата составления отчета:	04 августа 2025 года
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 30%; Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Дата обследования (осмотра) объекта оценки	01 августа 2025 года
Дата определения стоимости (дата оценки)	01 августа 2025 года

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Нежилое здание с оборудованием, кадастровый номер 58:18:0010606:129, назначение: нежилое, количество этажей 1, площадью 122,9 кв. м	Не применялся	2 520 000	Не применялся
2	Земельный участок, кадастровый номер 58:18:0010606:50, общей площадью 570 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения административного здания	Не применялся	480 000	Не применялся

Итоговая величина стоимости объектов оценки

Таблица 3

Показатель	Значение с учетом НДС 20%, руб.
Итоговая величина стоимости объектов	3 000 000

2. Задание на оценку

Таблица 4

Показатель	Значение
Объект оценки, включая права на объект оценки	Объектом оценки является комплекс объектов муниципального имущества, в том числе: - Нежилое здание, кадастровый номер 58:18:0010606:129, назначение: нежилое, количество этажей 1, площадью 122,9 кв. м; - Земельный участок, кадастровый номер 58:18:0010606:50, общей площадью 570 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов; разре-

	шенное использование: для размещения административного здания; Оборудование, в том числе: - Счетчик газовый; - Ограждение металлическое расположенные по адресу: Пензенская область, Мокшанский район, р. п. Мокшан, ул. Пензенская, дом 10а. Собственник - Муниципальное образование Мокшанский район Пензенской области
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾)	Определение рыночной стоимости объектов. Результаты оценки будут использованы при продаже объектов оценки.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная стоимость. Предпосылки стоимости: - предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические лица); - дата оценки 01 августа 2025 г.; - предполагаемое использование объекта – текущее использование; - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Специальные допущения, иные существенные допущения на момент составления задания на оценку не установлены
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Ограничения на момент составления задания на оценку не выявлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без совместного письменного согласия оценщика, исполнителя и заказчика
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки²	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объектом оценки является комплекс объектов муниципального имущества, в том числе: - Нежилое здание, кадастровый номер 58:18:0010606:129, назначение: нежилое, количество этажей 1, площадью 122,9 кв. м; - Земельный участок, кадастровый номер 58:18:0010606:50, общей площадью 570 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения административного здания; Оборудование, в том числе: - Счетчик газовый; - Ограждение металлическое расположенные по адресу: Пензенская область, Мокшанский район, р. п. Мокшан, ул. Пензенская, дом 10а
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Выписка из ЕГРН на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-148151249 от 31.07.2025 г.; - Технический паспорт на здание от 20.02.2006 г. - Выписка из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-001/2025-148151244 от 31.07.2025 г. - Список оборудования
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, ограничения (обременения) этих прав не учитываются

3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

3.1 Сведения о Заказчике оценки

Таблица 5

Полное наименование	Администрация Мокшанского района Пензенской области
Место нахождения	442370, Пензенская область, р. п. Мокшан, ул. Поцелуева, д. 1
ОГРН	1025800899420
Дата присвоения ОГРН	31.12.2002 г.

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

² В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года.

3.2 Сведения об Оценщике

Таблица 6

Фамилия, Имя, Отчество	Зайцев Михаил Иванович
Местонахождение оценщика	440026 г. Пенза, ул. Карла Маркса, дом 5а, офис 22 Тел/факс (841-2) 56-50-84, email zaic57@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО). 350059 г. Краснодар, ул. Филатова, д 2/1. Регистрационный номер в реестре оценщиков № 00682. Дата включения в реестр - 14 декабря 2016 года.
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 426591 от 24 декабря 2002 года. Московский государственный технический университет "МАМИ". "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 6003R/776/50019/25 АО "АльфаСтрахование"
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №036223-1 от 19 апреля 2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	22,0
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

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

Таблица 7

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Импульс-М»
Место нахождения	440026 г. Пенза, ул. Карла Маркса, дом 5а, офис 22 Тел/факс (841-2) 56-50-84, email zaic57@mail.ru
ОГРН	1035803500963
Дата присвоения ОГРН	22 января 2003 года

3.4. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

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

Оценщик в отношении объекта оценки не имеет вещные или обязательственные права вне договора;

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не допускалось.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. (135-ФЗ, ст. 16).

4. Принятые при проведении оценки объекта допущения и ограничения оценки

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
8. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Использование результатов данного Отчета в других целях будет некорректно.
9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
11. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, оценщик выступает как консультант.
12. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая ст. 12 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ).
13. На величине рыночной стоимости отражаются чрезвычайные обстоятельства, так как рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной периодом пандемии и обстоятельствами, связанными со специальной военной операцией, проводимой с 24.02.2022 г. В настоящее время

рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические/ пандемические). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

14. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки;
15. Условия и значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными. При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;
16. После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.
17. Копия настоящего отчета, не заверенная печатью ООО «Импульс-М», считать недействительной.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

5. Заявление о соответствии

Оценщик данным удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- оценщик произвел личную инспекцию имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя, оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;

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

6. Описание процесса оценки

6.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 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 29.07.1998 г. №135-ФЗ (Об оценочной деятельности в Российской Федерации);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

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

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

- 1) допущения оценки;
- 2) компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
- если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее суще-

ственности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

6.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания, выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т. ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

7. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является (Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «РАО», утвержденные Решением Совета Ассоциации СРО «РАО»).

8. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

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

Общие термины и определения

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

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

тами оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об

оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

тировании будущих денежных потоков (доходов).

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

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

9. Описание объекта оценки

9.1. Перечень документов, используемых оценщиком

Документами для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки являются:

- Выписка из ЕГРН на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-148151249 от 31.07.2025 г.;
- Технический паспорт на здание от 20.02.2006 г.
- Выписка из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-001/2025-148151244 от 31.07.2025 г.
- Список оборудования

9.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 8

Показатель		Значение
Назначение здания		Нежилое здание, расположенное по адресу: Пензенская область, Мокшанский район, р. п. Мокшан, улица Пензенская, здание 10а
Кадастровый номер		58:18:0010606:129
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки		Не зарегистрировано
Год постройки		1984
Количество этажей		1
Площадь оцениваемой части здания, кв. м		122,9
Балансовая стоимость, руб.		Не установлена
Остаточная стоимость, руб.		Не установлена
Собственник		Муниципальное образование Мокшанский район Пензенской области
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости		Право собственности, ограничения (обременения) не установлены
Конструктивные элементы здания	Фундамент	Ж/б блоки
	Стены	Сборно-щитовые обложены кирпичом
	Перекрытие	Деревянное
	Кровля	Шифер
	Полы	Дощатые ДСП линолеум
	Проемы	Двери простые, окна – дв. створные
	Внутренняя отделка	Оклейка, покраска
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Электроосвещение, отопление
Прочие работы		Отмостка

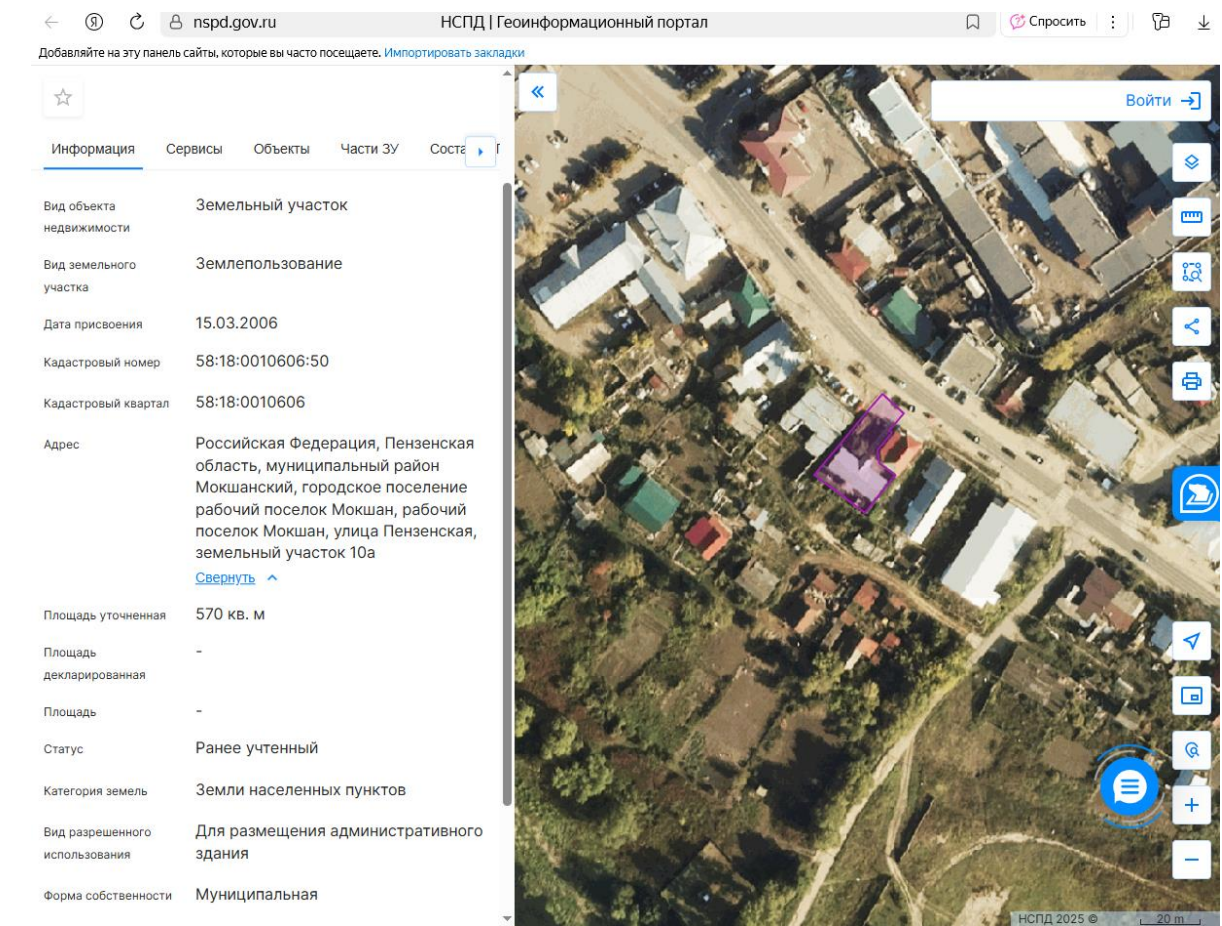


Таблица 9

Местоположение участка	Пензенская область, Мокшанский район, р. п. Мокшан, улица Пензенская, здание 10а
Собственник	Муниципальное образование Мокшанский район Пензенской области
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности, ограничения (обременения) не установлены
Кадастровый номер	58:18:0010606:50
Кадастровая стоимость, руб.	297 842,1
Балансовая стоимость, руб.	Отсутствует
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование участка	Для размещения административного здания
Площадь участка, кв. м	570
Обременение	1. часть земельного участка площадью 19 кв. м. – охранный зона 58:18-6.189; 2. часть земельного участка площадью 5 кв. м. – охранный зона 58:18-6.299; 3. часть земельного участка площадью 513 кв. м. – ограничения прав на земельный участок. Земельный участок входит в зону с особыми условиями использования территории, вид зоны по документу: Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где в 1942 г. был сформирован 719-й артиллерийский полк Резерва Главного Командования», по адресу: Пензенская область, Мокшанский район р. п. Мокшан, ул. Садовая, д. 28; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия: 4. земельный участок входит в зону с особыми условиями использования территории, вид зоны по документу: Охранный зона "Сооружение топливной промышленности, протяженность 430 м, адрес (местонахождение) объекта: обл. Пензенская, р-н Мокшанский, р. п. Мокшан, газопровод от м. вр. до жилых домов по ул. Пензенской 14, 8; Стадионной 3-6; Советской, 16 16 Местоположение объекта газификации: Пензенская область, Мокшанский район, р. п. Мокшан, ул. Пензенская, 8 (кнзу 58:18:0010606:4)";

	Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 58:18; 5. земельный участок - ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; реквизиты документа-основания: письмо №11-08/255 от 08.07.2016 от 08.07.2016 №11-08/255 выдан: Верхне-Волжское Бассейновое Водное Управление Федерального агентства водных ресурсов Отдел водных ресурсов по Пензенской области; 6. земельный участок входит в зону с особыми условиями использования территории, вид зоны по документу: Зона подтопления территории р. п. Мокшан Мокшанского района Пензенской области водами весеннего половодья реки Мокша при умеренной степени; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; 7. земельный участок входит в зону с особыми условиями использования территории, вид зоны по документу: Водоохранная зона реки Мокша от истока до границы области; Тип зоны: Водоохранная зона; 8. земельный участок входит в зону с особыми условиями использования территории, вид зоны по документу: Охранная зона электросетевого комплекса N1879 напряжением 10-6-0,4 кВ от ВЛ 10 кВ Калининская от ПС 110/35/10 Мокшан; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 58:18-6.189; 9. земельный участок входит в зону с особыми условиями использования территории, вид зоны по документу: "Охранная зона ЛЭП 0,4 кВ от ТП 10/0,4кВ р. п. Мокшан"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.
Сервитуты	Нет
Топография	Ровный
Транспортная доступность участка	Автомобильная дорога
Состояние дорог	Удовлетворительное

Описание оборудования

№ п/п	Наименование движимого имущества	Количество, шт.	Цена за единицу, шт.	Балансовая стоимость, руб.
1	Счетчик газовый	1	2 950,00	2 950,00
2	Ограждение металлическое	1	32 000,00	32 000,00
	Итого:			34 950,00

10. Анализ наиболее эффективного использования.

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий. Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта применяются четыре основных критерия:

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В анализе наилучшего использования для незастроенного участка следует учитывать влияние на ценность объекта основных групп факторов.

Факторы местоположения: их особенность заключается в том, что объект оценки располагается, как правило, либо внутри квартала обслуживаемой застройки, либо за ее пределами на некотором удалении.

Факторы рыночного спроса предполагают выявление потенциальных пользователей, т.е. возможных арендаторов или собственников, представляющих сегмент платежеспособного спроса. В целом, местоположение оцениваемых земельных участков является районом со средней активностью рынка недвижимости любого назначения. Естественно, что для отдельных, конкретных типов недвижимости существуют преобладающие факторы, определяющие размеры и структуру спроса. В частности, спрос на торговые площади (аренда или покупка), при прочих равных условиях, характеризуется «проходимостью»; на офисные помещения – доступностью, связанной с расстоянием до метро, состоянием транспортной инфраструктуры в целом; на жилье – окружением, качеством предлагаемых квартир, состоянием инженерной инфраструктуры (сети водоснабжения, канализации и т.д.), на производственные помещения – уровнем инвестиционной активности, видом производства.

Экономические факторы: местный рынок коммерческой недвижимости является малоактивным. Предпочтения спроса в районе смещены в сторону объектов жилого назначения.

Социальные факторы: общие социальные факторы, влияющие на динамику цен на рынке недвижимости, как-то: уровень и тенденции изменения численности населения и его возрастной структуры, образовательного уровня, социальной и профессиональной структуры населения и преступности - не имеют ярко выраженных специфических черт. В прогнозируемый период изменение социальных факторов маловероятно.

По назначению, текущему использованию и позиционированию объекта: назначение здания – нежилое здание.

С учетом расположения объекта оценки, конструктивных и архитектурно-планировочных решений здания, а также, принимая все вышеперечисленные критерии, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта будет использование его как помещения свободного назначения.

11. Об учете НДС

Разумность действия сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Учитывая изложенное, при определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим налог на добавленную стоимость по подобному имуществу исчисляется покупателем расчетным методом, исходя из указанной в договоре рыночной цены этого имущества без увеличения ее на сумму налога. В соответствии с целью и назначением оценки, расчеты ведутся без выделения НДС.

Следовательно, в данном случае, для решения задач, поставленных заказчиком, цены приводятся, в том числе с НДС, в том случае, если расчеты будут производиться с НДС. Если же продавец не является плательщиком НДС, то указанная величина итоговой рыночной стоимости рассматривается без НДС.

12. Анализ рынка объекта оценки

12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта³

Рынок недвижимости в стране зависит от следующих факторов:

1. Денежно-кредитной политики финансовых властей, влияющей на доступность кредитных ресурсов и на их стоимость.
2. Налогового законодательства в части установления базы налогообложения по объектам капитального строительства и налоговых ставок, льгот по налогам.
3. Налогового законодательства в части установления налога на землю.

³ Источник информации: МЭП (<http://www.economy.gov.ru/>)

4. Наличие или отсутствие специальных налоговых режимов для отдельных категорий налогоплательщиков, например, упрощенная система налогообложения для субъектов малого бизнеса, или вмененная система налогообложения для отдельных видов экономической деятельности. Размер суммарной налоговой нагрузки на юридические лица (большая налоговая нагрузка подавляет деловую и инвестиционную активность).
5. Законодательства, регулирующего порядок определения и установления кадастровой стоимости.
6. Законодательства Российской Федерации, регулирующего инвестирование, капитальное строительство, жилищное долевое строительство, оборот земельных участков, установление арендной платы за пользование земельными участками, приватизацию государственного и муниципального имущества.
7. Антимонопольное законодательство.
8. Наличие/отсутствие федеральных программ развития территорий, отдельных отраслей народного хозяйства.
9. Действующие санкции ограничивают доступ к зарубежным финансовым рынкам. В результате российская экономика лишается ресурсов для развития.
10. Отток капитала из страны. Банк России продолжает политику полной открытости российского финансового рынка, не предпринимая должных мер, как по противодействию вывозу капитала, так и по созданию внутренних источников кредита. Политика Банка России по завышению процентных ставок и ограничению объема кредита на фоне замораживания внешних источников кредита влечет сжатие денежного предложения, падение производства и инвестиций, а также цепочки банкротств предприятий с негативными социальными последствиями.
11. Низкая эффективность институтов государственного управления, что негативно отражается на экономических стимулах, в том числе большой государственный аппарат, требующий постоянных денежных вложений и высокий уровень коррупции в стране.

12.2. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+3,0	+4,2
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0	+8,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+4,8	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв- октябрь 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+4,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,4
6.	Продукция сельского хозяйства - 7,76 трлн руб.	-0,3	-3,8
7.	Строительство (объем СМР) – 12,54 трлн руб.	+8,7	+2,2
8.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий - в том числе, жилых зданий и помещений – 87,6 млн. кв. м	+7,5	+1,6
9.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования – 449,5 млрд. пасс-км	+12,8	+6,7
10.	Грузооборот транспорта – 4 602,4, млрд т-км	-0,6	-0,1
11.	Оборот розничной торговли – 45,07 трлн. руб.	+6,4	+7,5
12.	Объем платных услуг населению – 14,14 трлн. руб.	+4,4	+3,4
13.	Оборот общественного питания – 2,79 трлн. руб.	+10,2	+8,5
14.	Инфляция, %		

- промышленная	+4,0	+13,5
- потребительская	+5,9	+8,5

(изменение в рублях)

№		23/22, %	Январь-сентябрь 24/23, %
		+/- % г/г	+/- % г/г
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+18,0
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+9,0

(изменение в рублях в текущих ценах)

№		24/23, %	окт 24/23, %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.10.2024.	+23,4	+14,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+13,8
17.	Предоставлено ипотечных жилищных кредитов январь-август 24/23		-21,1
18.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.10.2024	+23,9	+17,3
29.	Международные резервы (ЗБР), на 29.11.24г.: 614,1 млрд. долл. США	-1,7	+3,6
21.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6% от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
22.	Государственный внешний долг, на 01.09.24г. 52,92 млрд. долл. США	0,0	-0,01

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	09.09.2024
23.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
24.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 06.12.2024	61,91	85,75	103,38
25.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	71,97

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало изменение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и 9 месяцев 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании

потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2024 года заключено 611 587 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 9 % меньше, чем за тот же период 2023 года (675 375). Резкое снижение произошло за период июль-сентябрь 2024 года. На фоне инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках (ажиотажный рост цен существенно превышал рост экономики, производительности и оплаты труда) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21% на сегодня, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования (-21,1%). Цены стали снижаться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после остановки роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижается из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен некоторым ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, относительная политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности строительных материалов, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и низкой насыщенности рынка новым жильем востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и остановило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: сократился спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег. Поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергос затратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы,

внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.⁴

12.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Постановлением Правительства Пензенской области от 21 октября 2013 г. N 780-пП была утверждена государственная программа Пензенской области "Развитие инвестиционного потенциала, инновационной деятельности и предпринимательства в Пензенской области на 2014-2020 годы", направленная на создание условий для привлечения инвестиций в экономику Пензенской области, создание благоприятной конкурентной среды, повышение предпринимательской активности и развитие малого и среднего предпринимательства, развитие инновационного потенциала путем создания условий для развития инновационной деятельности как основы экономического роста Пензенской области, развитие инвестиционной деятельности и формирование благоприятных условий для развития бизнеса в Пензенской области, насыщение рынка Пензенской области современными конкурентоспособными строительными материалами.

Правительство Пензенской области предпринимает максимальные усилия для успешной реализации федеральных жилищных инициатив с целью улучшения жилищных условий жителей области, привлечения в область новых жителей (уволенных в запас военных, специалистов, репатриантов и высококвалифицированных иммигрантов), через максимально возможное финансирование из федеральных источников, оставляя за собой право выступать с встречными жилищными инициативами в Правительстве и Федеральном Собрании Российской Федерации.

В посткризисных условиях максимальные усилия Правительства Пензенской области направлены на содействие:

⁴ <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202024%20декабрь.pdf>

- муниципалитетам: в выделении и обустройстве земельных участков под строительство малоэтажного жилья эконом-класса; в создании коллективных объединений будущих жильцов — застройщиков индивидуального и малоэтажного жилья, в первую очередь ЖСК, с целью установления правил землепользования и застройки;
- предпринимателям: в формировании системы сервисного обслуживания и поставки строительных материалов для индивидуальных и коллективных застройщиков индивидуального и малоэтажного жилья;
- гражданам: в приобретении, в том числе в рассрочку и в кредит, земельных участков под жилищное строительство, в первую очередь через покупку паёв в ЖСК; в создании системы кредитования малоэтажного строительства, в первую очередь под залог земли и строительных материалов.

Госпрограмма «Комплексное развитие сельских территорий Пензенской области» утверждена постановлением регионального правительства, она рассчитана на период с 2020 по 2025 годы. Целевым показателем госпрограммы является сохранение доли сельского населения в общей численности жителей Пензенской области на уровне не менее 30%. При этом установлено одинаковое значение показателя для каждого года. Для достижения этой цели разработано три подпрограммы.

Первая — «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем сельского населения». Она предусматривает работу по двум основным направлениям.

Это ввод или приобретение не менее 26,8 тыс. кв. метров жилья для граждан в сельской местности, из них в 2020 году — 2,12 тыс. кв. метров. Также намечено обеспечить ввод почти 50 тыс. кв. метров жилья, предоставленного гражданам по договорам найма, в том числе в 2020 году — 6,4 тыс. кв. метра.

Вторая подпрограмма получила название «Развитие рынка труда (кадрового потенциала) на сельских территориях».

Благодаря ее реализации к 2025 году намечено провести дополнительное обучение или переобучение 128 работников, а также организовать прохождение производственной практики 255 студентами. По обоим направлениям для 2020 года целевой показатель составляет 0 человек.

Третья подпрограмма — «Создание и развитие инфраструктуры на сельских территориях» — предполагает реализацию не менее 1 тыс. 178 проектов по благоустройству, ввод в действие минимум 0,04 тыс. км локальных водопроводов, 0,009 тыс. км распределительных газовых сетей и 0,18 тыс. км автодорог общего пользования с твердым покрытием, ведущих к общественно значимым объектам, производственным предприятиям и площадкам по переработке продукции.

На 2020 год установлены следующие целевые показатели: 118 объектов благоустройства, 0,01 тыс. км локальных водопроводов, 0,004 тыс. км распределительных газовых сетей, 0,017 тыс. км автодорог.

Ответственным исполнителем госпрограммы назначено министерство сельского хозяйства Пензенской области. В качестве соисполнителей выступают три региональных ведомства — Минтруд, Минстрой, управление жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения. Общий объем финансирования на весь период оценивается почти в 3,8 млрд. рублей. Из них более 1,5 млрд. рублей составят средства федерального бюджета, около 1,9 млрд. рублей — областного. Также предусмотрены расходы со стороны муниципалитетов и из внебюджетных источников.

Уже сегодня Пензенская область обеспечена собственным продовольствием по основным видам продукции более чем на 85% — это порог продовольственной независимости. Наш АПК добился существенных успехов за последнее время. Он обладает значительным потенциалом роста за счёт углубления переработки и дальнейшего развития пищевой и перерабатывающей промышленности. Целью является стопроцентная переработка всей сельскохозяйственной продукции, производимой в регионе. Конкурентоспособная, экологичная, качественная продукция местных производителей обязательно должна быть узнаваема.

Необходимо выйти на устойчивые показатели валового сбора урожая зерновых на уровень не менее 3 млн. тонн в год. Для этого необходимо продолжить работу по введению в оборот земель сельхозназначения, применению минеральных и органических

удобрений по научным нормам. Активнее заняться обновлением парка сельскохозяйственной техники, в том числе используя меры государственной поддержки. Внедрить автоматизированную систему мониторинга эффективности использования земель и состояния посевов. Эта система позволит не только контролировать землепользователей, но и своевременно предупреждать их о возможных угрозах для урожая. АПК сегодня – это не только крупные предприятия, но и тысячи людей, которые живут и работают на земле. Поэтому необходимо выстроить системную работу с малыми формами хозяйствования, работу по развитию и благоустройству сельских территорий: к концу 2023 года должны быть созданы 170 субъектов малого и среднего предпринимательства в сельском хозяйстве, 456 семей должны быть обеспечены новым жильём», - поставил задачи врио руководителя субъекта РФ.

12.4. Основные итоги социально-экономического развития Пензенской области за 1 полугодие 2024 года⁵

Промышленное производство

Предприятиями Пензенской области производится продукция, которая вносит значительный вклад в промышленное производство Приволжского Федерального округа. По итогам 6 месяцев 2024 г. доля региона в ПФО по производству мебели составляет 38,6% (29035,8 млн руб.), сеялок – 36,3 (520 шт.), мяса и субпродуктов пищевых домашних птиц – 23,6 (151,8 тыс. т), кондитерских изделий – 17,6 (68,3 тыс. т), картона гофрированного в рулонах или листах – 15,6 (97348,7 тыс. м²), компьютеров и периферийного оборудования – 9,3% (719,8 млн. руб.). Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по виду деятельности: переработка и консервирование мяса и мясной пищевой продукции на сумму 36 940,7 млн руб., производство мебели – на 24 435,3 млн руб., производство прочих пищевых продуктов – на 24 443,5 млн руб., производство изделий из бумаги и картона – на 9 253,5 млн руб., производство компьютеров и периферийного оборудования – на 2 961,1 млн руб., производство машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства – на 1 213,3 млн руб. Развитие отраслей наглядно характеризует индекс промышленного производства, который за 1 полугодие 2024 г. по виду деятельности производство мебели составил 146,5% к соответствующему периоду прошлого года, производство компьютеров и периферийного оборудования – 129,5, производство прочих пищевых продуктов – 113,9, производство изделий из бумаги и картона – 111,0, переработка и консервирование мяса и мясной пищевой продукции – 105,5%.

Строительство. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство", в январе-августе 2024г. составил 39235,5 млн руб., или 110,6% к январю-августу 2023г. (в сопоставимой оценке), строительными организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по договорам строительного подряда на 6672,8 млн руб.

Жилищное строительство. В январе-августе 2024г. застройщиками-юридическими лицами введено 79 домов и 2417 жилых домов построено населением. Всего построено 7738 новых квартир.

За счет всех источников финансирования организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-августе 2024г. введено жилых домов общей площадью 626,6 тыс. м², что на 16,3% больше уровня января-августа 2023г.

Пензенская область по темпам ввода жилья занимает 2 место среди регионов Приволжского федерального округа.

Транспорт. Грузовые перевозки. За январь-август 2024г. автотранспортом предприятий всех видов экономической деятельности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, перевезено 7,5 млн т грузов с грузооборотом 812,5 млн т-км, в том числе на коммерческой основе – 2,6 млн т (34,7% от общего объема перевозки грузов) и 590,6 млн т-км (72,7% от общего грузооборота), соответственно. К уровню января-августа 2023г. грузооборот предприятий всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) уменьшился на 2,9%, объем грузоперевозок – на 4,3% (по ком-

⁵ <https://58.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Социально-экономическое%20положение%20Пензенской%20области%20в%20январе-августе%202024.pdf>

мерческим организациям увеличение грузооборота на 9,2 и грузоперевозок на 18,6%, соответственно).

Пассажирские перевозки. В январе-августе 2024г. пассажирским автомобильным транспортом по полному кругу организаций перевезено 39,6 млн пассажиров, или 93,5% к январю-августу 2023г., пассажирооборот составил 683,8 млн пасс.-км, что меньше января-августа 2023г. на 8,7%.

Сельское хозяйство. Растениеводство. Уборка сельскохозяйственных культур. По состоянию на 1 сентября 2024г. в хозяйствах всех категорий намолочено 2368,6 тыс. т зерна в первоначально-оприходованном весе против 2835,2 тыс. т в 2023г., урожайность зерновых и зернобобовых культур составила 30,6 ц с га (в 2023г. – 39,8 ц с га).

Картофель убран с 11,6 тыс. га, или 56,6% к площади посадки. Накопано 135,1 тыс. т картофеля против 208,3 тыс. т в 2023г. Средняя урожайность картофеля составила 116 ц с га (в 2023г. – 144 ц с га).

Овощи собраны на площади 1,9 тыс. га, или 46,6% к площади посадки. Получено 25,5 тыс. т овощей открытого грунта против 42,5 тыс. т в 2023г., урожайность овощей открытого грунта в среднем с 1 га составила 132 ц (в 2023г. – 178 ц с га).

Животноводство. На конец августа 2024г. на хозяйства населения и фермеров приходилось 52,6% поголовья крупного рогатого скота, 11,1 – свиней, 94,4% – овец и коз (на конец августа 2023г., соответственно, 56,1%; 12,5; 94,6%).

На конец августа 2024г. поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях по сравнению с соответствующим периодом 2023г. увеличилось на 5,3 тыс. голов (на 8,3%), коров – на 4,7 тыс. голов (на 18,2), свиней – на 10,2 тыс. голов (на 3,3), овец уменьшилось на 0,1 тыс. голов (на 2,4%).

Производство основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий. В январе-августе 2024г. по объемам производства скота и птицы на убой (в живом весе) и темпам изменения производства молока Пензенская область занимала 1-е место среди регионов Приволжского федерального округа, по темпам изменения производства скота и птицы на убой (в живом весе) – 9-е, яиц – 7-е место.

В январе-августе 2024г. по сравнению с январем-августом 2023г. в сельскохозяйственных организациях производство молока возросло на 46,2 тыс. т (на 29,0%), яиц – на 5,1 млн шт. (на 4,2), скота и птицы на убой (в живом весе) – на 2,6 тыс. т (на 0,9%).

В январе-августе 2024г. на долю хозяйств населения и фермеров приходилось 4,2% производства скота и птицы на убой (в живом весе) от общего его объема, 28,7 – молока и 42,4% – яиц (в январе-августе 2023г., соответственно, 4,4%; 35,1; 43,7%).

В январе-августе 2024г. в сельскохозяйственных организациях (без учета подсобных хозяйств и сельскохозяйственных потребительских кооперативов) на одну корову получено в среднем 7055 кг молока, что на 451 кг (на 6,8%) больше, чем в январе-августе 2023г. Средняя яйценоскость курицы-несушки составила 179 яиц, что на 4,3% меньше аналогичного периода прошлого года.

В январе-августе 2024г. оборот оптовой торговли на 88,0% формировался организациями оптовой торговли (в январе-августе 2023г. – на 89,4%), оборот которых составил 407183,1 млн руб., или 118,6% (в сопоставимых ценах) к январю-августу 2023г.

Структура формирования оборота оптовой торговли в январе-августе 2024г. (в процентах к итогу)

На организации без субъектов малого предпринимательства и на субъекты малого предпринимательства приходится по 50,0% оптового оборота по области, или 231347,1 млн руб. и 231339,0 млн руб., соответственно.

Предприятиями, для которых оптовая торговля не является основным видом деятельности, в январе-августе 2024г. продано товаров на 55503,0 млн руб., или 12,0% оптового оборота по области в целом.

Потребительский рынок. Розничная торговля. В январе-августе 2024г. оборот розничной торговли во всех каналах реализации составил 232239,0 млн руб., что в сопоставимых ценах на 7,6% больше января-августа 2023г.

Оборот розничной торговли. Оборот розничной торговли в январе-августе 2024г., в основном, формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне

рынка) – 95,9%. Доля продажи на розничных рынках и ярмарках в обороте розничной торговли в январе-августе 2024г. составила 4,1%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, напитков и табачных изделий в январе-августе 2024г. составил 48,5%, непродовольственных товаров – 51,5%.

Населению области за январь-август 2024г. продано пищевых продуктов, напитков и табачных изделий на 112618,6 млн руб., непродовольственных товаров – на 119620,4 млн руб., что в сопоставимых ценах составило 106,4 и 108,8% к уровню января-августа 2023г.

В январе-августе 2024г. объемы продаж через Интернет по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составили 4901,2 млн руб., что в сопоставимых ценах на 40,6% больше января-августа 2023г.

Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций в январе-августе 2024г. увеличилась до 4,2% против 3,9% в январе-августе 2023г.

Товарные запасы. По состоянию на конец августа 2024г. в розничной торговле области имелось текущих запасов потребительских товаров на 21483,5 млн руб.

Товарные запасы в розничной торговле на конец августа 2024г. обеспечивали работу торговых предприятий области в целом на 43 дня торговли.

Услуги населению. В январе-августе 2024г. населению Пензенской области оказано платных услуг на 60417,6 млн руб., или 105,0% к январю-августу 2023г. (в сопоставимых ценах).

Цены. Изменение цен по секторам экономики.

Изменение цен по секторам экономики в августе 2024г.

Индекс потребительских цен по Пензенской области в августе 2024г. по отношению к июлю 2024г. составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 100,3, непродовольственные товары – 100,5, услуги – 99,5%.

Индекс потребительских цен на **продовольственные товары** в августе 2024г. по отношению к июлю 2024г. составил 100,3%, в том числе на продукты питания – 100,2, алкогольные напитки – 101,1%.

В августе 2024г. по отношению к июлю 2024г. снижение цен на крупу манную составило 3,2%, кофе натуральный растворимый – 2,5, сахар-песок – 2,1, яйца куриные и крупы овсяную и перловую – 1,2%.

Из плодоовощной продукции в августе 2024г. по отношению к июлю 2024г. снизились цены на морковь на 23,0%, свёклу столовую – на 22,5, виноград – на 16,9, помидоры свежие – на 13,3, лук репчатый – на 9,7, яблоки – на 7,1, грибы свежие – на 5,8, картофель – на 4,5, груши – на 3,9, чеснок и капусту белокочанную свежую – на 3,4, бананы – на 2,8%. В то же время подорожали апельсины на 10,6%, зелень свежая – на 6,2, лимоны – на 3,6, огурцы свежие – на 1,4%.

Рост цен на мёд пчелиный натуральный составил 4,7%, консервы овощные для детского питания – 4,6, фарш мясной – 4,3, муку пшеничную и рыбу соленую, маринованную, копченую – 4,0, какао – 3,1, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки различных сортов – 2,9, овощи натуральные консервированные, маринованные – 2,7, масло сливочное – 2,6, молоко питьевое цельное пастеризованное более 3,2% жирности – 2,4, колбасу сырокопченую, сыры плавленые, окорочка куриные и свинину (кроме бескостного мяса) – 2,1, рыбу охлажденную и мороженую разделанную лососевых пород – 1,9, творог – 1,3%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания по Пензенской области составила в августе 2024г. 5617,79 руб. и уменьшилась по отношению к июлю 2024г. на 1,0%, к декабрю 2023г. увеличилась на 13,1%.

По г. Пензе стоимость набора в августе 2024г. составила 5696,64 руб. и уменьшилась по отношению к июлю 2024г. на 1,5%, к декабрю 2023г. увеличилась на 13,0%.

Индекс потребительских цен на **непродовольственные товары** в августе 2024г. по отношению к июлю 2024г. составил 100,5%.

В августе 2024г. по отношению к июлю 2024г. снизилась стоимость полета в салоне экономического класса самолета на 19,3%, проезда в скорых поездах дальнего следования – на 16,4, в том числе в плацкартных вагонах нефирменных поездов – на 23,1, в купейных – на 16,7%. Стоимость проезда в купейных вагонах фирменных поездов снизилась на 5,9%.

Из услуг зарубежного туризма снизилась стоимость поездки на отдых в страны Закавказья на 4,7%. В то же время стоимость поездки в ОАЭ повысилась на 14,1%, страны Юго-Восточной Азии – на 11,6, Египет – на 5,8, страны Средней Азии – на 5,5%.

Стоимость поездки на отдых на Черноморское побережье России снизилась на 11,4%, изготовления фото для документов – на 2,5%.

Повысилась плата за пользование потребительским кредитом (процентная ставка в стоимостном выражении) на 7,8%.

Стоимость билетов в музеи и на выставки повысилась на 5,4%, услуг сиделок – на 3,9, проезда в междугороднем автобусе – на 3,2, проезда в такси – на 1,9%.

Из бытовых услуг подорожала стоимость ремонта брюк из всех видов тканей на 2,5%, установки пластиковых окон и печати цветных фотографий – на 2,4, выполнения обойных работ – на 2,3%.

ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

Индексы цен производителей промышленных товаров¹ в 2023-2024гг. по видам экономической деятельности

Индекс цен производителей промышленных товаров по Пензенской области в августе 2024г. по отношению к июлю 2024г. составил 101,5%, в том числе по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых» – 100,0, «Обрабатывающие производства» – 100,9, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 109,9, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 103,4%.

В августе 2024г. по отношению к июлю 2024г. снизились цены на сыры рассольные на 14,7%, муку тонкого и грубого помола и гранулы из мяса или мясных субпродуктов – на 12,4, кирпичи керамические неогнеупорные – на 4,8, сахар свекловичный – на 3,6%.

Выросли цены на муку пшеничную на 23,3%, электроэнергию – на 13,8, свинину (кроме субпродуктов) – на 12,6, водку – на 12,5, фрукты, овощи и грибы переработанные и консервированные и комбикорма для сельскохозяйственной птицы – на 2,8, колбасы сырокопченые мясные – на 2,1%.

Индексы цен на продукцию инвестиционного назначения. Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в августе 2024г. по отношению к июлю 2024г. составил 100,6%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 100,2, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 101,0, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 101,3%.

Индексы тарифов на грузовые перевозки. Индекс тарифов на грузовые перевозки автомобильным транспортом в августе 2024г. по отношению к июлю 2024г. составил 100,0%, в том числе на междугородном сообщении – 100,0, на городском и пригородном сообщении – 100,0%.

Индексы цен производителей в сельском хозяйстве. В августе 2024г. по отношению к июлю 2024г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в Пензенской области составил 101,3%, в том числе в растениеводстве – 101,4, в животноводстве – 101,3%.

В растениеводстве в августе 2024г. по отношению к июлю 2024г. снижение цен на томаты закрытого грунта составило 13,7%, огурцы закрытого грунта – 5,5%.

Выросли цены на капусту на 29,5%, просо – на 5,7, семечковые плоды – на 4,9, картофель – на 4,4, пшеницу – на 3,6, горох сушеный – на 1,9, семена подсолнечника – на 1,4%.

В животноводстве в августе 2024г. по отношению к июлю 2024г. снизились цены на яйца куриные на 8,0%. Выросли цены на свиней (в живом весе) на 8,7%, овец (в живом весе) – на 1,2%.

Финансы. Показатели финансово-кредитной системы. Исполнение консолидированного бюджета. По данным Министерства финансов Пензенской области, за январь-август 2024г. доходы бюджета области составили 75711,5 млн руб., или 74,6% от годового плана, расходы – 69686,4 млн руб., или 64,1%.

Финансы организаций. Финансовые результаты деятельности организаций. За январь-июль 2024г. положительный сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и

государственных (муниципальных) учреждений) составил 23675,4 млн руб. против положительного финансового результата за январь-июль 2023г. в сумме 23296,9 млн руб., что больше на 378,5 млн руб., или на 1,6%.

Состояние платежей и расчетов в организациях. На 1 августа 2024г. суммарная задолженность по обязательствам (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам) составила 413681,5 млн руб., из неё просроченная – 1923,6 млн руб., или 0,5% от общей суммы задолженности (на 1 июля 2024г. – 0,5%, на 1 августа 2023г. – 1,1%).

Кредиторская задолженность (без задолженности по кредитам банков и займам) на 1 августа 2024г. сложилась в размере 248370,1 млн руб., из неё просроченная – 1863,6 млн руб., или 0,8% (на 1 июля 2024г. – 0,8%, на 1 августа 2023г. – 2,0%).

Из общей кредиторской задолженности на 1 августа 2024г. задолженность поставщикам составила 42,7% (106131,3 млн руб.), из просроченной задолженности – 51,2% (953,3 млн руб.). Из общей просроченной задолженности поставщикам 66,1% (629,7 млн руб.) составила задолженность организаций обрабатывающих производств.

Задолженность организаций по полученным кредитам банков и займам на 1 августа 2024г. сложилась в сумме 165311,5 млн руб., из нее просроченная задолженность составила 60,1 млн руб., или 0,04% от общего объема данной задолженности (на 1 июля 2024г. – 0,04%, на 1 августа 2023г. – 0,02%).

Дебиторская задолженность на 1 августа 2024г. составила 205909,1 млн руб., из нее просроченная – 3070,2 млн руб., или 1,5% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 июля 2024г. – 1,6%, на 1 августа 2023г. – 2,5%).

В просроченной дебиторской задолженности 2690,5 млн руб., или 87,6% от ее общей суммы, приходилось на задолженность покупателей за товары, работы, услуги. Наибольшая сумма данной задолженности в размере 1364,8 млн руб. приходилась на организации обрабатывающих производств (50,7% от итога по области).

Рынок труда и заработная плата. Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за июнь-август 2024г.1 составила 641,9 тыс. чел., из них 627,3 тыс. чел., или 97,7% классифицировались как занятые экономической деятельностью и 14,6 тыс. чел. (2,3%) – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую не-делю).

Зарегистрированная безработица (данные Министерства труда, социальной защиты и демографии Пензенской области)

В органах государственной службы занятости к концу августа 2024г. состояли на учете 2,0 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 1,7 тыс. чел. имели статус безработного. Удельный вес безработных в общем количестве не занятых трудовой деятельностью граждан составил 83,5%. Уровень официальной безработицы на 1 сентября 2024г. составил 0,26%.

Потребность организаций в работниках. К концу августа 2024г. нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила 0,2 чел.

Замещение рабочих мест. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в июле 2024г. составила 224,8 тыс. чел. (96,2% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось ещё 8,8 тыс. чел.

По сравнению с июлем 2023г. общая численность всех указанных категорий работников увеличилась на 0,5% и составила в июле 2024г. 233,6 тыс. чел.

В общем количестве замещенных рабочих мест в организациях удельный вес рабочих мест внешних совместителей в июле 2024г. составлял 1,4%; лиц, выполнявших работы по гражданско-правовым договорам, – 2,4%.

В июле 2024г. численность работающих во всех организациях Пензенской области составила 292690 чел. и увеличилась относительно июля 2023г. на 1,4%. В январе-июле 2024г. численность работающих во всех организациях Пензенской области составила 295806 чел. и по сравнению с январем-июлем 2023г. увеличилась на 0,5%.

Заработная плата. Средняя номинальная заработная плата, начисленная за июль 2024г., по полному кругу организаций составила 57818,1 руб. По сравнению с июлем 2023г. она увеличилась на 21,8%. За январь-июль 2024г. номинальная заработная плата составила 54403,1 руб. и возросла против января-июля 2023г. на 19,6%.

Индекс реальной заработной платы к июню 2024г. составил 98,9%, к июлю 2023г. – 112,1, к январю-июлю 2023г. – 111,2%.

Задолженность по заработной плате. Просроченная задолженность по заработной плате работникам организаций области по состоянию на конец августа 2024г. составила 3430 тыс. руб.

Демография. Численность населения Пензенской области на 1 января 2024г. составила 1236113 чел., в том числе: городского населения – 851348 чел., сельского – 384765 чел.

Число браков в январе-июле 2024г. по сравнению с январем-июлем 2023г. уменьшилось на 257 (на 6,9%), число разводов – на 96 (на 3,4%).

За январь-июль 2024г. по сравнению с январем-июлем 2023г. число родившихся уменьшилось на 5 чел., или на 0,1%, число умерших увеличилось на 904 чел., или на 8,4%.

Миграционная убыль населения области в январе-июле 2024г. составила 1014 чел. (в январе-июле 2023г. миграционный прирост – 638 чел.), в том числе с другими регионами России – 681 чел., со странами СНГ и дальнего зарубежья – 333 чел.

В январе-июле 2024г. в Пензенскую область прибыло 5919 чел., что на 18,9% меньше, чем в январе-июле 2023г., выбыло за ее пределы 6933 чел., что больше на 4,0%. Число мигрантов, перемещающихся в пределах Пензенской области, составило 5331 чел., что на 19,0% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2023г.⁶

12.5. Определение сегментов рынка, к которым можно отнести объект оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является нежилое здание, адрес (местоположение) объекта: Пензенская область, муниципальный район Мокшанский, городское поселение рабочий поселок Мокшан, рабочий поселок Мокшан, улица Пензенская, здание 10а.

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.

Таблица 10

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
Вид объекта недвижимости	1. Рынок земельных участков 2. Рынок зданий и сооружений 3. Рынок встроенных помещений 4. Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок зданий и сооружений
Экономическая активность	1. Активный рынок недвижимости 2. Неактивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	1. Рынок купли-продажи 2. Рынок аренды 3. Рынок ипотеки 4. Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	1. Первичный рынок недвижимости 2. Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	1. Уникальные объекты 2. Редкие объекты 3. Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты

⁶ <https://58.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Социально-экономическое%20положение%20Пензенской%20области%20в%20январе-августе%202024.pdf>

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	1. Доходная недвижимость 2. Условно доходная недвижимость 3. Бездоходная недвижимость	Доходная недвижимость
Состояние земельного участка	1. Застроенные земельные участки 2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки 3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки	Застроенный земельный участок
Категория земель	1. Земли сельскохозяйственного назначения 2. Земли населенных пунктов 3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения 4. Земли особо охраняемых территорий и объектов 5. Земли лесного фонда 6. Земли водного фонда 7. Земли запаса	Земли населенных пунктов
Функциональное назначение	1. Индивидуальное жилищное строительство 2. Многоэтажное жилищное строительство 3. Комплексная застройка 4. Коммерческое назначение 5. Промышленное (производственно-складское) назначение 6. Сельскохозяйственное использование 7. Садово-огородническое хозяйство 8. Рекреационное использование 9. И т.д.	Использование в качестве не-жилого здания
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Оценщик располагает сведениями о продаже аналогичных помещений в границах Пензенской области.

Таким образом, сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки определен как активный рынок купли-продажи недвижимости и расположенный в границах Пензенской области.

12.6. Тенденции, наметившиеся на рынке объектов оценки в период, предшествующий дате оценки

Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно-перспективных стран.

12.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки, с указанием интервала значений цен. Обзор рынка недвижимости Пензенской области

Для составления представления о тенденциях, сложившихся на рынке недвижимости, в период, предшествующий дате оценки (01 **августа 2025 г.**), Оценщиком изучены доступные данные о продаже объектов недвижимости, публикуемых в открытых источниках информации, таких как: <https://www.avito.ru>, <http://www.rosnedv.ru>, <http://www.irr.ru>, <https://penza.cian.ru/>, данные районных администраций и муниципальных образований Пензенской области и др.

Сведения о продаже объектов недвижимости, расположенных на территории Пензенской области представлены в таблице 11.

Таблица 11

№ п/п	Адрес (местонахождение) участка	Функциональное назначение (разрешенное использование)	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Дата	Площадь, кв. м	Цена предложения		Источник информации
						руб.	руб./ кв. м	
1	Пензенская область, рабочий посёлок Мокшан, улица Поцелуева, 3А	Помещение свободного назначения	собственность	июль 2024	125	3 700 000	29 600	https://www.avito.ru/mokshan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_125_m_3830578413
2	Пензенская область, г. Белинский, ул. Советская, 70А	Помещение свободного назначения	собственность	июль 2024	40	1 200 000	30 000	https://www.avito.ru/belinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_40_m_2608051719
3	Пензенская обл., Мокшанский р-н, городское поселение Мокшан, рп. Мокшан, Садовая ул., 38	Помещение свободного назначения	собственность	июль 2025	147,8	2 350 000	15 900	https://www.avito.ru/mokshan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_zdanie_147.8_m_s_zemelnyim_uchastkom_3938285123?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjlyWU05R3NBbkJxdk5qdTJBlt96ldYFj8AAAAA

12.8 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости на рынке купли-продажи

В данном разделе оценщиком приводятся обоснование значений ценообразующих факторов, выявленных оценщиком в ходе проведенного анализа рынка, оказывающих влияние на стоимость недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Цена сделки определяется составом имущественных прав (Объект передается на праве собственности, праве долгосрочной или краткосрочной аренды).

Условия финансирования.

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи (уторгование). Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторгования первоначальной цены предложения. Эта поправка учитывает величину уторговывания в процессе совершения сделки. Маркетинг рынка недвижимости показывает, что корректировка на этот показатель составляет 5-10%. (* Источник информации – Ассоциация развития рынка недвижимости *СтатПурм* <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>)

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта *Statirelt*, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,90	0,87	0,88	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	0,82	0,83	0,82	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,93	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,91	0,85	0,87	0,85	0,82

Местоположение.

Местоположение объекта в существенной степени влияет на его стоимость. Если сравниваемые объекты расположены в равноценных районах, то корректировка не принимается. В противном случае размер корректировки определяется исходя из различий в «престижности» района для данного вида недвижимости.

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя:

- **характеристики населенного пункта**, в котором расположен объект оценки (статус населенного пункта, численность населенного пункта, средняя заработная плата населения в населенном пункте)

- **локальные характеристики месторасположения объекта оценки** (местонахождение в пределах города и характер окружающей застройки, наличие свободного доступа к объекту, наличие железнодорожной ветки, расположение относительно автомагистралей и др.).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Статус населенного пункта. Влияние данного фактора отражено в издании «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород – 2022 год, под редакцией Лейфера Л.А., раздел 8 «Характеристики населенного пункта, в котором находится объект», подраздел 8.1. «Элемент сравнения - статус населенного пункта», стр. 83.

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 8

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,84	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,72	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,60	0,68
Прочие населенные пункты	0,54	0,49	0,58
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,86	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,74	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,63	0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,61

Скриншот издания «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород – 2022 год, под редакцией Лейфера Л.А., раздел 8 «Характеристики населенного пункта, в котором находится объект», подраздел 8.1. «Элемент сравнения - статус населенного пункта», стр. 83.

Физические характеристики. Физические характеристики объекта. К физическим характеристикам объектов производственно-складского назначения относятся:

- Общая площадь (фактор масштаба);
- Физическое состояние здания и внутренней отделки;
- Тип объекта;
- Материал стен;
- Наличие отопления;
- Наличие частей производственно-складского комплекса

и др. (наличие холодильного и грузоподъемного оборудования, ограждение территории, рабочая высота потолков, электрические мощности и т.д.).

Общая площадь (фактор масштаба). Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносятся корректировки.

Влияние площади объектов на их стоимость определяется в соответствии с данными Ассоциации развития рынка недвижимости *СтатПuellт* <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3861-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>).

Физические характеристики. Физические характеристики включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность и т.д. Поправка вносится в соответствии с данными издания Ассоциации развития рынка недвижимости *СтатПuellт* <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3852-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>).

на Износ коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 10.07.2025 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов *Statirelt* на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,99	0,93
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,91	0,81
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,42	0,72	0,50

Наличие оборудования. Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие/ отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом. (Источник информации - данные издания Ассоциации развития рынка недвижимости *СтатПuellт* <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3846-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-na-01-07-2025-goda>).

Материал стен. Влияние данного фактора определяется в соответствии с данными издания Ассоциации развития рынка недвижимости *СтатПuellт* <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3853-na-konstruktivnyu-sistemu-konstruktivnye-otlichiya-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda>).

на Конструктивную систему (конструктивные отличия) зданий и помещений - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 10.07.2025 г.)



- коэффициенты, выражающие отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении, классе качества здания, общей площади, наличии коммуникаций.

Итоги расчетов **Statrict** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия - сборные железобетонные или на стальных балках; стены - кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены - сборные железобетонные	0,97	1,06	1,01
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легковесные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,00	1,12	1,05
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас - стальной профиль, стены и крыша - сэндвич-панели	0,77	1,08	0,91
5	Некапитальные здания. Стены и покрытия - разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,07	0,31	0,18

12.9. Основные выводы относительно рынка недвижимости в анализируемом сегменте

На основании анализа рынка оценщик пришел к следующему заключению:

По данным анализа рынка предложений продажи рыночная стоимость объекта оценки может находиться в диапазоне 15900 - 30000 руб. за 1 кв. м., без учета введенных корректировок.

Данный раздел подготовлен специалистами ООО «Импульс-М» на основании данных рынка, представленных в открытом доступе сети Интернет.

Источники информации, используемые при составлении данного раздела:

<https://torqi.gov.ru/new/public/lots/reg;>

<http://www.avito.ru.>

13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

В соответствии с п. 1-3 ФСО V 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.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

Затратный подход (ФСО V п. 24-33) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, ком-нат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение Улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- рыночная стоимость Улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение Улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости Улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение Улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии Улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании Улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение Улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению Улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством Улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря Улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа и функционального и внешнего (экономического) устареваний, соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Затратный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно можно рассчитать стоимости земельного участка и улучшений, а также величину накопленного ими износа. Если объект находится в плохом техническом состоянии или улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию земельного участка как условно свободного, то оценка накопленного износа представляет собой достаточно сложную задачу. Правомерность использования затратного подхода, исходя из мировой практики, ставится под сомнение, если общий накопленный износ объекта недвижимости существенно превышает 60 %. Связано это с тем, что при таком износе затраты на его устранение, как правило, сопоставимы или даже превышают затраты на новое строительство. В этом случае, если результат, полученный затратным подходом, не подтверждается результатами, полученными с использованием сравнительного и доходного подходов, к нему необходимо относиться с осторожностью.

Результат оценки стоимости объекта недвижимости, полученный на основе затратного подхода с учетом физического износа, но без учета функционального и внешнего устареваний, может использоваться в качестве верхней оценки рыночной стоимости объекта недвижимости.

В данной оценке затратный подход не применяем.

Сравнительный подход (ФСО V п. 4-10) - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода Оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и

расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование Оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в Отчете.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.). Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

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

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

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Так как оценщик владеет информацией о предложениях в продажу аналогичных объектов оценки, то применение метода прямого сравнения с аналогичным объектом для оцениваемых объектов представляется возможным.

Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод прямого сравнения с аналогичным объектом, как метод, наиболее полно учитывающий цель оценки и имеющуюся информацию об объектах оценки.

Доходный подход (ФСО V п. 11-23) – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

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

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

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

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

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

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

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

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

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, Оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных,
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Метод прямой капитализации предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами за ряд лет.

Однако с учетом крайней нестабильности сложившейся ситуации является сложным прогнозирование возможного изменения величины доходов на ближайшее время, в частности на 3-5 лет. Это вызывает необходимость осуществлять расчеты с помощью метода прямой капитализации, а не с помощью метода дисконтированных денежных потоков.

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Метод капитализации пересчитывает величину годового дохода в стоимость путем деления дохода на коэффициент капитализации, либо путем умножения дохода на коэффициент дохода. Расчет стоимости доходным методом не производился.

14. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости

14.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

Не применялся.

14.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Основные критерии сравнения сопоставимых объектов.

1. Выбор объектов-аналогов

Объект - аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1).

Стоимость аналогов на дату оценки установлена путем обзора цен предложения аналогичных объектов в сети Internet и в средствах массовой информации. Основные характеристики объектов-аналогов, сведения о которых не предоставлены в объявлениях о продаже сопоставимых объектов недвижимости, уточнялись путем интервьюирования лиц, подавших данные объявления. При этом Оценщик использует принцип замещения, который заключается в том, что расчетливый и осведомленный покупатель не заплатит за объект собственности больше, чем он может заплатить за другую собственность эквивалентного качества и полезности.

В соответствии с п. 22 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. То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

При подборе аналогов Оценщику необходимо учитывать как можно больше ценообразующих факторов с тем, чтобы либо внести соответствующие поправки, либо подобрать аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбор объектов-аналогов производится из производственно-складских нежилых зданий/помещений, расположенных на территории г. Пензы.

При выборе объектов-аналогов, помимо местонахождения, учтены: условия продажи, функциональное назначение помещения, его физические характеристики (общая площадь, состояние отделки, физическое состояние здания в целом и др.), характеристики местоположения объекта.

При выборе аналогов, Оценщик отдает предпочтение обладающим наибольшим сходством с объектом оценки, что сокращает количество корректировок, а, следовательно - и погрешность расчетов.

В целях настоящей оценки выбрано 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом, не требующих значительных корректировок.

Стоимость аналогов определялась как рыночная цена предложения на открытом рынке точной копии или максимально близкого аналога в сопоставимый с датой оценки момент времени.

Выбранные объекты-аналоги и их характеристики представлены в таблице ниже.

Таблица 12

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Необходимость внесения поправок
Наименование/ назначение объекта	Нежилое здание/ Уни- версальный объект	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Учитывается право собственности, ограничения (обременения) права не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют	В соответствии с заданием на оценку, при определении стоимости объекта оценки учитывается право собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются. Объекты аналоги передаются на праве собственности и свободны, от каких- либо ограничений (обременений), корректировка не требуется
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Дата предложения	Дата оценки: 01 августа 2025 года	июль 2024 г.	июль 2024 г.	июль 2025 г.	Дата предложения объектов-аналогов и дата проведения оценки сопоставимы. Введение корректировки не требуется.
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	В данном случае, в цены предложения объектов-аналогов необходимо внесение поправки, учитывающей фактор торга
Условия рынка (фактор торга)	-	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга	
Местоположение	Пензенская область, р. п. Мокшан, ул. Пензен- ская, 10а	Пензенская обл., Мокшанский р-н, городское поселение Мокшан, рп. Мокшан, ул. Поцелуева, 3А	Пензенская обл., Белинский р-н, Бе- линский, Советская ул., 70А	Пензенская обл., Мокшанский р-н, городское поселение Мокшан, рп. Мокшан, Садовая ул., 38	-
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Объект оценки и объекты-аналоги отличается по статусу населенного пункта, в связи с чем введение корректировки на статус населенного пункта не требуется
Общая площадь, кв. м.	122,9	125	40,0	147,8	Объект оценки и объекты-аналоги отличаются по площади, корректировка требуется
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения, корректировка не требуется

Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительно е	Удовлетворительно е	Удовлетворительно е	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Материал стен	Сборно-щитовые обложены кирпичом	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Объект оценки и объекты-аналоги идентичны по данному элементу сравнения, корректировка не требуется
Цена предложения, руб.	-	3 700 000	1 200 000	2 350 000	-
Цена предложения, руб./кв. м	-	29 600	30 000	15 900	-
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/mokshan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_125_m_3830578413	https://www.avito.ru/belinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_40_m_2608051719	https://www.avito.ru/mokshan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_zdanie_147.8_m_s_zemelnym_uchastkom_3938285123?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbmFBYy9yaXR5IjtiOjE7czo0OiJ4IjtzOjE2OilyWU05R3NBbkJxdk5qdTJBlt96ldYFj8AAAA	-

2. Выбор единиц сравнения при определении стоимости прав на нежилое здание.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м. площади нежилого здания.

3. Выбор элементов сравнения при определении стоимости прав на нежилое здание. Сравнительный анализ оцениваемого здания и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования;
- Условия продажи
- Условия рынка (фактор торга);
- Условия рынка (изменения за период между датами сделки/предложения и оценки);
- Функциональное назначение;
- Характеристики местоположения объекта;
- Физические характеристики объекта (общая площадь материал стен, физическое состояние здания и др.);

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога для определения стоимости прав на административное здание по элементам сравнения.

Введение и обоснование шкалы корректировок

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В соответствии с заданием на оценку, при определении стоимости объекта оценки учитывается право собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются. Объекты аналоги передаются на праве собственности и свободны, от каких либо ограничений (обременений), корректировка не требуется, соответственно, шкала корректировок примет следующий вид:

Шкала корректировки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Объект	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
Объект оценки	Учитывается право собственности, ограничения (обременения) права не учитываются	-
Объект – аналог № 1	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют	1,00
Объект – аналог № 2	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют	1,00
Объект – аналог № 3	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют	1,00

Условия финансирования.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00, а шкала корректировок будет иметь следующий вид:

Шкала корректировки на условия финансирования

Объект	Условия финансирования	Корректировка на условия финансирования
Объект оценки	Типичные	-
Объект – аналог № 1	Типичные	1,00
Объект – аналог № 2	Типичные	1,00
Объект – аналог № 3	Типичные	1,00

Условия продажи.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка не требуется, величина корректирующего коэффициента составит 1,00, а шкала корректировок будет иметь следующий вид:

Шкала корректировки на условия продажи

Объект	Условия продажи	Корректировка на условия продажи
Объект оценки	Рыночные	-
Объект – аналог № 1	Рыночные	1,00
Объект – аналог № 2	Рыночные	1,00
Объект – аналог № 3	Рыночные	1,00

Условия рынка (период продажи).

Даты предложения объектов-аналогов и дата проведения оценки сопоставимы, поэтому введение корректировки не требуется.

Шкала корректировок соответственно будет выглядеть следующим образом:

Шкала корректировки на условия рынка (период продажи)

Объект	Дата оценки - Дата предложения	Корректировка на условия рынка (период продажи)
Объект оценки	Дата оценки: 01 августа 2025 года	-
Объект – аналог № 1	июль 2024 года	1,00
Объект – аналог № 2	июль 2024 года	1,00
Объект – аналог № 3	июль 2025 года	1,00

Условия рынка (фактор торга).

Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторгования первоначальной цены предложения. Эта поправка учитывает величину уторговывания в процессе совершения сделки. Маркетинг рынка недвижимости показывает, что корректировка на этот показатель составляет 5-10%. (*Источник информации – Ассоциация развития рынка недвижимости *СтамПуелт* <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-q/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>).

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 10.07.2025 г.\)](#)



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [StatRealt](#), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,90	0,87	0,88	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	0,82	0,83	0,82	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,93	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,91	0,85	0,87	0,85	0,82

Шкала корректировок будет иметь следующий вид:

Шкала корректировки на условия рынка (фактор торга) для производственно- складских объектов

Объект	Характер цены	Корректировка на условия рынка (фактор торга)
Объект оценки	Цена сделки	-
Объект – аналог № 1	Цена предложения, торг	0,95
Объект – аналог № 2	Цена предложения, торг	0,95
Объект – аналог № 3	Цена предложения, торг	0,95

Местоположение.

Корректировка на локальное местоположение не требуется.

Статус населенного пункта.

Влияние данного фактора отражено в издании «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород – 2022 год, под редакцией Лейфера Л.А., раздел 8 «Характеристики населенного пункта, в котором находится объект», подраздел 8.1. «Элемент сравнения - статус населенного пункта», стр. 83.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 8

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дороговому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,84	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,72	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,60	0,68
Прочие населенные пункты	0,54	0,49	0,58
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,86	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,74	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,63	0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,61

Скриншот издания «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород – 2022 год, под редакцией Лейфера Л.А., раздел 8 «Характеристики населенного пункта, в котором находится объект», подраздел 8.1. «Элемент сравнения - статус населенного пункта», стр. 83.

Шкала корректировки на местоположение (в зависимости от статуса населенного пункта)

Объект	Местоположение объекта	Статус населенного пункта	Корректировка на статус населенного пункта
Объект оценки	Пензенская область, р. п. Мокшан, ул. Пензенская, зд. 10а	"Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра"	-
Объект – аналог № 1	Пензенская область, рабочий посёлок Мокшан, улица Пушкина, 40	"Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра"	1,0
Объект – аналог № 2	Пензенская обл., Белинский р-н, Белинский, Советская ул., 70А	"Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра"	1,0
Объект – аналог № 3	Пензенская обл., Мокшанский р-н, городское поселение Мокшан, рп. Мокшан, Садовая ул., 38	"Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра"	1,0

Общая площадь (фактор масштаба).

Влияние площади объектов на их стоимость определяется в соответствии с данными Ассоциации развития рынка недвижимости *СтамПуелт* <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3861-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>).

Шкала корректировки на площадь

Объект	Площадь, кв. м	Корректировка на площадь
Объект оценки	122,9	-
Объект – аналог № 1	125	1,00
Объект – аналог № 2	40	1,00
Объект – аналог № 3	147,8	1,00

Тип объекта.

Объект оценки и объекты-аналоги не различаются по данному элементу сравнения, корректировка не требуется. Шкала корректировок на тип объекта будет иметь следующий вид:

Шкала корректировки на тип объекта

Объект	Тип объекта	Корректировка на тип объекта
Объект оценки	Отдельно стоящее здание	-
Объект – аналог №1	Отдельно стоящее здание	1,00
Объект – аналог №2	Отдельно стоящее здание	1,00
Объект – аналог №3	Отдельно стоящее здание	1,00

Физическое состояние здания.

Физические характеристики включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность и т.д. Поправка вносится в соответствии с данными издания Ассоциации развития рынка недвижимости *СтамПуелт* <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3852-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>).

на Износ коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 10.07.2025 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов [Statielt](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,99	0,93
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом полов, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,91	0,81
4	Условно-удовлетворительное	Малоприменное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,42	0,72	0,50

Так как объекты-аналоги и объект оценки не имеют существенных различий в физическом состоянии, введение корректировки не требуется. Шкала корректировок на физическое состояние примет следующий вид:

Шкала корректировки на физическое состояние

Объект	Физическое состояние	Корректировка на физическое состояние
Объект оценки	Удовлетворительное	-
Объект – аналог №1	Удовлетворительное	1,00
Объект – аналог №2	Удовлетворительное	1,00
Объект – аналог №3	Удовлетворительное	1,00

Наличие оборудования. Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие/ отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом. (Источник информации - данные издания Ассоциации развития рынка недвижимости *СтамПвелл* <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3846-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-na-01-07-2025-goda>)

Так как объект оценки имеет оборудование, вводится корректировка. Шкала корректировок на наличие оборудования примет следующий вид:

Шкала корректировки на наличие оборудования

Объект	Наличие отопления	Корректировка на наличие оборудования
Объект оценки	Есть	-
Объект – аналог №1	Отсутствует	1,021
Объект – аналог №2	Отсутствует	1,021
Объект – аналог №3	Отсутствует	1,021

Внесение прочих корректировок не требуется.

Определение весовых коэффициентов

Определение весовых коэффициентов.

$$K_i = \frac{1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{N \sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}{N \sum_{i=1}^N \left(1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{N \sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right) \right)}$$

K_i - весовой коэффициент;

K_i - значение общей корректировки i -го объекта-аналога;

$ABC(K_i)$ - абсолютное значение общей корректировки i -го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

5. Корректировка значений единицы сравнения объектов-аналогов для определения стоимости прав на нежилое здание и согласование результатов корректировки

Нежилое здание, площадью 122,9 кв. м

Таблица 13

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб.		3 700 000	1 200 000	2 350 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	29 600	30 000	15 900
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Учитывается право собственности, ограничения (обременения) права не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют
Корректировка на передаваемые права, ограничения (обременения) этих прав	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.	-	29 600	30 000	15 900
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	29 600	30 000	15 900
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	29 600	30 000	15 900
Характер цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия рынка (фактор торга)	-	Фактор торга	Фактор торга	Фактор торга
Корректировка на условия рынка (фактор торга), %	-	0,95	0,95	0,95
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	28 120	28 500	15 105
Дата предложения	Дата оценки: 01 августа 2025 года	июль 2024 г.	июль 2024 г.	июль 2024 г.
Корректировка на условия рынка (период продажи)	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	28 120	28 500	15 105
Назначение объекта	Нежилое здание/ Универсальный объект	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Корректировка на назначение объекта	-	1,00	1,00	1,00

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	28 120	28 500	15 105
Местоположение	Пензенская область, р. п. Мокшан, ул. Пензенская, 10а	Пензенская обл., Мокшанский р-н, городское поселение Мокшан, рп. Мокшан, ул. Поцелуева, 3А	Пензенская обл., Белинский р-н, Белинский, Советская ул., 70А	Пензенская обл., Мокшанский р-н, городское поселение Мокшан, рп. Мокшан, Садовая ул., 38
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.	-	28 120	28 500	15 105
Общая площадь, кв. м.	122,9	125	40,0	147,8
Корректировка на площадь (поправка на масштаб)	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.	-	28 120	28 500	15 105
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка на тип объекта	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.	-	28 120	28 500	15 105
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.	-	28 120	28 500	15 105
Наличие оборудования	Есть	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие оборудования	-	1,021	1,021	1,021
Стоимость после корректировки, руб./кв. м.	-	28 711	29 099	15 422
Изменение стоимости, скорректированной по отношению к первоначальной	-	0,9700	0,9700	0,9700
Ранг		1	1	1
Взвешенная стоимость, руб./кв. м.	-	28 711	29 099	15 422
Стоимость 1 кв. м, рублей	24 410			

Следовательно, рыночная стоимость нежилого здания составит:

Таблица 14

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Взвешенная стоимость 1 кв. м аналогов, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, округленно, руб.
1	Нежилое здание с оборудованием, кадастровый номер 58:18:0010606:129	122,9	24 410	3 000 000

14.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объ-

ектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: <https://realty.yandex.ru/>, www.avito.ru/, <http://www.domofond.ru/>, Statrielt, <http://realty.dmir.ru/>, <http://zдание.info>, <http://www.rosrealt.ru/> и сайтов регионов России. Выборка осуществляется по поисковым запросам методом исключения из генеральной совокупности участков с недостоверными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право). Достоверность проверяется анализом объявлений по карте Яндекс. Карты и по представленным фотографиям объектов. Значения определяются парным сравнением застроенных и незастроенных участков, имеющих остальные аналогичные характеристики. Из полученных результатов исключены 10 % максимальных и 10 % минимальных значений, как нетипичные или ошибочные. Итоговые результаты получены как среднее арифметическое оставшихся значений.

В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и элементов благоустройства. Это требуется для нормального проживания населения, работы сотрудников в общественных зданиях, соблюдения технологии производства на производственных и складских площадках, а также нормальной эксплуатации, технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений. При проектировании застройки эти вопросы регламентируются СНиПами, муниципальными нормами и правилами. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки земельных участков объектами капитального строительства.

На рынке недвижимости сформировался определенный и вполне устойчивый баланс рыночных цен, в том числе, между ценами земельных участков и ценами улучшений (зданий, строений, сооружений, элементов инфраструктуры и благоустройства).

Пропорции между ценами земельных участков и ценами улучшений (зданий, строений, сооружений, элементов инфраструктуры и благоустройства) представлено в исследовании Некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» на дату 01.07.2025 г⁷.

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости принята в размере среднего значения в размере 0,16.

Следовательно, рыночная стоимость земельного участка под оцениваемыми зданиями составит:

Таблица 15

Наименование объекта	Площадь земельного участка, кв. м	Рыночная стоимость единого объекта, руб.	Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта	Рыночная стоимость доли земельного участка на дату проведения оценки, руб.
Земельный участок, кадастровый номер 58:18:0010606:50	570	3 000 000	0,16	480 000

14.4. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Не применялся.

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3870-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>

15. Согласование результатов оценки

15.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объектов использовался один подход - сравнительный.

15.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода

В связи с тем, что для оценки стоимости объектов оценки применялся один подход (сравнительный), согласование результатов не требуется, а результату, полученному в рамках данного подхода, присваивается вес равный 1.

15.3. Профессиональное суждение оценщика относительно признания информации достоверной, надежной, существенной и достаточной

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки. Информация, предоставленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с указанием владельца сайта и его реквизитов, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если в качестве источника информации выступила информация, опубликованная на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», не обеспечена свободным доступом, к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

У Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

16. Итоговое значение стоимости объектов оценки

В результате проведенного анализа и расчетов рыночная стоимость комплекса объектов муниципального имущества, расположенного по адресу: Пензенская область, Мокшанский район, р. п. Мокшан, ул. Пензенская, здание 10а, по состоянию на 01 августа 2025 года, с учетом НДС 20%, составляет – 3 000 000 (Три миллиона) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС 20%, округленно, руб.
1	Нежилое здание с оборудованием, кадастровый номер 58:18:0010606:129, назначение: нежилое, количество этажей 1, площадью 122,9 кв. м	2 520 000
2	Земельный участок, кадастровый номер 58:18:0010606:50, общей площадью 570 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения административного здания	480 000
	Итого:	3 000 000

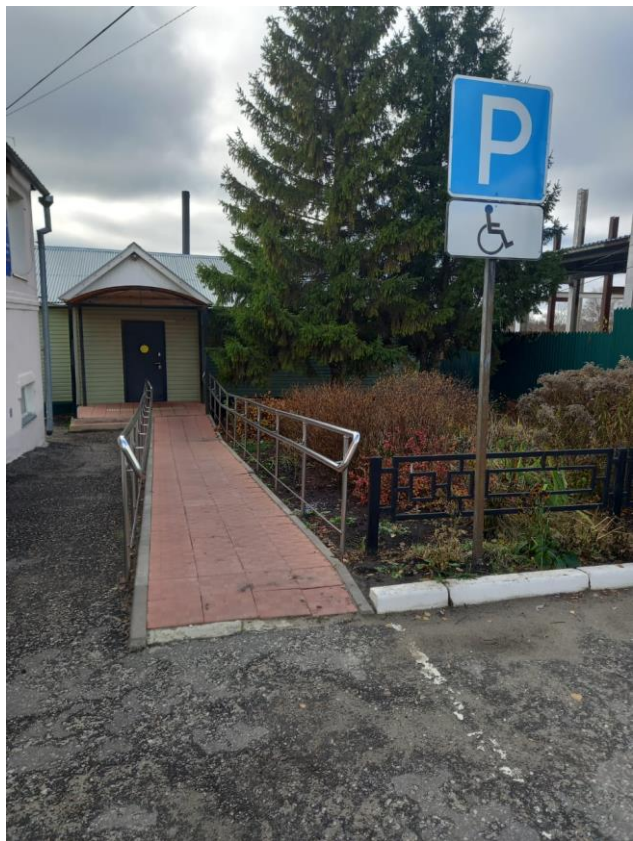
Оценщик _____ М. И. Зайцев

Директор ООО «Импульс-М» _____ С. М. Зайцев

17. Список использованных источников

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
3. Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
4. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года
5. Стандарты оценщиков СРО РАО
6. Грязнова А.Г., Федотова М.А. и др. Оценка недвижимости, М.; «Финансы и статистика», 2007
7. С. В. Грибовский «Оценка стоимости недвижимости» Учебное пособие, М.; Маросейка, 2009.
8. Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
9. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости.
10. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов.
11. Виртуальный клуб оценщиков, интернет-сайт: <http://www.appraiser.ru/>.
12. А. М. Белокрыс, В. С. Болдырев «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная Академия оценки и консалтинга, М., 2004
13. А. В. Каминский, Ю. И. Страхов, Е. М. Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости», Международная Академия оценки и консалтинга, М., 2004.

18. Приложения



Фигиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Пензенской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 31.07.2025г. поступившего на рассмотрение 31.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 6
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151249			
Кадастровый номер:	58:18:0010606:129		
Номер кадастрового квартала:	58:18:0010606		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 58:18:03:49:10А:0:0.; Инвентарный номер 3494; Инвентарный номер 56:245:002:000034940; Условный номер 56:245:002:000034940; Условный номер 58:18:03:49:10А:0:0.		
Адрес:	Российская Федерация, Пензенская область, Мокшанский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Мокшан, рабочий поселок Мокшан, ул. Пензенская, здание 10а		
Площадь:	122.9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Административное здание(А), пристройки(а,а1).		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Сборно-щитовые		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1984		
Кадастровая стоимость, руб.:	492958.05		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	58:18:0010606:50		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	58:18:0010606:157		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
полное наименование должности		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 609F6BDC181A021B64597F1E21798E7B30
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 6
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151249			
Кадастровый номер:	58:18:0010606:129		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 20.02.2006		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Решетченко Алевтина Викторовна, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОКШАНСКИЙ РАЙОН ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ		
полное наименование должности		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 609F6BDC181A021B64597F1E21798E7B30
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Раздел 2 Лист 3

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0069F8DC181A021B64597F1E2579BEFB30 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

Раздел 5 Лист 4

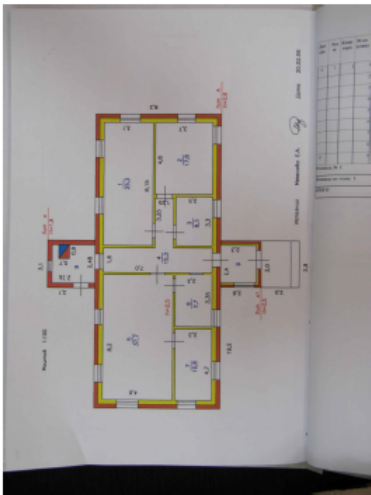
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0056F8DC181A021B64597F1E2179BF7B30 Выходные: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Реализовано в 01.08.2024 г. в 16:10:03	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 6
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151249						
Кадастровый номер:				58:18:0010606:129		
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на позаэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	58:18:0010606:157	01	1	Нежилое	данные отсутствуют	122.9

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0096960C181A021B64597F1E2579BEF830 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 8		Всего листов раздела 8: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 6
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151249						
Кадастровый номер: 58:18:0010606:129				Номер этажа (этажей): 01		
						
Масштаб 1						

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0096960C181A021B64597F1E2579BEF830 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.07.2025, поступившего на рассмотрение 31.07.2025, 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: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244			
Кадастровый номер:	58:18:0010606:50		
Номер кадастрового квартала:	58:18:0010606		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2000		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: Кадастровый номер 58:18:01 07 07-02		
Адрес:	Российская Федерация, Пензенская область, муниципальный район Мокшанский, городское поселение рабочий поселок Мокшан, рабочий поселок Мокшан, улица Пензенская, земельный участок 10а		
Площадь:	570 +/- 8		
Кадастровая стоимость, руб.:	297842.1		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	58:18:0010606:129, 58:18:0000000:1474		
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:	Для размещения административного здания		
Сведения о кадастровом инженере:	Бизаева Маргарита Витальевна, СНИЛС 029-191-186 58, договор на выполнение кадастровых работ от 22.02.2023 № 24, дата завершения кадастровых работ: 28.03.2023		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F80C8181A021B64597F1E2379BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

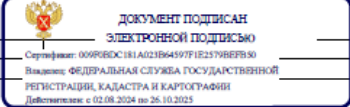
Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244			
Кадастровый номер:	58:18:0010606:50		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 58:18-6.549 от 29.06.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения изложены в ст.67.1 Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ: В границах зон подтопления запрещаются: размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами, вид/наименование: Зона подтопления территории р.п.Мокшан Мокшанского района Пензенской области водами весеннего половодья реки Мокша при умеренной степени, тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, дата решения: 28.05.2020, номер решения: 313, наименование ОГВ/ОМСУ: Верхне-Волжское бассейновое водное управление Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 58:00-6.255 от 20.03.2017, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах водоохранной зоны устанавливается режим ограничений, согласно п.15 ст.65 Водного Кодекса Российской Федерации: "15. В границах водоохранной зоны запрещаются: 1)использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2)размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3)осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4)движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5)размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов, размещены на территории портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществления мойки транспортных средств; 6)размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7)сброс сточных, в том числе дренажных вод; 8)разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр,		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F80C8181A021B64597F1E2379BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

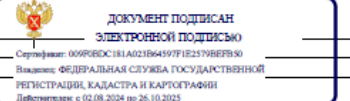
Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244			
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года №2395-1 "О недрах").", вид/наименование: Водоохранная зона реки Мокша от истока до границы области, тип: Водоохранная зона, дата решения: 08.07.2016, номер решения: 11-08/255, наименование ОГВ/ОМСУ: Верхне-Волжское Бассейновое Водное Управление Федерального агентства водных ресурсов Отдел водных ресурсов по Пензенской области	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой 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 государственной 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	

полное наименование должности		 Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A021B64597F1E2379BEF830 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244			
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50	
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	
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 об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.03.2017; реквизиты документа-основания: письмо №11-08/255 от 08.07.2016 от 08.07.2016 № 11-08/255 выдан: Верхне-Волжское Бассейновое Водное Управление Федерального агентства водных ресурсов Отдел водных ресурсов по Пензенской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.04.2016; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 12.12.2013 № 545201 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.11.2018; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении графического описания местоположения границ защитной зоны объекта культурного наследия от 17.10.2018 № 86-ОД выдан: Комитет Пензенской области по охране памятников истории и культуры; приказ о внесении изменений в графическое описание местоположения границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где в 1942 г. был сформирован 719-й артиллерийский полк Резерва Главного Командования» по адресу: Пензенская область, Мокшанский район, р.п. Мокшан, ул. Садовая, д. 28, утвержденное приказом Комитета Пензенской области по охране памятников истории и культуры от 17.10.2018 № 86-ОД от 18.05.2023 № 30-26 выдан: МИНИСТЕРСТВО ПО ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ. вид	

полное наименование должности		 Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A021B64597F1E2379BEF830 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244			
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50	
		ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 29.06.2020; реквизиты документа-основания: приказ от 28.05.2020 № 313 выдан: Верхне-Волжское бассейновое водное управление. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.07.2021; реквизиты документа-основания: приказ о признании утратившим силу приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пензенской области от 24.12.2015 № 1249/ОД «Об утверждении границ охранных зон существующего газопровода низкого давления, протяженностью 391 п.м, расположенного по адресу: Пензенская область, Мокшанский район, р.п. Мокшан, и наложению ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки» и об утверждении границ охранной зоны существующего газопровода, протяженностью 430 м, расположенного по адресу: Пензенская область, Мокшанский район, р.п. Мокшан от м. вр. до жилых домов по ул. Пензенской 14, 8, Стадионной 3-6, Советской 16, и наложении ограничений (обременений) на входящие в нее земельные участки от 30.04.2021 № 35/ОД выдан: Департамент градостроительства и архитектуры Пензенской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.04.2023; реквизиты документа-основания: письмо №11-08/255 от 08.07.2016 от 08.07.2016 № 11-08/255 выдан: Верхне-Волжское Бассейновое Водное Управление Федерального агентства водных ресурсов Отдел водных ресурсов по Пензенской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.04.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 27.05.2019 № 83/19-опр.-СВ выдан: Средне-Поволжское управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.04.2023; реквизиты документа-основания: техническое задание по договору подряда от 07.05.2011 № ПЭ/03-11-315 выдан: Филиал ОАО "МРСК Волги"- "Пензаэнерго", в лице заместителя генерального директора А.В. Есикова, с одной стороны и ООО "ТеоMaster", в лице генерального директора Семенова А.С. с другой стороны; карта (план) от 06.02.2013 № 6/н выдан: ООО "ТеоMaster"; решение о согласовании границ охранных зон от 18.02.2013 № 057/13-опр.-НВ выдан: Средне-Волжское Управление Федеральной службы по	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008F0BC8181A021864597F1E2579BF850 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

				Лист 6
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244				
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50		
Получатель выписки:		экономическому, технологическому и атомному надзору. Решением Алевтины Викторовны, действующей (ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОКШАНСКИЙ РАЙОН ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A021864597F1E2378BFBF50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 03.08.2024 по 26.10.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			

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

Раздел 2 Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244			
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Мокшанский район Пензенской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 58:18:0010606:50-58/074/2023-5 20.10.2023 14:14:09
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	Заявления 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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении; Право: Запись об изменении; Право: Реестровая запись	

				
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 009F0E0C181A021B04197F1E2379BEFB30		
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244			
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

				
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 009F0E0C181A021B04197F1E2379BEFB30		
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		
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	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244			
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009060C181A023B64397F1E2379BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

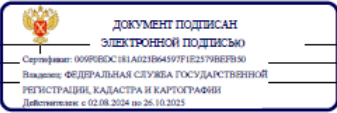
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 23	
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244							
Кадастровый номер:				58:18:0010606:50			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	38°40.6'	27.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	58:18:0010606:173	440066, обл. Пензенская, г. Пенза, проезд. Мусоргского 1-й, д. 64
3	1.1.2	1.1.3	39°34.9'	8.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.4	131°22.9'	9.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	219°36.3'	7.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	125°55.4'	1.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	219°8.4'	7.83	данные отсутствуют	58:18:0010606:15	адрес отсутствует
8	1.1.7	1.1.8	170°28.5'	4.53	данные отсутствуют	58:18:0010606:15	адрес отсутствует
9	1.1.8	1.1.9	127°48.7'	3.9	данные отсутствуют	58:18:0010606:15	адрес отсутствует
10	1.1.9	1.1.10	124°14.1'	2.92	данные отсутствуют	58:18:0010606:15	адрес отсутствует
11	1.1.10	1.1.11	194°49.6'	0.35	данные отсутствуют	58:18:0010606:15	адрес отсутствует
12	1.1.11	1.1.12	217°57.5'	16.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.1	305°34.5'	21.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.12	1.1.12			данные отсутствуют	58:18:0010606:356(2)	442113, обл. Пензенская, р-н Пачелмский, с. Новая Толповка, ул. Гагарина, д. 8

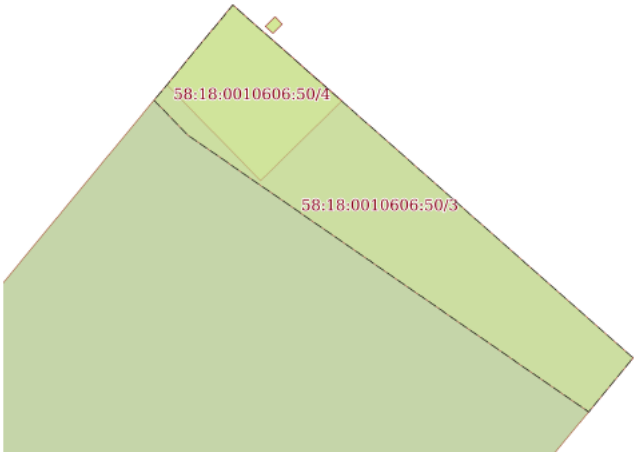
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009060C181A023B64397F1E2379BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

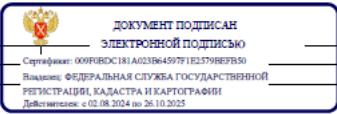
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 23				
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244				
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-58, зона 1				
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	409729.52	1403817.13	-	0.1
2	409751.32	1403834.58	-	0.1
3	409757.9	1403840.02	-	0.1
4	409751.31	1403847.5	-	0.1
5	409745.4	1403842.61	-	0.1
6	409744.69	1403843.59	-	0.1
7	409738.62	1403838.65	-	0.1
8	409734.15	1403839.4	-	0.1
9	409731.76	1403842.48	-	0.1
10	409730.12	1403844.89	-	0.1
11	409729.78	1403844.8	-	0.1
12	409716.91	1403834.76	-	0.1
1	409729.52	1403817.13	-	0.1

			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244			
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 58:18:0010606:50/3	
			
Масштаб 1:80		Условные обозначения:	

			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244			
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 58:18:0010606:50/4	
Масштаб 1:40	Условные обозначения:		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BC5181A023B64597F1E2576BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
--	--	--------------------------------------	--	--------------------------	--

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244			
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 58:18:0010606:50/5	
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BCD181A023B64597F1E2570BE7B50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244			
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
58:18:0010606:50/3	19	58:18-6.189	
58:18:0010606:50/4	5	58:18-6.299	
58:18:0010606:50/5	513	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении графического описания местоположения границ защитной зоны объекта культурного наследия от 17.10.2018 № 86-ОД выдан: Комитет Пензенской области по охране памятников истории и культуры; приказ о внесении изменений в графическое описание местоположения границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где в 1942 г. был сформирован 719-й артиллерийский полк Резерва Главного Командования» по адресу: Пензенская область, Мокшанский район, р.п. Мокшан, ул. Саловая, д. 28, утвержденное приказом Комитета Пензенской области по охране памятников истории и культуры от 17.10.2018 № 86-ОД от 18.05.2023 № 30-26 выдан: МИНИСТЕРСТВО ПО ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п. 1 ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в границах защитной зоны объекта культурного наследия в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов; Реестровый номер границы: 58:18-6.462; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где в 1942 г. был сформирован 719-й артиллерийский полк Резерва Главного Командования», по адресу: Пензенская область, Мокшанский район р.п. Мокшан, ул. Саловая, д. 28; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия	
1	данные отсутствуют	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 12.12.2013 № 545201 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона газопровода низкого давления,	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244			
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50	
2	данные отсутствуют	протяженностью 391 п.м.; Реестровый номер границы: 58.18.2.266 вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ о признании утратившим силу приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пензенской области от 24.12.2015 № 1249/ОД «Об утверждении границ охранных зон существующего газопровода низкого давления, протяженностью 391 п.м, расположенного по адресу: Пензенская область, Мокшанский район, р.п. Мокшан, и наложению ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки» и об утверждении границ охранной зоны существующего газопровода, протяженностью 430 м, расположенного по адресу: Пензенская область, Мокшанский район, р.п. Мокшан от м. вр. до жилых домов по ул. Пензенской 14, 8, Стадионной 3-6, Советской 16, и наложении ограничений (обременений) на входящие в нее земельные участки от 30.04.2021 № 35/ОД выдан: Департамент градостроительства и архитектуры Пензенской области; Содержание ограничения (обременения): В границах охранной зоны режим использования земель устанавливается с учетом правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000г. №878, согласно п. 14-16: 14. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелкими механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электрооборудование средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям. 15. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 14 настоящих Правил, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244			
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50	
		почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранный зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.16. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 14 и 15 настоящих Правил, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.; Реестровый номер границы: 58:18-6.654; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранный зона "Сооружение топливной промышленности, протяженность 430 м, адрес (местонахождение) объекта: обл. Пензенская, р-н Мокшанский, рп Мокшан, газопровод от м.вр. до жилых домов по ул. Пензенской 14, 8; Стадионной 3-6; Советской, 16 16 Местоположение объекта газификации: Пензенская область, Мокшанский район, рп Мокшан, ул. Пензенская, 8 (квизу 58:18:0010606-4)"; Тип зоны: Охранный зона инженерных коммуникаций; Номер: 58:18	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письмо №11-08/255 от 08.07.2016 от 08.07.2016 № 11-08/255 выдан: Верхне-Волжское Бассейновое Водное Управление Федерального агентства водных ресурсов Отдел водных ресурсов по Пензенской области; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохранной зоны устанавливается режим ограничений, согласно п.15 ст.65 Водного Кодекса Российской Федерации: "15. В границах водоохранной зоны запрещаются:1)использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;2)размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;3)осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;4)движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;5)размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов, размещены на территории портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществления мойки транспортных средств;6)размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;7)сброс сточных, в том числе дренажных вод;8)разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BC181A023B64597F1E2579BFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244			
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50	
		Российской Федерации о недрах горных отводов (и/или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года №2395-1 "О недрах)".; Реестровый номер границы: 58:00 2.162	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 28.05.2020 № 313 выдан: Верхне-Волжское бассейновое водное управление; Содержание ограничения (обременения): Ограничения изложены в ст.67.1 Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ: В границах зон подтопления запрещаются: размещение новых населенных пунктов и объектов строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; Реестровый номер границы: 58:18-6.549; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона подтопления территории р.п.Мокшан Мокшанского района Пензенской области водами весеннего половодья реки Мокша при умеренной степени; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письмо №11-08/255 от 08.07.2016 от 08.07.2016 № 11-08/255 выдан: Верхне-Волжское Бассейновое Водное Управление Федерального агентства водных ресурсов Отдел водных ресурсов по Пензенской области; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохранной зоны устанавливается режим ограничений, согласно п.15 ст.65 Водного Кодекса Российской Федерации: "15. В границах водоохранной зоны запрещаются:1)использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;2)размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;3)осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;4)движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;5)размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов, размещены на территории портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществления мойки транспортных средств;6)размещение	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BC181A023B64597F1E2579BFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок				Лист 19
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23	
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244				
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50		
		специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;7)сброс сточных, в том числе дренажных вод;8)разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года №2395-1 "О недрах"); Реестровый номер границы: 58-00-6.255; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона реки Мокша от истока до границы области; Тип зоны: Водоохранная зона		
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 27.05.2019 № 83/19-охр.-СВ выдан: Средне-Волжское управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору; Содержание ограничения (обременения): Согласно пп. 8-11 Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 Правительства РФ от 24 февраля 2009 №160, в границах охранной зоны устанавливается режим использования земель с учетом правил установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон : "Запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охраняемых зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охраняемых зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой выше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охраняемых зонах подземных кабельных линий электропередачи). В пределах охраняемых зон без		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Земельный участок				Лист 20
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23	
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244				
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50		
		письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, копка и заготовка льда (в охраняемых зонах подводных кабельных линий электропередачи) и т.п."; Реестровый номер границы: 58:18-6.189; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона электросетевого комплекса № 1879 напряжением 10-6-0,4 кВ от ВЛ 10 кВ Калининская от ПС 110/35/10 Мокшан; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 58:18-6.189		
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: техническое задание по договору подряда от 07.05.2011 № ПЗ/03-11-315 выдан: Филиал ОАО "МРСК Волги" - "Пензаэнерго", в лице заместителя генерального директора С.Я. Есякова, с одной стороны и ООО "ГеоМастер", в лице генерального директора Семенова А.В. с другой стороны; карта (план) от 06.02.2013 № 6/н выдан: ООО "ГеоМастер"; решение о согласовании границ охраняемых зон от 18.02.2013 № 057/13-охр.-НВ выдан: Средне-Волжское Управление Федеральной службы по экономическому, технологическому и атомному надзору; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства Российской Федерации от 24.09.2009г. № 160 "О порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон."; Реестровый номер границы: 58:18-6.299; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: "Охранная зона ЛЭП 0,4 кВ от ТП 10/0,4кВ р.п. Мокшан"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 23				
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244				
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 58:18:0010606:50/3				
Система координат МСК-58, зона 1				
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	409756.12	1403838.55	-	-
2	409757.9	1403840.02	-	-
3	409751.31	1403847.5	-	-
4	409750.3	1403846.67	-	-
5	409755.47	1403839.18	-	-
1	409756.12	1403838.55	-	-

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
			Сертификат: 009F0B0C181A023B64597F1E2579BEFB50		
			Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
			Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 23				
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244				
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 58:18:0010606:50/4				
Система координат МСК-58, зона 1				
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	409756.41	1403838.79	-	-
2	409757.9	1403840.02	-	-
3	409756.11	1403842.06	-	-
4	409754.62	1403840.54	-	-
1	409756.41	1403838.79	-	-

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
			Сертификат: 009F0B0C181A023B64597F1E2579BEFB50		
			Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
			Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Лист 23

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 23				
31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148151244				
Кадастровый номер:		58:18:0010606:50		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 58:18:0010606:50/5				
Система координат				
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	409729.52	1403817.13	-	-
2	409751.32	1403834.58	-	-
3	409757.9	1403840.02	-	-
4	409751.31	1403847.5	-	-
5	409745.4	1403842.61	-	-
6	409744.69	1403843.59	-	-
7	409738.62	1403838.65	-	-
8	409734.15	1403839.4	-	-
9	409731.76	1403842.48	-	-
10	409730.12	1403844.89	-	-
11	409729.87	1403844.82	-	-
12	409727.86	1403841.74	-	-
13	409720.31	1403837.1	-	-
14	409725.4	1403830.75	-	-
15	409724.66	1403823.92	-	-
16	409729.52	1403817.13	-	-

					
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 009F0B0C181A023B64597F1E2579BE7B50			
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	



Федеральное агентство кадастра объектов
недвижимости
ФГУП "Российский государственный центр
инвентаризации и учета объектов недвижимости"

Пензенский филиал ФГУП
"Ростехинвентаризация"

Мокшанское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Административное здание

Адрес (месторасположение)

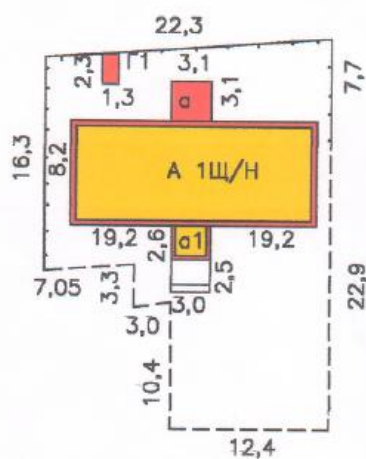
Область	Пензенская область	Район	Мокшанский р-н
Населенный пункт	п. Мокшан	Улица и № дома	ул. Пензенская 10 а

Инвентарный номер ЕГР	56:245:002:000034940
Реестровый номер	18/02 43/49
Кадастровый номер	58 18 01 06 06 0050
	А Б В Г Д Е
Инвентарный номер БТИ	3494мок

Паспорт составлен по состоянию на: 20.02.06 г.
(дата обследования объекта учета)

Наименование собственника (владельца) объекта недвижимости на дату составления технического паспорта		Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление техпаспорта	
ТЧ 163Н Мокшанского района		Пензенский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"	
Представитель (должность, фамилия, И.О.)		Руководитель (должность, фамилия, И.О.)	
Директор Крамлюков		Начальник Н.В. Князькова	
Подпись, печать		Подпись, печать	

Маштаб 1:500



Исполнил Мезенова Е.А.

Дата 20.02.06

1. Регистрация права собственности (реестровый № 17/02-43/03)

№ № п.п	Дата регис- трации	Фамилия, имя, отчество собственника	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие при общей собстве- нности
	12.02.06	ТУ Центр защиты населения Махмудовского района	Акт передачи государственного имущества от 10.01.2001 г. и свидетельство о вхождении в реестр государственного имущества от 10.02.2001 г. № 005018 свидетельство о государственном регистрации права от 12.04.2006 г. № 51-51-24/008/2006-221	цели

2. Учет запрещений и арестов

№ аре- ста	Наложено	Снято

6. Исчисление площадей и объемов строений, расположенных на земельном участке

Литера	Наименование строений и сооружений	Формула подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
a	Основная пристройка	3.1*3.1	9,6	1,8	17,3
A	Основное строение	8.2*19.2	157,4	2,8	440,8
a1	Основная пристройка	2.6*3.0	7,8	2,5	19,5
Г1	Уборная	2.3*1.3	3,0	2	6,0

8. Техническое описание жилого дома или основных пристроек и определение износа

литера А
сборник № 28число этажей 1
таблица № 84Год постройки 1984

№	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и пр.)	Признаки износа конструктивных элементов	Уд. вес по табл.	Ценностный коэфф.	Уд. вес с коэфф.	Проц. износа эл-та	Проц. износа к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	фундамент	ж/б блоки	состояние хорошее	4	100	4	20	0,80
2	стены и перегородки	сборно-щитовые обложены кирпичом	состояние удовлетворит	35	100	35	30	10,50
3	перекрытия	деревянное	состояние хорошее	24	100	24	20	4,80
4	крыша	шифер	состояние хорошее	2	100	2	20	0,40
5	полы	дощатые ДСП линолеум	состояние удовлетворит	6	100	6	30	1,80
6	проемы	двери простые окна дв. Створные	состояние удовлетворит	7	100	7	30	2,10
7	отделочные работы	оклейка окраска	состояние удовлетворит	8	100	8	30	2,40
8	внутренние санитарно-технические и электрические	эл. Освещение отопление	состояние хорошее	11	100	11	20	2,20
9	прочие работы	отмостка	состояние удовлетворительное	3	100	3	35	1,05

Процент износа, приведенный к 100 гр. $9 \cdot 100 / \text{гр. } 7 = 26,05$ ИТОГО

100

100

26,05

9. Техническое описание нежилых пристроек, неотапливаемых подвалов, служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Уд. вес по таблице	Ценностный коэффициент	Уд. вес с коэффициентом
Литера а	Основная пристройка	Сборник 28	Таблица 164	Раздел а
фундамент	бутовый ленточный	11	100	11
стены и перегородки	кирпичные	26	100	26
перекрытия	деревянные	4	100	4
крыша	шифер	13	100	13
полы	бетон	7	100	7
проемы	простые	14	100	14
отделочные работы		18	100	18
внутреннее электроосвещение		4	100	4
прочие работы	отмостка	3	100	3
а	Основная пристройка	Процент износа = 30	ИТОГО 100	100
Литера а1	Основная пристройка	Сборник 28	Таблица 164	Раздел а
фундамент	бутовый ленточный	11	100	11
стены и перегородки	гесовые обл. кирпичом	26	100	26
перекрытия	деревянные	4	100	4
крыша	шиферная	13	100	13
полы	дошчатые	7	100	7
проемы	простые	14	100	14
отделочные работы		18	100	18
внутреннее электроосвещение		4	100	4
прочие работы	отмостка	3	100	3
а1	Основная пристройка	Процент износа = 30	ИТОГО 100	100

10. Техническое описание сооружений на участке

Лите- ра	Наимено- вание сооружения	Материал и конструкция	Формула для расчета	Высота	Площадь кв. м.	Объем куб. м.	Процент износа
Г1	Уборная	кирпичная	$2,3 \times 1,3$	2	3,0	6,0	

11. Исчисление стоимости строений и сооружений в рублях

В ценах года	Лите- ра	Наименова- ние	№ табл.	Ед. изм.	Стоим. едини- цы по таблице	Ценно- сти, коэфф. иц.	Надбавки к стоим.			Стоим с поправ- ками	Объем, площ., кол-во	Восст. стоимос- ть	% изно- са	Действ стоимо- сть
							оте. стена	благ. цент	благ. мест					
2006	А	Основное строение	84	куб. м.	23,10	1,000	1,000	0,00	0,00		440,83			
Итого по основным строениям														
Итого по основным строениям в ценах 2006 года с коэффициентом												1,0000		
2006	а	Основная пристройка	164	куб. м.	10,50	1,000	1,000	0,00	0,00		17,298			
2006	а1	Основная пристройка	164	куб. м.	10,50	1,000	1,000	0,00	0,00		19,5			
Итого по служебным постройкам														
Итого по служебным постройкам в ценах 2006 года с коэффициентом												1,0000		
2006	Г1	Уборная	167	куб. м.	42,00	1,000	1,000	0,00	0,00		5,98			
Итого по сооружениям														
Итого по сооружениям в ценах 2006 года с коэффициентом												1,0000		
Всего стоимость строений и сооружений в ценах 2006 года														
Всего стоимость строений и сооружений в ценах 2006 года с коэффициентом												1,0000		

12. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1.	План земельного участка				
2.	Потажный план дома				
3.	Экспликация				
4.	Вкладыши				
5.					
6.					
7.					

" 20 " февраля 2006 г.

Исполнил:

Мухомова Е.А. 

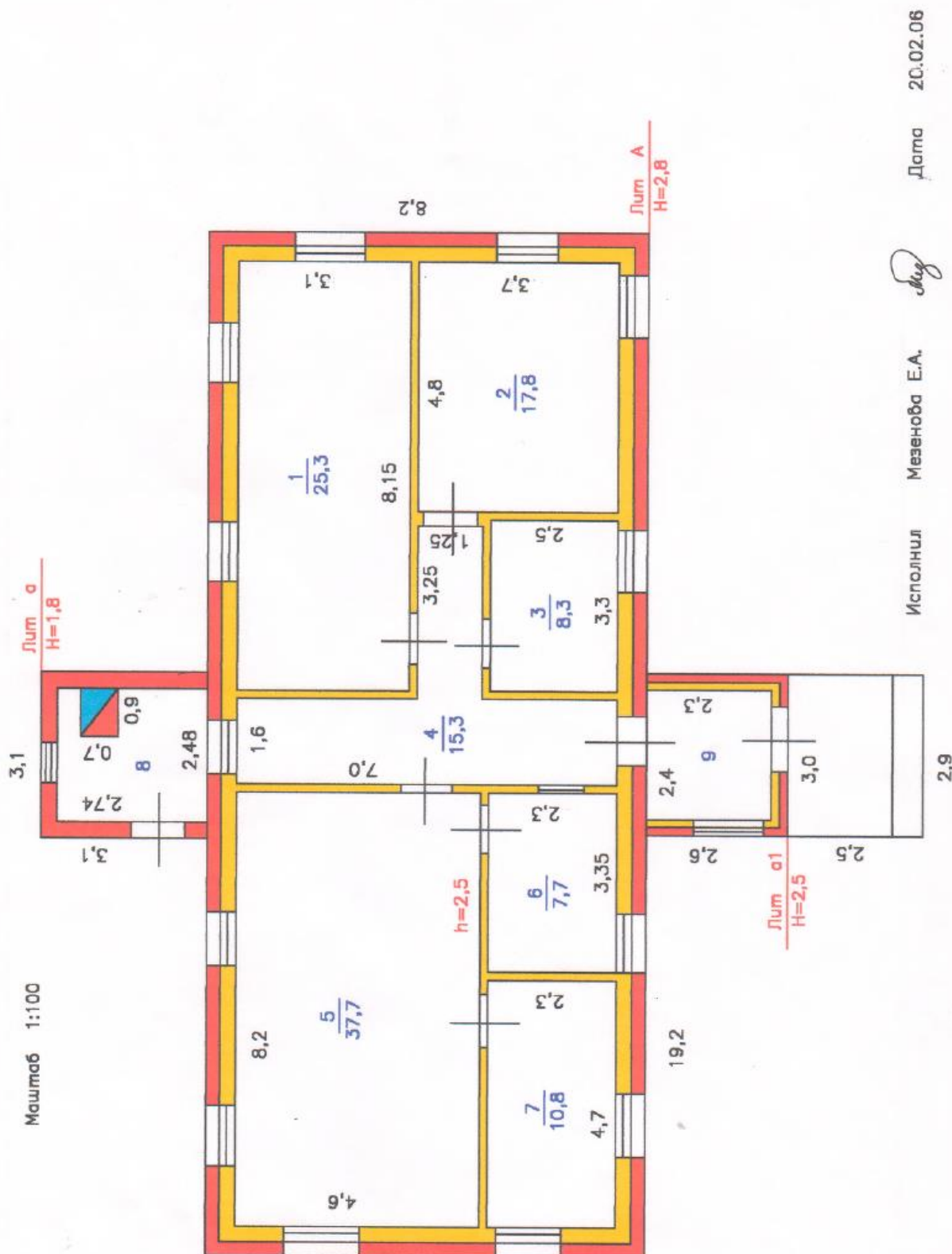
" " " 200 г. Проверил:

" " " 200 г. Руководитель:



13. Последующие обследования

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Исполнил, дата завершения работы, подпись				
Проверил				
Руководитель				



Экспликация

к поэтажному плану здания (строения) инв. № 3494мок

Литера	Этаж	Квартира	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площ.	Площадь, кв.м.			Высота помещ.	Признак самовольного строят.
							полезная	подсоб.	веранда балк		
A	I	I	1	кабинет	8.15*3.1	25,3	25,3			2,50	
			2	кабинет	3.7*4.8	17,8	17,8				
			3	кабинет	3.3*2.5	8,3	8,3				
			4	коридор	7.0*1.6+1.25*3.25	15,3		15,3			
			5	кабинет	8.2*4.6	37,7	37,7				
			6	кабинет	3.35*2.3	7,7	7,7				
			7	кабинет	4.7*2.3	10,8	10,8				
<i>a</i>			8	Пристройка	2.74*2.48-0.7*0.9				6,2		
a1			9	Пристройка	2.4*2.3				5,5	2,40	
Площадь № 1						122,9	107,6	15,3	11,7		
Площадь по этажу I						122,9	107,6	15,3	11,7		
ИТОГО						122,9	107,6	15,3	11,7		

← 4.4 www.avito.ru Продается здание 147.8 м² с земельным участком в Мокшан... Спросить Кешбэк

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. Импортить закладки

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Мокшан

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Продается здание 147.8 м² с земельным участком

2 350 000 ₽
15 900 ₽ за м²
История цены

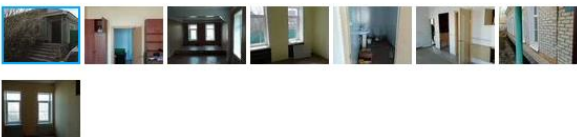
В избранном Сравнить Заметка Скачать презентацию



Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца



Расположение

Пензенская обл., Мокшанский р-н, городское поселение
Мокшан, рп. Мокшан, Садовая ул., 38 [Показать карту](#)

Описание

АО "ОГЭК" продает административное здание, площадью 147,8 кв.м., кадастровый номер 58:18:0010607:51. Ранее в здании располагалось судебный участок мировых судей. Можно использовать как административно-офисные помещения, торговые площади, производство, для размещения дошкольных образовательных организаций, и т.д. Здание находится на земельном участке кадастровый номер 58:18:0010607, площадью 548 кв.м. Продажа проводится через электронный аукцион.

О здании

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

https://www.avito.ru/mokshan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_zdanie_147.8_m_s_zemelnym_uchastkom_3938285123?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OilyWU05R3NBbkJxdk5qdTJBlt96ldYFj8AAAAA

9 | (1) Вход | Свобод | Универ | Свобод | Помещ | Торги X | Свобод | Публик | Дзен | + | ... | X

www.avito.ru Торговая площадь, 40 м² в Белинском | Продажа коммерческой недвижимости в Белинском | ...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. Импортировать закладки

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Торговая площадь, 40 м²

1 200 000 ₽ ▾
30 000 ₽ за м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Показать телефон
в 909 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены

Подписаться на продавца



https://www.avito.ru/belinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_40_m_2608051719

www.avito.ru Свободного назначения, 125 м² в Мокшане | Продажа коммерческой недвижимости в Мокшан...

Добавляйте на эту панель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 125 м²

3 700 000 ₽ ▾
29 600 ₽ за м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
[Документы проверены](#)

Подписаться на продавца



О помещении

https://www.avito.ru/mokshan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_125_m_3830578413

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«01» декабря 2015 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00711
номер свидетельства

Зайцев
Михаил Иванович

ИНН 583502494561

Россия, Пензенская область, г. Пенза, ул. Красная, д.49, кв.67
Паспорт: 5602, № 980486, выдан ОВД Октябрьского района г. Пензы
14.01.2003г., код подразделения 582-002

является членом Саморегулируемой организации Региональной
ассоциации оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО

К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, 2



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036223-1

« 19 » апреля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Зайцеву Михаилу Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » апреля 20 24 г. № 344

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » апреля 20 27 г.

АО «ОПЕВОН» Москва 2007 г. № 19 № 872

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 567



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 426591

Настоящий диплом выдан

Зайцеву Михаилу Ивановичу

в том, что он(а) с "1" ноября 2002 г. по 24 декабря 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском государственном юридическом университете имени О.Е. Кутапова

по программе профессиональной переподготовки судей по специальности "Бизнес-судейство"

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 декабря 2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Зайцева Михаила Ивановича

на ведение профессиональной деятельности в сфере судейства

судей по специальности "Бизнес-судейство"

Государственный университет
судейской профессии

Ректор (инспектор)

Москва 2002



29920732

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 6003R/776/50019/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «18» июня 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810301850000366 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Зайцев Михаил Иванович
Дата рождения 21.11.1957
ИНН: 343501695144
Паспорт серия 5602 номер 980486
Выдан Отделом Внутренних Дел Октябрьского района г. Пензы 14.01.2003

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a8be25fedd66a0af.pdf>

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

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

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

Период страхования

С «27» июня 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «26» июня 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

1 000,00 (Одна тысяча и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «27» июня 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

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



Контактная и справочная информация

*0800 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 496 788 08 88 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков