

Частнопрактикующий Оценщик
Малявин Александр Леонидович
ИНН 570203499263



Адрес: 303850 Орловская обл., г.Ливны, ул. Ленина, 26
E-mail: mal_ocenka@mail.ru тел. 8 (905) 168 1819

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 017/26

рыночной стоимости недвижимого имущества:
наименование: котельная, назначение: нежилое,
общая площадь 12,0 кв.м.,
кадастровый номер: 57:18:0370101:437, с
земельным участком, площадью 42,0 кв.м.
кадастровый номер: 57:18:0370101:429,
расположенного по адресу: Орловская область,
Покровский р-н, д. Даниловка, ул. Садовая, д.15.

дата проведения оценки: 22 января 2026г.

дата составления отчета: 22 января 2026г.

Заказчик:

Администрация Покровского района,
в лице главы администрации Решетникова Андрея Валерьевича.
Орловская обл., Покровский р-н, ул. 50 лет Октября, д.6.

Исполнитель:

Частнопрактикующий Оценщик - Малявин Александр Леонидович
Орловская область, г.Ливны, ул. Ленина, 26

г. Ливны 2026г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Главе администрации
Решетникову А.В.

Уважаемый, Андрей Валерьевич!

Данный отчет об оценке выполнен Частнопрактикующим Оценщиком Малявиным Александром Леонидовичем, находящимся по адресу: Орловская область, г. Ливны, ул. Ленина 26.

Оценщик осуществляем свою деятельность в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 22 сентября 1998 года.

Гражданская ответственность оценщика застрахована СПАО «Ингосстрах», страховой полис № 433-521-075961/25, срок действия полиса с 24 апреля 2025г. по 23 апреля 2026г. Страховая сумма: 1 000 000 руб. (Один миллион) рублей.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому оценщик не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на **22 января 2026 года** составляет:

№ п/п	Объекты оценки	Местоположение, наименования (обозначения).	Общая площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб.
1	Наименование: котельная назначение: нежилое	Орловская область, Покровский р-н, д. Даниловка, ул. Садовая, д.15	12,0	95 330 (в том числе НДС)
2	Земельный участок		42,0	2 670
ИТОГО общая стоимость объекта оценки (с учетом НДС):				98 000

98 000 (Девяносто восемь тысяч) рублей 00 копеек
(в том числе НДС).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, изложенным в отчете, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к исполнителю.

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, Оценщик:



А.Л. Малявин

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	4
3. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	6
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ХАРАКТЕРИСТИКИ	8
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОО	22
10. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	25
11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	25
12. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	36
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
14. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	38
15. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	39
 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	 40
ПРИЛОЖЕНИЕ	41

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки:	Договор №017/26 от 22.01.2026г. Задание на оценку №017/26/1 от 22.01.2026г.
Объекты оценки:	Котельная, наименование: котельная, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв.м., кадастровый № 57:18:0370101:437 Земельный участок, площадь 42,0 кв.м. кадастровый № 57:18:0370101:429
Адрес местонахождения объекта оценки:	Орловская обл., Покровский р-н, д. Даниловка, ул. Садовая, д.15
Собственник объекта оценки:	Муниципальное образование Покровский район Орловской области
Определяемый вид стоимости:	Рыночная
Имущественные права на объекты оценки:	Собственность
Задача оценки:	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки, а также специфики правоприменительной практики по совершению предполагаемой сделки.
Предполагаемое использование результатов оценки, связанные с этим ограничения:	Продажа объекта. Ограничений не выявлено.
Дата оценки:	22.01.2026г. (оценка действительна в течении 6 месяцев)
Срок проведения оценки:	22.01.2026 г. по 22.01.2026 г.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщики при проведении оценки руководствуются положениями:

Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон).

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I);

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО II);

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III);

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV);

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО V);

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО VI)

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДОПУЩЕНИЯ

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете ограничиваются следующими условиями и допущениями:

- Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также на информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, даются ссылки на источник информации.
- Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применял предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае, если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные представлены не были, Оценщиком делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.
- Перед Оценщиком не ставилась задача, и им не проводились как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическая экспертиза правового положения объекта оценки, санитарно-гигиеническая и экологическая экспертиза.
- От Оценщика не требовалось и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права.
- Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, либо такое соответствие может быть установлено без непреодолимых затруднений, если иное не оговорено специально.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.
- 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.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки (токсичных и иных вредоносных материалов и почв).
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за мнение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты и повлиять на стоимость объекта.
- Полученная стоимость является расчетной величиной, отражающей отношение рынка к объекту оценки, и является рекомендуемой для целей настоящего отчета, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.
- Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в виде единой величины, без указания границ интервала, в котором может находиться эта стоимость, в рублях с учетом округления до целых величин.
- При проведении оценки Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями.

4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЁТ

Заказчик оценки:	Администрация Покровского района Орловской области в лице главы администрации Решетникова Андрея Валерьевича Орловская обл., пгт. Покровское, ул. 50лет Октября, д.6 ИНН / КПП: 5721001232 / 572101001 ОГРН: 1025700707120
Оценщик:	Частнопрактикующий Оценщик Малявин Александр Леонидович ИНН: 570203499263
Место нахождения оценщика, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	Адрес местонахождения: Орловская обл., г.Ливны, ул.Ленина, д.26 Почтовый адрес: 303854 Орловская обл., г.Ливны, ул.Орловская, д.110т, кв.83. Адрес электронной почты: mal_ocenka@mail.ru номер контактного телефона: +7(905) 168 1819
Документы, подтверждающие получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Профессиональная переподготовка по специальности ПП №203774 выдан в Орловском Государственном Техническом Университете 31 октября 2005 года «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат № 047987-1 от 11.07.2025г. «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Гражданская ответственность оценщика застрахована в филиале СПАО «Ингосстрах» в Орловской области, страховой полис № 433-521-075961/25, срок действия полиса с 24 апреля 2025г. по 23 апреля 2026г. Страховая сумма: 1 000 000 руб. (Один миллион) рублей.
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ 135	Соответствует независимости в соответствии со статьей 16 ФЗ – 135 в полном объеме. Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, также не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценке.

5 ИНФОРМАЦИЯ О ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

5.1 НАИМЕНОВАНИЕ ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ И СТЕПЕНЬ ИХ УЧАСТИЯ.

Не привлекались.

5.2 ФАМИЛИИ, ИМЕНА И ОТЧЕСТВА ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ.

Не привлекались.

6 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Наименование объекта оценки	Наименование: котельная, назначение: нежилое, площадь 12,0 кв.м., кадастровый № 57:18:0370101:437 Земельный участок, площадь 42,0 кв.м. кадастровый № 57:18:0370101:429
Месторасположение объекта	Орловская обл., Покровский р-н, д. Даниловка, ул. Садовая, д.15
Заказчик оценки	Администрация Покровского района
Правообладатель	Муниципальное образование Покровский район Орловской области
Текущее функциональное использование	Не используется по назначению.
Перечень документов	• Выписка из ЕГРН на здание • Выписка из ЕГРН на земельный участок
Результаты оценки	
Рыночная стоимость объекта затратным подходом	Не применялся
Рыночная стоимость объекта сравнительным подходом (с учетом НДС), руб.	98 000
Рыночная стоимость объекта доходным подходом	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость объекта, (с учетом НДС), руб.	98 000
В том числе:	
Котельная, (с учетом НДС), руб.	95 330
Земельный участок, руб.	2 670

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки:

98 000 (Девяносто восемь тысяч) рублей 00 копеек
(в том числе НДС).

Оценщик:



А.Л. Малявин

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Выписка из ЕГРН на здание

Выписка из ЕГРН на земельный участок

7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Характеристика местоположения объекта оценки

Объект расположен в Орловской области Покровском район, пгт. Покровское.

Покровское — посёлок городского типа в Орловской области России, административный центр Покровского района. Образует одноимённое муниципальное образование городское поселение Покровское как единственный населённый пункт в его составе.

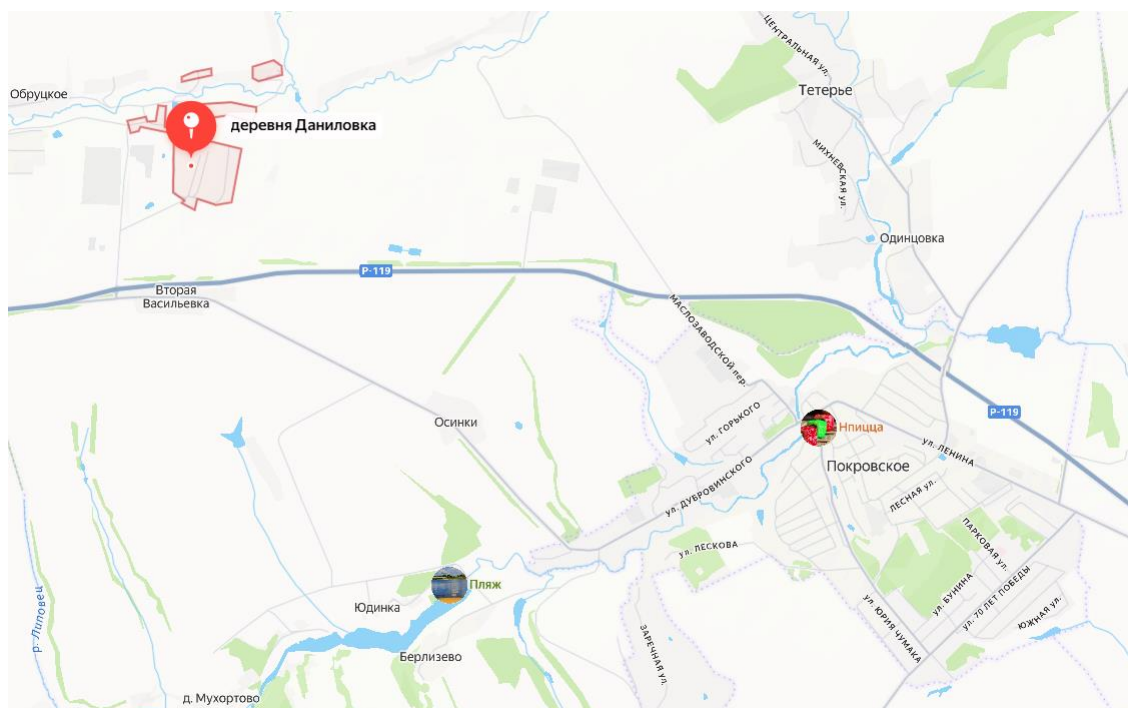
Муниципально-территориальное устройство

В Покровский район входят 14 муниципальных образований, в том числе 1 городское и 13 сельских поселений:

№	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км ²
1	городское поселение Покровское	пгт Покровское	1	↘4088	10,92
2	Берёзовское сельское поселение	село Берёзовка	4	↘529	76,85
3	Верхнежёрновское сельское поселение	деревня Шалимовка	12	↘621	108,70
4	Верхососенское сельское поселение	село Верхососенье Первая Середина	11	↘367	65,53
5	Владимировское сельское поселение	село Фёдоровка	6	↘476	61,68
6	Вышнетуровецкое сельское поселение	деревня Нижний Туровец	7	↘325	90,17
7	Даниловское сельское поселение	деревня Даниловка	25	↗959	139,33
8	Дросковское сельское поселение	село Дросково	26	↘1745	181,54
9	Журавецкое сельское поселение	село Успенское	11	↘513	112,59

№	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км²
10	Ивановское сельское поселение	деревня Ивановка	12	√452	94,22
11	Моховское сельское поселение	село Моховое	10	√549	83,14
12	Ретинское сельское поселение	деревня Хаустово	10	√735	98,30
13	Столбцкое сельское поселение	село Столбцкое	20	√892	169,96
14	Топковское сельское поселение	село Топки	10	√537	118,05

Расположение на карте



Местоположение	<i>Орловская обл. Покровский р-н, д. Даниловка, ул. Садовая, д.15</i>
Подъезд, транспортная доступность	<i>Подъезд удовлетворительный, 2-я линия.</i>
Типичное использование окружающей недвижимости	<i>Частная малоэтажная недвижимость</i>
Земельный участок	<i>42,0 м.кв.</i>
Рельеф и почвы	<i>Ровный</i>
Состояние окружающей среды (локальное)	<i>Хорошее.</i>
Благоустройство	<i>Да</i>
Общая характеристика	
Кадастровый номер	<i>57:18:0370101:437</i>
Кадастровая стоимость	<i>164221,92 руб.</i>
Год завершения строительства	<i>2014</i>
Реконструкция	<i>Не производилась</i>
Площадь общая, м²	<i>12,0</i>
Количество этажей	<i>1, в том числе подземных 0</i>
Класс капитальности	<i>4</i>
Другое	<i>-</i>
Строительные характеристики	
<i>Тип, материал</i>	
Фундамент	<i>Бутовый ленточный</i>
Стены	<i>Сэндвич панели</i>
Крыша	<i>Сэндвич панели</i>
Внутренняя отделка	<i>-</i>
Полы	<i>Цементные</i>
Окна	<i>-</i>
Двери	<i>Металлическая</i>
Наружная отделка	<i>-</i>
Качество строительства	<i>Удовлетворительное</i>
Привлекательность/внешний вид	<i>Удовлетворительный</i>
Требуемый ремонт	<i>-</i>
Фактический возраст здания, лет	<i>12</i>
Нормативный срок службы, лет	<i>50</i>
Остаточный срок службы, лет	<i>38</i>
Физический износ	<i>24%</i>
Земельный участок	
Категория земель	<i>Земли населенных пунктов</i>
Вид разрешенного использования	<i>Для строительства и обслуживания котельной с сетью газоснабжения</i>
Общая площадь, м²	<i>42,0</i>
Кадастровый номер	<i>57:18:0370101:429</i>
Кадастровая стоимость	<i>1816,08 руб.</i>

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1 Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

8.1.1 Значения и динамика изменения экономических показателей Орловской области

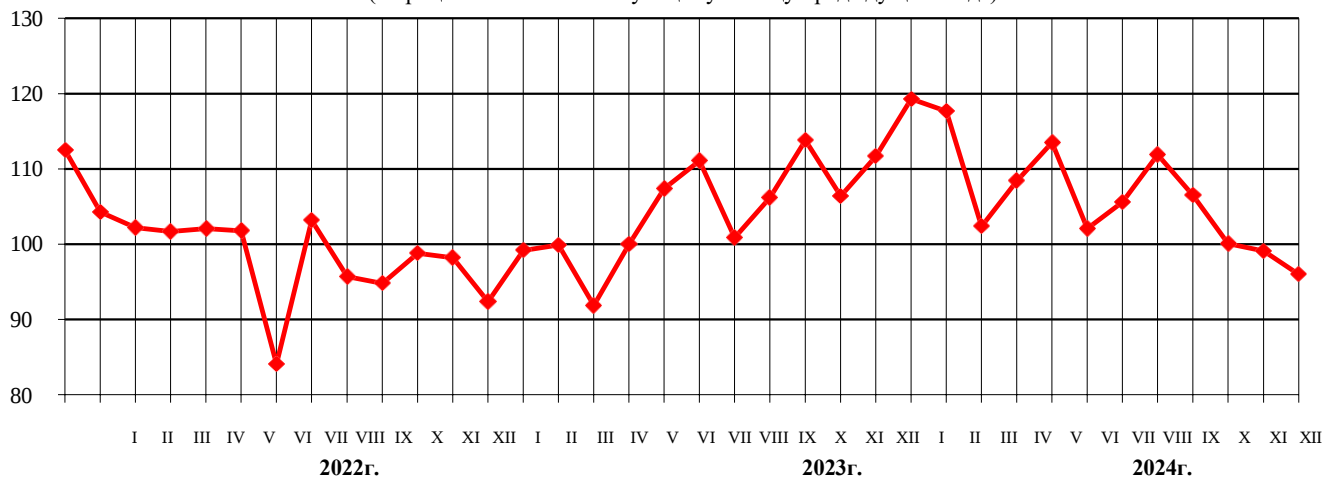
Промышленный комплекс. Индекс промышленного производства в 2024 года по сравнению с 2023 годом составил 106,1%.

Индекс промышленного производства		
	В % к	
	предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
2023 г.		
Январь	75,5	92,4
Февраль	106,1	99,2
Март	114,2	99,9
I квартал	84,3	97,3
Апрель	88,5	91,9
Май	96,9	100,0
Июнь	109,6	107,4
II квартал	99,3	99,5
I полугодие		98,4
Июль	97,2	111,1
Август	97,4	100,9
Сентябрь	111,3	106,2
III квартал	104,1	106,0
Октябрь	116,8	113,8
Ноябрь	100,7	106,4
Декабрь	104,8	111,7
IV квартал	126,8	110,5
Год		103,6
2024 г.¹⁾		
Январь	80,7	119,3
Февраль	104,7	117,7
Март	99,3	102,4
I квартал	85,8	112,5
Апрель	93,7	108,4
Май	101,4	113,5
Июнь	98,6	102,1
II квартал	95,1	107,8
I полугодие		110,2
Июль	100,4	105,6
Август	103,3	111,9
Сентябрь	106,0	106,5
III квартал	104,2	107,9
Октябрь	109,7	100,1
Ноябрь	99,7	99,1
Декабрь	101,5	96,0
IV квартал	115,5	98,3
Год		106,1

1) Данные за январь-ноябрь 2024 года уточнены в соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18 августа 2020 г. № 470).

Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий и организаций

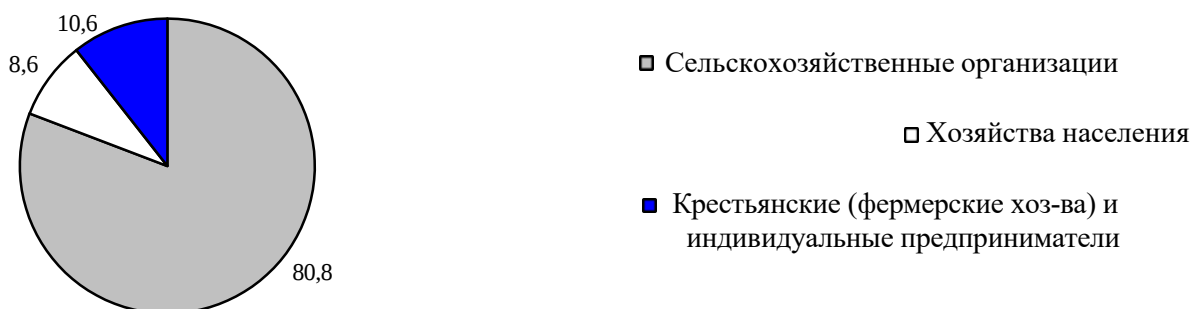
(в процентах к соответствующему месяцу предыдущего года)



В агропромышленной сфере По предварительной оценке, объем продукции сельского хозяйства всех товаропроизводителей в 2024 году составил порядка 154,4 млрд. рублей или 102,7% в сопоставимых ценах к уровню 2023 года. Производство растениеводческой продукции уменьшилось на 7,3%, а продукции животноводства увеличилось - на 25,5%.

Структура продукции сельского хозяйства по категориям хозяйств в 2024 году

(в процентах к общему объему)



В 2024 году всеми сельхозпроизводителями намолочено 3,5 млн. тонн зерна в весе после доработки, накопано 2,4 млн. тонн сахарной свеклы и 221,9 тыс. тонн картофеля, собрано 56,6 тыс. тонн овощей открытого и закрытого грунта.

Производство основных продуктов растениеводства в хозяйствах всех категорий в 2024 году¹⁾

	Собрано (намолочено)		
	всего		центнеров с 1 га убранной площади
	тыс. тонн	в % к 2023 г.	
Зерновые и зернобобовые культуры (в весе после доработки)	3479,0	84,0	44,3
Сахарная свекла	2427,6	102,8	388,8
Картофель	221,9	88,0	152,1
Овощи открытого и закрытого грунта - всего	56,6	97,3	175,6 ²⁾

Основными производителями зерна и сахарной свеклы остаются сельскохозяйственные организации. Производство картофеля и овощей сосредоточено в хозяйствах населения. Ими собрано 71,4% картофеля и 73,4% овощей от общего сбора.

Животноводство.

По оценке, в хозяйствах всех сельхозпроизводителей по состоянию на 1 января 2025 года по сравнению с соответствующей датой прошлого года был отмечен спад поголовья крупного рогатого скота на 9,3 тыс. голов, в том числе коров – на 1,2 тыс. голов, овец и коз – на 3,5 тыс. голов. Свиной стало больше на 199,4 тыс. голов, птицы – на 41,2 тыс. голов.

В сельскохозяйственных организациях за прошедший год численность свиней увеличилась на 201,3 тыс. голов (на 16,4%), овец – на 81 голову (на 3,4%), птицы – на 73,4 тыс. голов (3,9%). Поголовье крупного рогатого скота сократилось на 8,0 тыс. голов (на 6,2%), в том числе коров – на 0,4 тыс. голов (на 1,3%).

По расчетам, в 2024 году по сравнению с 2023 годом в хозяйствах всех категорий объемы производства скота и птицы на убой (в живом весе) увеличились на 60,8 тыс. тонн, молока и яиц, напротив, уменьшились, соответственно, на 4,2 тыс. тонн и на 2,8 млн. штук.

В 2024 году в сельскохозяйственных организациях объем производства скота и птицы на убой (в живом весе) вырос по отношению к 2023 году на 62,1 тыс. тонн (на 21,1%), молока крупного рогатого скота и яиц, напротив, уменьшился на 1,6 тыс. тонн (на 1,4%) и на 1,8 млн. штук (на 9,7%), соответственно.

Инвестиционная сфера. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство", в 2024 году составил 36,4 млрд. рублей, или 88,4% (в сопоставимой оценке) к 2023 году; в декабре 2024 года - 7,8 млрд. рублей, или 121,7% к декабрю 2023 года.

С начала текущего года организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства и с численностью работников свыше 15 человек, выполнено работ по договорам строительного подряда и хозяйственным способом на сумму 9508,0 млн. рублей, что меньше объема прошлого года на 15,2% (в сопоставимых ценах).

Ввод в действие (эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2024 году зданий 95,5% составляют здания жилого назначения.

Ввод в действие (эксплуатацию) зданий по назначению в 2024 году		
	<i>Количество зданий, единиц</i>	<i>Общая площадь зданий¹⁾, тыс. м²</i>
Введено в действие зданий – всего	1653	628,8
в том числе:		
жилого назначения	1579	465,9
из них <i>построенные населением</i>	<i>1549</i>	<i>199,7</i>
нежилого назначения	74	162,9
из них:		
<i>промышленные</i>	<i>8</i>	<i>20,0</i>
<i>сельскохозяйственные</i>	<i>37</i>	<i>90,5</i>
<i>коммерческие</i>	<i>8</i>	<i>3,4</i>
<i>административные</i>	<i>2</i>	<i>0,9</i>
<i>учебные</i>	<i>2</i>	<i>26,9</i>
<i>другие</i>	<i>17</i>	<i>21,2</i>

¹⁾ Определяется как сумма площадей всех этажей здания (включая технические, мансардные, цокольные, подвальные помещения), балконов и лоджий, лестничных клеток, тамбуров и коридоров.

Жилищное строительство. В 2024 году организациями и индивидуальными застройщиками построено 4977 квартир. Введено в эксплуатацию 385,0 тыс. м² общей площади жилых помещений, из них в городах и поселках городского типа – 177,6 тыс. м², в сельской местности – 207,4 тыс. м².

Населением за счет собственных и привлеченных средств построены 1549 новых жилых домов общей площадью 199,7 тыс. м², что составляет 51,9 % от всей площади жилья, введенного в 2024 году. Из них 330 жилых домов площадью 24,0 тыс. м² находятся на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

Организациями-застройщиками сданы в эксплуатацию 3428 квартир в 30 жилых зданиях квартирного типа общей полезной площадью 185,3 тыс. м².

Деловая активность строительных организаций

По данным *обследования деловой активности строительных организаций*, отражающего взгляды руководителей на текущую конъюнктуру в сфере строительного бизнеса и перспективы его развития, проведенного по состоянию на 10 ноября, **индекс предпринимательской уверенности в строительстве** в IV квартале 2024 г. составил -7%.

Динамика предпринимательской уверенности в строительстве (в процентах)



Основными факторами, ограничивающими строительную деятельность организаций, в IV квартале 2024 года являлись: высокий процент коммерческого кредита (отметили 42% руководителей), высокая стоимость материалов, конструкций, изделий (30%), высокий уровень налогов (26%), погодные условия (18%), неплатежеспособность заказчиков (16%), недостаток финансирования (13%), недостаток квалифицированных рабочих (12%), недостаток заказов на работы (6%), конкуренция со стороны других строительных фирм (3%).

Прогнозные оценки изменения основных показателей деятельности строительных организаций (в процентах от числа обследованных организаций)

	В IV квартале 2024 г. по сравнению с III кварталом 2024 г.				В I квартале 2025 г. по сравнению с IV кварталом 2024 г.			
	увеличение	без изменения	уменьшение	баланс оценок ¹⁾	увеличение	без изменения	уменьшение	баланс оценок ¹⁾
Физический объем работ	12	53	34	-22	11	64	25	-14
Число заключенных договоров		89	11	-11	29	65	6	23
Численность занятых	3	71	26	-23	8	88	3	5
Цены на строительные материалы	90	10		90	90	10		90
Цены на СМР	61	36	2	59	61	37	2	59
Прибыль	37	25	3	34	24	29	12	12
Обеспеченность собственными финансовыми ресурсами	21	73	6	15		94	6	-6
Просроченная кредиторская задолженность	3	59	3			100		
Просроченная дебиторская задолженность	2	59	6	-4		100		
Инвестиции		56	3	-3	26	71	3	23
Собственная конкурентная среда		100			5	95		5

¹⁾ Разность между процентом положительных и процентом отрицательных ответов респондентов.

Оборот розничной торговли в 2024 году сложился в сумме 214,8 млрд. рублей, или 104,8% (в сопоставимых ценах) к 2023 году. В декабре т.г. реализовано товаров на 20,8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,8% больше, чем в декабре предыдущего года.

Оборот розничной торговли на 97,4% сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок – 2,6% (в 2023 г. – 97,2% и 2,8%, соответственно).

Оборот розничной торговли торгующих организаций и продажа товаров на розничных рынках и ярмарках.

	2024 г.		Декабрь 2024 г.,		В % к ¹⁾		Справочно:	
	млн. рублей	в % к 2023 г. ¹⁾	млн. рублей	декабрю 2023 г.	ноябрю 2024 г.	2023 г.	декабрь 2023 г. в % к ¹⁾	
							декабрю 2022 г.	ноябрю 2023 г.
Всего	214820,3	104,8	20798,5	101,8	110,7	190443,0	106,1	112,3
в том числе:								
оборот розничной торговли торгующих организаций ²⁾	209139,8	105,0	20291,9	101,9	110,9	185103,4	106,1	112,5
продажа товаров на розничных рынках и ярмарках	5680,5	98,9	506,6	97,2	101,6	5339,6	103,0	104,0

¹⁾ В сопоставимых ценах.

²⁾ Включая индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность вне рынка.

В структуре оборота розничной торговли, на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 47,9%, на непродовольственные товары – 52,1% (в 2023 г. – 47,4% и 52,6%, соответственно), в декабре 2024 года - 51,1% и 41,9% (в декабре 2023 г. – 49,1% и 50,9%, соответственно). По сравнению с 2023 годом продажа товаров первой группы в сопоставимых ценах увеличилась на 4,7%, второй – на 4,9%.

В 2024 году, по предварительным данным, населению области было оказано платных услуг на 52,7 млрд. рублей, или 102,5% (в сопоставимых ценах) к 2023 году, в декабре 2024 года – на 4808,5 млн. рублей, или 101,3% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Объем бытовых услуг населению по видам

	Декабрь 2024 г.			итогу	2024 г. в % к 2023 г. ¹⁾
	млн. рублей	декабрю 2023 г. ¹⁾	в % к ноябрю 2024 г. ¹⁾		
Бытовые услуги	808,1	108,3	101,3	100	108,5
в том числе:					
ремонт, окраска и пошив обуви	11,6	104,3	99,9	1,4	99,9
ремонт и пошив швейных, меховых и кожаных изделий, головных уборов и изделий текстильной галантереи, ремонт, пошив и вязание трикотажных изделий	23,7	121,7	105,3	2,9	118,7
ремонт и техническое обслуживание бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов, ремонт и изготовление металлоизделий	34,4	111,7	104,0	4,3	112,4
техобслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования	193,5	107,4	101,3	23,9	106,8
изготовление и ремонт мебели	9,6	98,1	99,7	1,2	101,1
химическая чистка и крашение, услуги прачечных	7,0	101,4	100,0	0,9	99,9
ремонт и строительство жилья и других построек	252,2	103,5	99,1	31,2	106,5
услуги фотоателье	25,1	102,8	100,7	3,1	104,2
услуги саун, бань и душевых	22,7	111,1	106,0	2,8	105,0
парикмахерские и косметические услуги	120,1	121,3	102,2	14,9	117,9
услуги по аренде, лизингу и прокату	4,5	100,5	104,2	0,5	109,9
из них услуги по аренде и лизингу транспортных средств, включая каршеринг	0,9	109,0	103,2	0,1	111,8

из них услуги каршеринга ²⁾	-	-	-	-	- ³⁾
ритуальные услуги	70,8	98,2	101,9	8,8	101,4
прочие бытовых услуг	32,9	140,4	107,3	4,1	129,5

¹⁾ В сопоставимых ценах.

²⁾ Включают услуги каршеринга легковых и грузовых автомобилей.

³⁾ Статистическое наблюдение осуществляется с января 2024 года.

Оборот оптовой торговли в 2024 году сложился в сумме 275,4 млрд. рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к 2023 году.

Субъектами малого предпринимательства сформировано 27,8% оборота оптовой торговли.

В декабре 2024 года оборот оптовой торговли на 80,2% формировался организациями оптовой торговли (в декабре 2023 г. - на 90,0%), оборот которых составил 22,3 млрд. рублей, или 81,8% (в сопоставимых ценах) к декабрю 2023 года.

Уровень жизни населения. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2024 года составила 56106 рублей. По сравнению с октябрём 2024 года она снизилась на 0,3%, а с ноябрём предыдущего года увеличилась на 18,5%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2024 года выросла по сравнению с ноябрём 2023 года на 8,3%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций (без выплат социального характера) по видам экономической деятельности

	Ноябрь 2024 г.				Январь-ноябрь 2024 г.	
	рублей	октябрю 2024 г.	в % к ноябрю 2023 г.	среднеоб- ластному уровню	рублей	в % к январю- ноябрю 2023 г.
Всего	56106	99,7	118,5	100,0	53772	117,4
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство	67637	97,1	118,0	120,6	64778	122,1
Добыча полезных ископаемых	41844	91,2	117,1	74,6	44019	127,4
Обрабатывающие производства	64922	98,9	122,4	115,7	60992	122,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	52009	97,8	117,3		54815	116,7
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	48215	109,1	131,5	85,9	44756	118,4
Строительство	64974	94,8	139,6	115,8	56447	132,2
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	52280	100,0	122,1	93,2	50727	118,2
Транспортировка и хранение	61400	90,4	114,9	109,4	62794	119,1
Деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	30782	103,4	116,1	54,9	30131	117,1
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	37068	103,4	126,6	66,1	35051	117,6
Деятельность в области информации и связи	59628	99,5	109,7	106,3	55928	106,9

Деятельность финансовая и страховая	78743	99,4	117,7	140,3	81421	120,3
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	38358	104,3	111,1	68,4	38221	110,4
Деятельность профессиональная, научная и техническая	49712	88,4	107,4	88,6	52056	103,7
научные исследования и разработки	56048	94,3	122,2	99,9	52514	121,5
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	37550	102,4	111,1	66,9	36890	120,1
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	59411	101,4	108,5	105,9	58436	114,1
Образование	44383	105,3	117,4	79,1	41926	107,5
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	47447	105,8	117,9	84,6	43807	114,2
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	44156	104,9	125,3	78,7	42577	117,1
Предоставление прочих видов услуг	37752	92,8	109,1	67,3	38633	115,6

По состоянию на конец декабря 2024 года по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности просроченная задолженность по заработной плате отсутствует.

Демографическая ситуация. По оценке, численность постоянного населения Орловской области по состоянию на 1 января 2024 года составила 692,5 тыс. человек, в том числе городское–460,8 тыс. человек (67%), сельское–231,7 тыс. человек (33%).

Демографическая ситуация в области в январе-ноябре 2024 года характеризовалась естественной убылью населения.

Показатели естественного движения населения¹⁾

	Январь-ноябрь					
	Человек			На 1000 человек населения		
	2023 г.	2024 г.	прирост, снижение (-)	2023 г.	2024 г.	2024 г. в % к 2023 г.
Родившихся	4268	4176	-92	6,7	6,6	98,5
Умерших	9999	10116	117	15,7	16,0	101,9
в том числе детей в возрасте до 1 года	20	24	4	4,5 ²⁾	5,7 ²⁾	126,7
Естественный прирост, убыль (-)	-5731	-5940		-9,0	-9,4	
Браков	4018	3602	-416	6,3	5,7	90,5
Разводов	2871	2672	-199	4,5	4,2	93,3

¹⁾ Информация о естественном движении населения формируется на основе данных из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС).

²⁾ Рассчитывается на 1000 родившихся живыми.

Определяющим фактором процесса депопуляции является превышение числа умерших над числом родившихся, составившее за 11 месяцев 2024 года 2,4 раза.

С начала года в областном центре родилось 1776 человек и умерло 4029 человек. Число умерших превысило число родившихся в 2,3 раза.

В январе-ноябре 2024 года на каждую тысячу заключенных браков приходилось 742 развода (в январе-ноябре 2023 г. – 715).

Миграция. По данным Управления по вопросам миграции УМВД России по Орловской области, в январе-ноябре 2024 года сложилось отрицательное сальдо миграции.

Рынок труда. По итогам выборочного обследования рабочей силы, за сентябрь – ноябрь 2024 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 337,1 тыс. человек, в том числе 328,3 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 8,8 тыс. человек – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Замещение рабочих мест. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в ноябре 2024 года составила 156,0 тыс. человек (96,3% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 5,9 тыс. человек.

По сравнению с октябрём 2024 года общая численность всех указанных категорий работников увеличилась на 0,3%.

Безработица. Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах службы занятости населения (по данным Управления труда и занятости Департамента социальной защиты, опеки и попечительства, труда и занятости Орловской области). К концу декабря 2024 года в органах службы занятости населения состояли на учете 1,1 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 1,0 тыс. человек имели статус безработного, в том числе 0,9 тыс. человек получали пособие по безработице. Уровень официально зарегистрированной безработицы на конец декабря 2024 года составил 0,3%.

В декабре 2024 года получили статус безработного 310 человек или на 8,3% меньше, чем в декабре 2023 года.

Трудоустроено за месяц 92 человека, что в 1,7 р. меньше численности трудоустроенных безработных годом ранее.

В декабре 2024 года нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила 8 человек.

Финансовые результаты

В январе-ноябре 2024 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, не кредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 40808,1 млн.рублей (208 предприятий получили прибыль в размере 44680,5 млн. рублей, 81 предприятие имело убыток на сумму 3872,4 млн. рублей).

Размер и структура задолженности организаций

	Ноябрь 2024 г., млн рублей	— ноябрю 2023 г.	В % к: октябрю 2024 г.	Справочно: ноябрь 2023 г. в % к октябрю 2023 г.
Суммарная задолженность	248338,7	109,0	100,1	98,8
в том числе:				
кредиторская задолженность	115498,8	118,2	100,8	97,0
задолженность по кредитам банков и займам	132839,9	102,0	99,5	100,2
Просроченная суммарная задолженность	...	46,1	98,4	99,7
в том числе:				
кредиторская задолженность	2390,3	85,4	98,3	99,4
задолженность по кредитам банков и займам	...	1,4	100,0	100,0
Дебиторская задолженность	115039,6	121,6	100,7	98,3
Просроченная дебиторская задолженность	1504,5	104,2	90,6	102,9

Кредиторская задолженность на конец ноября 2024 года, по оперативным данным, составила 115,5 млрд. рублей, из неё просроченная – 2,4 млрд. рублей, или 2,1% от общей

суммы кредиторской задолженности (на конец ноября 2023 г. – 2,9%, на конец октября 2024 г. – 2,1%).

Дебиторская задолженность в целом по области на конец ноября 2024 года., по оперативным данным, составила 115,0 млрд. рублей, из неё просроченная – 1,5 млрд. рублей, или 1,3% от общего объема дебиторской задолженности (на конец ноября 2023 г. и на конец октября 2024 г. – 1,5%).

8.1.2 Информация о социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки

По данным за период 2024-2025г. можно зафиксировать следующие тенденции: в этот период произошло небольшое снижение численности населения, уменьшилась рождаемость, снижение показателей бюджетных статей, а так же увеличился уровень безработицы. В 2026 году, на фоне сложной политической ситуации, общее социально-экономическое положение РФ остается непростым.

8.1.3 Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.1.4 Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости.

1.Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от центра) является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

2.Площадь объекта. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

3.Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4.Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5.Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6.Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7.Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного

анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских (коммерческая недвижимость).

10. Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций

11. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу)

12. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта

13. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии, для коммерческой недвижимости и наоборот для жилой.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наилучшее и наиболее эффективное использование – это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

В оценочном процессе принцип наилучшего и наиболее эффективного использования имеет определяющее значение. В общем случае определение рыночной стоимости недвижимости невозможно без предварительного анализа наиболее эффективного использования (далее по тексту - НЭИ).

Принцип НЭИ отражает основную цель рационального покупателя - получение максимальной полезности при реализации права собственности. Эта цель достигается путем выбора из всех возможных вариантов использования недвижимости такого варианта, при котором рынок дает этой собственности максимальную стоимость.

НЭИ недвижимого имущества это такое юридически разрешенное, физически возможное и экономически целесообразное использование, при котором стоимость объекта является максимальной.

Таким образом, для выбора НЭИ необходимо рассмотреть каждый из всех разумных вариантов использования на соответствие указанным четырем критериям. Прежде чем производить такой анализ, следует провести анализ рынка недвижимости.

При анализе рынка необходимо обратить особое внимание на следующие моменты:
экономическое состояние города (региона);
центры занятости;

характеристики доходов населения;
уровень безработицы;
виды землепользования в районе;
месторасположение объекта;
текущие и ретроспективные величины цен и арендных ставок;
перспективы экономического роста города (региона) и района месторасположения объекта;
характер и тип окружающей застройки;
характеристики субъектов рынка недвижимости;
транспортная обеспеченность и доступность;
транспортная и социальная инфраструктура;
ограничения в сфере строительства и землепользования;
соотношение прав на свободные и застроенные земельные участки (аренда, собственность - что преобладает);
соотношение первичного и вторичного рынков.

В результате анализа рынка оценщик должен ответить на вопрос, какой из возможных видов функционального использования объекта с учетом его характеристик, местоположения и перспективы развития пользуется наибольшим спросом.

Анализ НЭИ объекта недвижимости проводится в два этапа. На первом этапе определяется НЭИ земельного участка без учета имеющихся на нем улучшений, на втором - с учетом улучшений. Если стоимость свободной земли при ее наиболее эффективном использовании за вычетом затрат на снос существующих строений меньше стоимости имеющегося объекта недвижимости при его наиболее эффективном использовании, то результатом анализа является наиболее эффективное использование, определенное для всего объекта.

Если стоимость земельного участка как свободного при его НЭИ за вычетом затрат на снос или реконструкцию существующих улучшений больше стоимости существующего объекта, то наиболее эффективным использованием объекта является использования свободного земельного участка.

Рассмотрим каждый из четырех критериев выбора НЭИ.

Юридическая разрешенность. Отклоняются виды использования, выходящие за рамки существующих нормативных и законодательных ограничений. При этом анализу подлежат:

разрешенные виды землепользования;
местные требования и ограничения в градостроительстве;
правила регистрации сделок;
законодательство в области охраны окружающей среды;
строительные и жилищные кодексы;
требования пожарной безопасности;
использование памятников истории и культуры;
наличие сервитутов и иных обременений в отношении объекта.

В отчете оценщик должен дать четкое описание всех имеющихся нормативных правовых положений, касающихся объекта оценки, и их возможное или предполагаемое изменение в будущем.

В частности, документом, содержащим исчерпывающий перечень ограничений юридического характера, в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, является градостроительный план земельного участка¹.

1 В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления обязан по обращению правообладателей выдавать градостроительный план земельного участка в течение 30 дней без взимания платы, в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка,

Физическая возможность. Здесь должны быть рассмотрены все физические возможности и ограничения для потенциальных видов использования, такие как размер, форма, топография участка, несущие и дренажные характеристики почвы и подпочвенного слоя, протяженность фронтальных границ, наличие коммунальных сетей, климатические условия. Далее следует оценить ресурсное качество земельного участка - какие и в каком количестве могут быть привлечены к участку другие ресурсы в плане их физической осуществимости. Например, определить площадь застройки и этажность здания с учетом характеристик как самого участка, так и его месторасположения. Предположим, оценке подлежит объект, у которого, с точки зрения экономической эффективности, целесообразно надстроить один или два дополнительных этажа, т. е. созданная дополнительная стоимость превосходит строительные затраты. Принятие такого решения не возможно без предварительного анализа таких факторов, как группа капитальности, состояние фундамента и несущих элементов здания, а также характеристики почвы.

Экономическая целесообразность. Экономическая целесообразность того или иного потенциального использования - это степень соответствия варианта использования требованиям типичного инвестора относительно сроков возмещения вложенного капитала и нормы прибыли или требованиям типичного покупателя относительно соотношения величины вкладываемого капитала и получаемой полезности (например, размера и качества жилья). Для этого оценщику следует предварительно, помимо прочих иных факторов, изучить предпочтения потребителей объектов недвижимости, а также уровень конкурентности различных видов использования в районе месторасположения объекта.

Основополагающую роль в данном анализе играет принцип добавочной (остаточной) продуктивности² - денежный поток, остающийся после компенсации затрат на труд, капитал и управление (предпринимательство) относится к земле. Данный принцип основан на экономической теории: теории земельной ренты³.

При наличии проектной документации по объекту оценки, не противоречащей выявленным градостроительным ограничениям и сложившейся рыночной практике, целесообразно использовать в дальнейшем анализе указанный в данной документации вариант развития объекта как основной.

Максимальная стоимость- это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта относительно всех отобранных юридически разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования.

НЭИ можно определять на основе качественного анализа, если такое использование очевидно или его выбор предельно ограничен физическими или юридическими факторами. В общем случае более корректно и доказательно НЭИ определяется на основе расчетного обоснования.

Для определения НЭИ земельных участков обычно используются остаточные методы, а для земельных участков с улучшениями - или на основе капитализированного дохода от всего объекта (доходная недвижимость), или на основе предполагаемой продажи (например отсутствие рынка аренды).

Все дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объекта оценки выполняются для варианта наиболее эффективного использования. Если наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего объекта и строительство нового, дальнейшая методология расчета должна соответствовать оценке

требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

2 Один из основных принципов оценки: The appraisal of real estate. - 12th ed., Appraisal institute (U.S.), 2001.

3 Смит, Рикардо, Маркс, неоклассическая теория.

земельного участка с излишними улучшениями, то есть элементами, сокращающими стоимость земельного участка на величину затрат на очистку земельного участка от данных элементов.

При проведении оценки Оценщик должен выбрать такой способ использования имущества, который при условии выполнения известных условий (законности, физической осуществимости и т.д.) дает максимальное значение стоимости. Кроме того, необходимо помнить, что при определении рыночной стоимости речь идет о типичном покупателе, а это значит, что один и тот же способ использования, реализованный любым из покупателей, входящих в данную группу, должен обеспечить одинаковое или близкое значение стоимости, что в свою очередь предполагает однозначность и детерминированность эффекта от использования имущества, независимо от того, кем оно используется.

Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта аренды представлены в форме таблицы. Несоответствие варианта использования хотя бы одному из критериев свидетельствует о том, что данное использование не может считаться наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

№ п/п	Вариант использования здания	Юридическая разрешенность	Физическая возможность	Экономическая целесообразность	Стоимость объекта, ден. ед.	Вывод о наиболее эффективном использовании
1	2	3	4	5	6	7
1.	Торговое	-	-	+	Не определяется, поскольку данный вариант не соответствует всем критериям НЭИ	Не является эффективным
2.	Офисное / сфера услуг	+	-	-	Не определяется, поскольку данный вариант не соответствует всем критериям НЭИ	Не является эффективным
3.	Производственное	+	+	+	Определяется, поскольку данный вариант соответствует всем критериям НЭИ	Является эффективным
4.	Складское	+	+	+	Определяется, поскольку данный вариант соответствует всем критериям НЭИ	Является эффективным
5.	Свободный земельный участок	+	+	-	Не определяется, поскольку данный вариант соответствует не всем	Не является эффективным

№ п/п	Вариант использования здания	Юридическая разрешенность	Физическая возможность	Экономическая целесообразность	Стоимость объекта, ден. ед.	Вывод о наиболее эффективном использовании
					критериям НЭИ	

В результате наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки признается использование его в качестве производственных складских или подсобных площадей.

10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, в том числе всех видов износа.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Хотя стоимость, оцененная на основе затратного подхода, может значительно отличаться от рыночной стоимости, тем не менее, встречается немало случаев, когда оправдан именно этот подход. В условиях России, где рыночная информация почти отсутствует, затратный подход часто оказывается единственно возможным.

При использовании затратного подхода определяются затраты на замещение, и из них вычитается общий износ. Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет стоимости строительства новых аналогичных объектов, получение величины затрат на замещение.
2. Определение величины физического, функционального и внешнего износа объекта.
3. Расчет стоимости земельного участка.
4. Расчет стоимости объекта по затратному подходу.

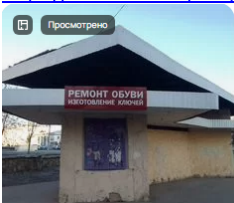
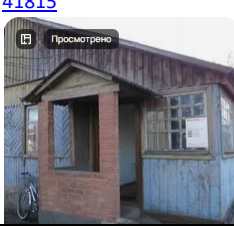
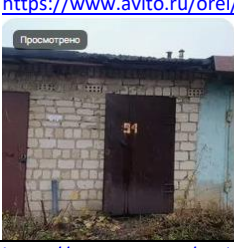
Последовательное применение этапов оценки в затратном подходе позволяет сформулировать важный вывод, что стоимость строительства (издержки) и рыночная стоимость – различные понятия. **В связи с этим, принято решение отказаться от затратного подхода.**

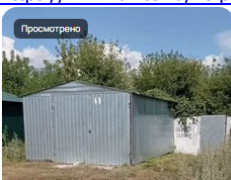
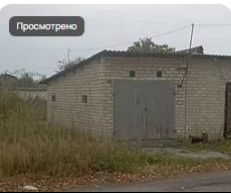
11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

11.1. Анализ рынка объекта оценки:

№	Аналогичные объекты представленные к продаже	Стоимость, руб. 1 кв.м.
1	https://www.avito.ru/kromy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7905608596  Свободного назначения 580 000 Р 7 030 Р за м² пер. Бобкова, 13 пгт. Кромы Продам гаражи. Подойдет под автосервис или автомойку или склад и т. Д. Кадастровый номер 57:09:0030401:86, общая площадь 82,5. 7 дней назад Артур 23 завершённых объявления Документы проверены	7030
2	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/pavilony_17.6_m_2570481966  Павильоны, 17,6 м² 500 000 Р 28 409 Р за м² Надёжный партнёр Октябрьская ул., 57Б Орёл Продам 2 торговых павильона по адресу: г. Орел, Советский район, ул. Октябрьская, д.57Б. Общая площадь павильонов -17,6 кв. М. Каждое помещение имеет свой вход. Земельный участок под павильонами находится в долгосрочной муниципальной... АН "Панорама" 98 завершённых объявлений Реквизиты проверены	28409
3	https://www.avito.ru/glazunovka/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_pgt.glazunovka_86.8_m_3484389801  Нежилое здание в пгт.Глазуновка, 86,8 м² 549 152 Р с НДС 6 327 Р за м² Надёжный партнёр ул. Ленина, 120 пгт. Глазуновка Продаётся отдельно стоящее нежилое одноэтажное здание по адресу: Орловская область, Глазуновский район, пгт. Глазуновка, ул. Ленина, д.120а. Состояние — удовлетворительное, требуется ремонт. Непрофильный актив... РОСГОССТРАХ ПАО СК "РОСГОССТРАХ" 3 завершённых объявления Реквизиты проверены	6327
4	https://www.avito.ru/novosil/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_240_m_2111889751  Здание, 240 м² 1 200 000 Р 5 000 Р за м² Лесная ул., 20 Новосиль Продаётся отдельно стоящее здание площадью 170 м2: русская баня на дровах 45 м2. Также на территории имеются летние беседки. Из коммуникаций: природный газ, вода холодная/горячая, электричество. Всесезонный подъезд. Земля и... дмитрий 20 завершённых объявлений Документы проверены	5000
5	https://www.avito.ru/dolgee/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_pgt.dolgee_60.3_m_3483941815  Нежилое здание в пгт.Долгое, 60,3 м² 793 124 Р с НДС 13 153 Р за м² Надёжный партнёр ул. Свердлова, 13А пгт. Долгое Продаётся отдельно стоящее нежилое одноэтажное здание в пгт. Долгое площадью 60,3 кв. М. Вместе с земельным участком площадью 938 кв. М. Состояние — удовлетворительное. Торг — уместен. Непрофильный актив ПАО СК «Росгосстрах». РОСГОССТРАХ ПАО СК "РОСГОССТРАХ" 3 завершённых объявления Реквизиты проверены	13153
6	https://www.avito.ru/zmiievka/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_56.9_m_7674403099  Нежилое здание, 56,9 м² 347 365 Р с НДС 6 105 Р за м² Надёжный партнёр ул. 8 Марта, 10А пгт. Змиёвка АО «ЖТК» предлагает к продаже здание (нежилое здание, здание магазина 20), общей площадью 56,9 кв. М., 1963 года постройки, кадастровый номер 57:15:0030201:233, расположенное по адресу: Орловская область, р-н... АО "Железнодорожная торг. 1748 завершённых объявлений Реквизиты проверены	6105
7	https://www.avito.ru/orel/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_7687569771  Гараж, 10 м² 79 000 Р кирпичный территория ПК Природа, 14 Орёл Умное решение для хранения: гараж с подвалом. Экономия места и денег! Продаётся гараж-мечта с землей в собственности! С виду скромные 6,7 м², а внутри — настоящая находка для практичного хозяина. Идеально для:.... 8 ноября 2025 Деграф 19 завершённых объявлений Документы проверены	11791
8	https://www.avito.ru/orel/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_7750275056	10732

	 Гараж, 10 м² 87 999 ₽ кирпичный Ⓢ ул. Родзевича-Белевича, 18 Орёл Продам чистый и сухой гараж с подвалом в кооперативе природа 8.2 квм. Быстрым торг. Земля и строение в собственности. 19 ноября 2025	Елена 16 завершённых объявлений Документы проверены	
9	https://www.avito.ru/kolpny/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3311123526  Гараж, > 30 м² 170 000 ₽ металлический д. Клевцово Срочно продам гараж, я собственник (документы на руках). В гараж проведено электричество, всесезонный подъезд! В гараже имеется большой верстак, различные полки и стеллажи. За гаражом находится огороженная территория с красивым...	Сергей 37 завершённых объявлений На Авито с февраля 2017	5667
10	https://www.avito.ru/glazunovka/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_7743801501  Гараж, 18 м² 180 000 ₽ кирпичный Ⓢ ул. Бунина пгт. Глазуновка Крыша шифер, пол армированный бетон-плитка. 7 октября 2025	евгений 2 завершённых объявления Документы проверены	10000
Средняя стоимость:			10421

11.2. Выбор аналогов:

Аналог №1:

https://www.avito.ru/orel/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_7687569771

Гараж, 10 м²

79 000 ₽

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



Показать телефон
в xxxxxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?



О гараже

Площадь: 6,7 м²

Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет

Расположение

Орловская обл., Орёл, территория ПК Природа, 14 п-н Северный

Описание

Умное решение для хранения: гараж с подвалом. Экономия места и денег!

Продается гараж-мечта с землей в собственности! С виду скромные 6,7 м², а внутри — настоящая находка для практичного хозяина.

Идеально для:

🔧 Автолюбителя 🍷 Винного коллекционера 📦 Организации идеальной кладовой 🛠️ Хранения снаряжения и инструментов

Гараж, к/н: 57:25:0040321:2153. Земельный участок, к/н: 57:25:0040321:2293.

Один собственник.

Не упустите свой шанс обрести уголок с характером! Звоните, чтобы назначить просмотр и оценить весь потенциал этого места!

№ 7687569771 · 7 января в 14:14 · 1333 просмотра (+2 сегодня)

Аналог №2:

https://www.avito.ru/orel/garazhi_i_mashinomesta/garazh_10_m_7750275056

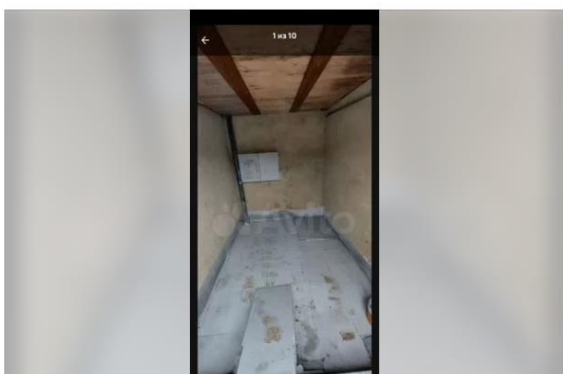
Гараж, 10 м²

87 999 ₽

♡ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



Показать телефон

8 996 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?



О гараже

Площадь: 8,2 м²

Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет

Расположение

Орловская обл., Орёл, ул. Родзевича-Белевича, 18 р-н Северный

Описание

Продам чистый и сухой гараж с подвалом в кооперативе природа .8.2 квм . быстрым торг .земля и строение в собственности.

№ 7750275056 · 18 января в 17:50 · 1250 просмотров (+1 сегодня)

Аналог №3:

https://www.avito.ru/glazunovka/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_7743801501

Гараж, 18 м²

180 000 ₽

♡ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



Позвонить через Авито

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!



О гараже

Площадь: 18 м²

Тип гаража: Кирпичный Охрана: Нет

Расположение

Орловская обл., Глазуновский р-н, городское поселение Глазуновка, пгт. Глазуновка, ул. Бунина

Описание

крыша шифер, пол армированный бетон-плитка.

№ 7743801501 · 5 января в 13:02 · 298 просмотров (+0 сегодня)

Корректировки применяются в следующей последовательности:

1 Корректировка на сделка/предложение (торг). Учитывает условия торга на открытом рынке, определяется среднестатистическим методом. К данному типу объектов от 5% до 15%. Корректировка принята в размере -10% (К-0,90).

2 Корректировка на переданные имущественные права аналоги идентичны корректировка не требуется.

3 Корректировка на время продажи. Отражает изменение стоимости 1 кв. м. объектов, аналогичных оцениваемому, на дату оценки и на дату продажи.

4 Корректировка на благоустройства. Учитывает разницу в стоимости жилых домов с различными видами коммуникаций. Рассчитывается методом парных продаж. Корректировка не применялась.

5 Корректировка на местоположение учитывает разницу в стоимости недвижимости в зависимости удаленности от центра. Корректировка к аналогам №1 и №2 -5% (К-0,95), месторасположение объектов г. Орел.

6 Корректировка на масштаб (площадь). Учитывает уменьшение стоимости за 1 кв.м. с большей площадью, чем с меньшей. Корректировка не требуется.

7 Корректировка на группу капитальности применяется при несоответствии групп капитальности оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Величина корректировки выбирается в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС. Аналоги в кирпичном исполнении, объект оценки: сэндвич. Корректировки ко всем аналогам -7% (К-0,93).

После определения и применения вышеперечисленных корректировок первоначальные значения стоимости объектов-аналогов изменились не одинаково, а в соответствии со степенью их различий с объектом оценки. Чтобы определить стоимость объекта оценки с минимальной погрешностью, значениям скорректированных величин присваиваются ранги: наибольший ранг – величине с наименьшей степенью корректировки, наименьший ранг – величине с наибольшей степенью корректировки. Итоговая величина стоимости объекта оценки рассчитывалась как средняя взвешенная, в качестве весовых коэффициентов использовались указанные ранги.

11.3. Характеристики аналогов

	Объект оценки	Объекты – аналоги		
	-	1	2	3
Источники информации		www.avito.ru/	www.avito.ru/	www.avito.ru/
Местонахождение	Покровский р-н, д. Даниловка	г. Орел, р-н Северный	г. Орел, р-н Северный	Орловская обл. пгт. Глазуновка
Сделка или предложение	-	предлож.	предлож.	предлож.
Имущественные права	собств.	собств.	собств.	собств.
Рыночные условия = время	-	2026г.	2026г.	2026г.
Назначение	котельная	гараж	гараж	гараж
Отделка	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Группа капитальности	4	2	2	2
Общая площадь, м ²	12,0	6,7	8,2	18,0

11.4. Расчет стоимости здания сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объекты сравнения		
	1	2	3
Общая стоимость объекта, руб.	79 000	87 999	180 000
Цена руб./1 м ²	11 791	10 732	10 000
Сделка или предложение			
Корректировка	0,90	0,90	0,90
Назначение			
Корректировка	0,95	0,95	0,95
Местоположение			
Корректировка	0,95	0,95	1,00
Площадь			
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Группа капитальности			
Корректировка	0,93	0,93	0,93
Благоустройство			
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики (отделка)			
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб. 1 м ²	8 907	8 107	7 952
Общая валовая корректировка от цены продажи %	24%	24%	20%
Ранги	1	1	3
Весовой коэффициент	0,20	0,20	0,60
Средневзвешенная стоимость, руб.	8 167		
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с учетом округления, руб.	98 000,00		

Стоимость объекта оценки по сравнительному (рыночному) подходу:
98 000,00 (Девяносто восемь тысяч) рублей.

11.5. Расчет стоимости земельного участка

Стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.

Земельные участки являются уникальными объектами недвижимости, которые не создаются в результате приложения человеческого труда, а являются природными объектами. Затраты собственник несет на стадии строительства улучшений земельного участка. Поэтому затратный подход к оценке земельных участков не применяется, оценка производится на основе сравнительного подхода, как наиболее реально отражающего текущее состояние рынка земельных участков, с использованием метода сравнения продаж.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями и сооружениями, так и для свободных земельных участков. Суть данного подхода заключается в сопоставлении цен на проданные или предложенные к продаже земельные участки с внесением корректировок на отличия от оцениваемого участка.

Последовательность действий в расчете стоимости земельного участка следующая:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В качестве элементов сравнения приняты основные факторы, оказывающие заметное влияние на уровень рыночной стоимости земельных участков:

- правовой статус объекта (собственность, аренда);
- условия финансовых расчетов (денежные средства, взаимозачеты, бартер и т.д.);
- условия продажи (свободная или вынужденная продажа, чистота сделки);
- фактическая сделка / предложение на продажу;
- местоположение;
- наличие коммуникаций на участке;
- размер земельного участка.

Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов.

Ценообразующие факторы для земельных участков сельскохозяйственного назначения. Диапазоны факторов влияющих на стоимость объекта оценки (и на арендную ставку за объект оценки) будут представлены в виде таблиц, взятых из «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под редакцией Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород 2018г. Значения будут представлены по активному рынку, в доверительном диапазоне согласно классификации объекта оценки.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (наличие обременений договорами аренды с условиями, не соответствующими рыночным данным, отсутствие права собственности на землю и т.п.). Объекты аналоги и объект оценки имеют одинаковые имущественные права. Корректировка не применялась.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на рыночную стоимость. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Условия финансирования у объектов аналогов: полный денежный расчет. Корректировка не применялась.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п. Не типичные условия у объектов аналогов не обнаружены. Корректировка не применялась.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные условия не изменились, а предложения носят актуальный характер, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время. Изменения цен за период между датами сделки оценки обычно учитываются по рыночным данным, либо с применением индексов инфляции. При анализе объявлений о продаже земельных участков производственного назначения выявилась следующая закономерность: срок экспозиции от 6 до 12 месяцев. В течение этого срока цены предложения не меняются. Корректировка не применялась.

5. Факт сделки (торг). Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Усредненное значение корректировок

Скидка на торг	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки	10,0%	7,0%	13,0%

Корректировка ко всем аналогам: -10% (К-0,90).

6. Функциональное использование земельного участка

Возможность использования участка в соответствии с различными видами разрешенного использования. Корректировка ко всем аналогам -10% (К-0,90).

7. Физические характеристики.

7.1 Масштаб объекта. На рынке земельных участков прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена 1 кв.м.

Усредненное значение корректировок на общую площадь (фактор масштаба).

Земельные участки						
Площадь, сот		Аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	>1000
Объект оценки	<10	1,00	1,10	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,40	1,48

	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	>1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Корректировка ко всем аналогам +10% (К-1,10).

7.2 Конфигурация и рельеф.

Для определения величины скидки на конфигурацию и рельеф, в зависимости от функционального использования земельного участка, был проведен анализ рынка продаж земельных участков имеющих неправильную или вытянутую форму, участков с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками, а так же экспертный опрос, специалистов работающих в сфере недвижимости, земельных отношений, сотрудников агентств недвижимости.

В ходе анализа рынка выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Характеристика формы и рельефа участка	Минимальное	Максимальное
Земельные участки вытянутой формы (узкие)	5	10
Земельные участки сложной формы (многоконтурные, 1 контур)	5	15
Земельные участки с изрезанной или с вкраплениями формой, обусловленной сильнопересеченным рельефом	5	20
Земельные участки с повышенным уклоном местности	10	25
Земельные участки с другими существенными недостатками, менее удобные для строительства	5	20

Источник информации: http://www.ceae.ru/Kor_zem.htm

Корректировка не требуется.

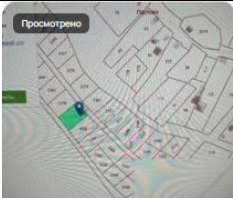
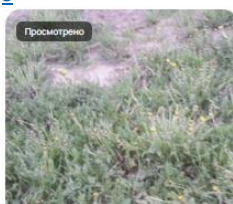
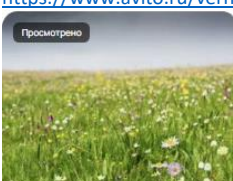
8. Месторасположение (транспортная доступность).

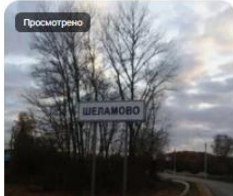
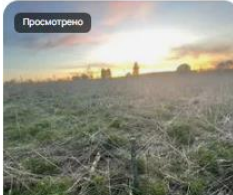
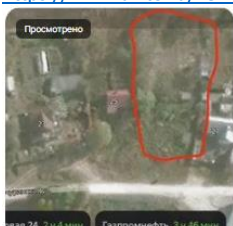
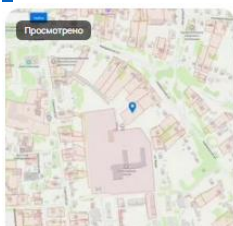
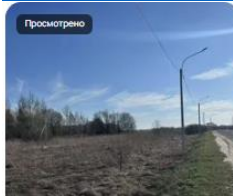
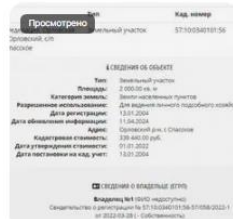
Учитывается приближенность (удаленность) участка к населенному пункту, возможность максимально свободного доступа к участку. Определяется экспертным методом. Корректировка не требуется.

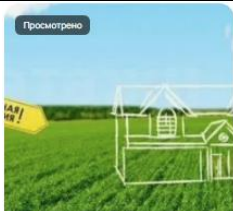
Для проведения оценки земельного участка по сравнительному подходу в качестве аналогов использовались земельные участки, имеющие максимально сопоставимые характеристики с объектом оценки.

https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast/zemelnye_uchastki/

№ п/п	Аналогичные объекты представленные к продаже	Стоимость, руб. 1 сот.
1	https://www.avito.ru/dmitrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot. izhs_1848747718  Участок 15 сот. (ИЖС) 85 000 Р 5 667 Р за сотку © Дмитровск Участок размером 50 метром на 30 метров, расположен на ул. Орловская д.6 г. Дмитровска Орловской области. 17 ноября 2019	5667
2	https://www.avito.ru/mtsensk/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot. izhs_7454028696  Участок 22 сот. (ИЖС) 89 000 Р 4 045 Р за сотку © д. Меркулово Земельный участок в родовом гнезде Тургенева И. С. Дешевле кадастровой стоимости более чем в 1,5 раза! Кадастровый номер 57:11:0810101:39. 2 июля 08:39	4045
3	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot. izhs_2295307643	6333

	 Участок 15 сот. (ИЖС) 95 000 Р 6 333 Р за сотку © с. Паслово Продам земельный участок, свет на границе участка, газ рядом. Кад номер 57:10:0020101:3362. 5 декабря 2021 AMP 13 завершённых объявлений Реквизиты проверены Показать телефон Написать	
4	https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_pokrovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot. izhs_757021255  Участок 15 сот. (ИЖС) 95 000 Р 6 333 Р за сотку © пгт. Покровское Продам Земельный Участок Ижс – 15 Соток. Цена – 95 000 руб за Весь Участок! С кадастровым номером 57:18:0040101:348. По адресу: В новом районе. -Орловская область пгт Покровское парк м-р «Эдельвейс». Идеальное место для вашего дома/дач... 1 неделю назад Юрий 10 завершённых объявлений Документы проверены	6333
5	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_7605972506  Участок 10 сот. (ИЖС) 100 000 Р 10 000 Р за сотку © д. Грачевка, коттеджный пос. Грачевка Земельный участок в поселке «Орлиное гнездо». Сразу за участком идет посадка, в шаговой доступности пруд. Участков несколько, есть у посадки, есть рядом с асфальтом, размеры тоже разные. Земля в собственности, Ижс. Продажа от... 7 дней назад Проект Усадьбы. Земля для ... 174 завершённых объявления Реквизиты проверены	10000
6	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot. izhs_7524441597  Участок 25 сот. (ИЖС) 100 000 Р 4 000 Р за сотку © д. Дмитриевка Продаётся земельный участок все доступности рядом пишите или звоните там все расскажу. 26 июля 19:13 Максим 2 завершённых объявления Документы проверены	4000
7	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot. izhs_2461538886  Участок 15 сот. (ИЖС) 100 000 Р 6 667 Р за сотку © с. Троицкое Продаю участок, для ведения личного подсобного хозяйства! Или меняю на авто, скутер, мотоцикл. (хлам не предлагайте и на обмен участок дорожке, обговаривается). Подробно об участке: До торгового центра Рио 17 км. Дорога асфальт! Свет,... 15 июня 2022 Николаевна 15 завершённых объявлений Документы проверены	6667
8	https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_pokrovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot. izhs_737166438  Участок 23 сот. (ИЖС) 100 000 Р 4 348 Р за сотку © д. Хаустово Продаётся участок. 11 мая 17:49 Михаил Мелихов 10 завершённых объявлений Документы проверены	4348
9	https://www.avito.ru/mtsensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot. izhs_2473306848  Участок 15 сот. (ИЖС) 100 000 Р 6 667 Р за сотку © д. Катушицево Участок № 200. 19 июля 2022 Александр 16 завершённых объявлений На Авито с декабря 2018	6667
10	https://www.avito.ru/verhove/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot. izhs_1832099054  Участок 25 сот. (ИЖС) 100 000 Р 4 000 Р за сотку © пос. Скорятино Продаётся земля, под сельхоз угодья, но если задумаете стройку вода и газ проходят рядом. 8 ноября 2019 Наталья 5 завершённых объявлений На Авито с декабря 2016	4000
11	https://www.avito.ru/dmitrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_114_sot. izhs_7492712987	8772

	 Участок 11,4 сот. (ИЖС) 100 000 Р 8 772 Р за сотку ☺ Дмитровск Продается участок. Торг. 10 июля 00:04 моргунов сергей 23 завершённых объявления Документы проверены	
12	https://www.avito.ru/zmievka/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_1363056760  Участок 8 сот. (ИЖС) 100 000 Р 12 500 Р за сотку ☺ Змиёвка Земельный участок. 8 соток. Фруктовые деревья, ягодные насаждения. Водопровод, свет, газ 50 м. Всесезонный подъезд. Земля в собственности. Платоновский сельсовет Снт Водоканалец. 13 апреля 2019 Сергей Юрьевич 45 завершённых объявлений Документы проверены	12500
13	https://www.avito.ru/mtsenskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_2355822179  Участок 18 сот. (ИЖС) 110 000 Р 6 111 Р за сотку ☺ д. Шеламоово Продаю земельный участок 18,66 сот. Спасско-Лутовиновское с/п. д. Шеламоово., свет, газ, вода рядом, льготная зона. Участок требует обработки (поросль и деревья по бокам). Подробности по телефону. Цена Снижена Временно, Срочно Нужны Деньги. 16 марта 2022 Елена 29 завершённых объявлений На Авито с декабря 2021	6111
14	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_2989727016  Участок 12 сот. (ИЖС) 110 000 Р 9 167 Р за сотку ☺ пос. Шилковский Продается участок 12 соток. 5 мая 2023 Иван 1 завершённое объявление Документы проверены	9167
15	https://www.avito.ru/verhove/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_7274900906  Участок 25 сот. (ИЖС) 120 000 Р 4 800 Р за сотку ☺ д. Долгое Продам участок в д. Долгое ул Мичуринская (между 25 и 27 домами). К участку подведена вода. Торг. 30 марта 00:44 Татьяна Нет завершённых объявлений На Авито с июня 2017	4800
16	https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_homutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_205_sot._izhs_2248177250  Участок 20,5 сот. (ИЖС) 120 000 Р 5 854 Р за сотку ☺ пгт. Хомутово Продается земельный участок, расположен в конце ул. Мира, зади д.24 по ул. Набережная. Торг... 22 октября 2021 вадим Нет завершённых объявлений На Авито с июля 2011	5854
17	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_7261650259  Участок 13 сот. (ИЖС) 130 000 Р 10 000 Р за сотку ☺ с. Большая Куликовка Участок под строительство в новом коттеджном поселке на асфальтовой дороге, зимой дорогу чистят, соответственно все сезонный подъезд, участок ровный, все коммуникации по границе, центральное освещение, напротив соседи уже... 5 апреля 14:32 Максим 9 завершённых объявлений На Авито с ноября 2012	10000
18	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_3719849830  Участок 20 сот. (ИЖС) 150 000 Р 7 500 Р за сотку ☺ с. Спасское (Спасское сельское поселение) Продажа от собственника под Иж или Снт. Расстояние от города 14 км в сторону парка «Горки». Рядом есть все необходимые коммуникации (газ, свет). Вода – бурение скважины. Участок расположен на равнине, недалеко река и... 12 апреля 2024 Наталья 102 завершённых объявления Документы проверены	7500
19	https://www.avito.ru/dolgoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_3664649332	10000

	 Участок 15 сот. (ИЖС) 150 000 Р 10 000 Р за сотку пгт. Долгое Продаётся земельный участок. 15 соток. Один собственник. Выезд с участка на 2 стороны- всесезонный. Документы в порядке. Рядом газ и водопровод, электричество. Разумный Торг! По всем интересующим вопросам- пишите! 23 января 2024	Юлия 120 завершённых объявлений Документы проверены	
20	 Участок 20 сот. (ИЖС) 200 000 Р 10 000 Р за сотку Знаменка Продаётся земельный участок под Ижс площадью 20 соток, расположенный в живописном месте Орловского района не далеко от города Орла, с. Сабурово. До границ участков имеется всепогодный подъезд. Есть возможность проведения... 5 июля 2019	Олег 33 завершённых объявления Документы проверены	10000
	Среднее значение:		7138
	Корректировка на торг: 0,90		- 714
	Корректировка на вид разрешенного использования: 0,9		- 642
	Корректировка на площадь: 1,10		+ 578
	Стоимость за 1 сот.:		6360
	Итоговая стоимость (6360р.*0,42сот.):		2 670

Стоимость земельного участка: 2 670,00 руб. (Две тысячи шестьсот семьдесят рублей 00 копеек)

12. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход подразумевает, что цена объекта недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится или введен в действие.

В целях настоящей оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки, введи отсутствия каких либо доходов от объекта и информации о возможных доходах от сдачи в аренду объекта, применение доходного подхода является некорректным и может привести к значительному искажению результатов. В связи с этим оценщиком было принято решение отказаться от применения доходного подхода.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, по состоянию на 22 января 2026 года, составляет:

№ п/п	Объекты оценки	Местоположение, наименования (обозначения).	Общая площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.
1	Наименование: котельная назначение: нежилое	Орловская область, Покровский р-н, д. Даниловка, ул. Садовая, д.15	12,0	95 330 (в том числе НДС)
2	Земельный участок		42,0	2 670
ИТОГО общая стоимость объекта оценки (с учетом НДС):				98 000

98 000 (Девяносто восемь тысяч) рублей 00 копеек.
(в том числе НДС).

Оценщик:




А.Л. Малявин

14. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

При определении стоимости объектов обычно применяются три подхода оценки – затратный подход, доходный подход и сравнительный (рыночный) подход.

Затратный подход основывается на:

- поведении рационального покупателя, который вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка (прав на земельный участок) и создания на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности;
- поведении типичного продавца, желающего вернуть затраченные на строительство средства.

Доходный подход в настоящей оценке для определения рыночной стоимости объекта оценки, ввиду отсутствия каких либо доходов от объекта и информации о возможных доходах от сдачи в аренду объекта, не применялся. Применение доходного подхода, при существующих условиях является некорректным и может привести к значительному искажению результатов. В связи с этим оценщиком было принято решение отказаться от применения доходного подхода.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Этот подход применяется при наличии развитого рынка недвижимости. По мнению оценщика, рынок объектов подобных оцениваемому, не достаточно развит для применения данного подхода (отсутствие на рынке аналогичных объектов схожих с оцениваемым). Применялся для определения стоимости земельного участка.

Исходя из всего выше сказанного, Оценщиком было принято решение, для определения стоимости объекта оценки применить классический подход к оценке недвижимости – сравнительный (рыночный).

15. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Настоящий отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.

Оценщик не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. В своих действиях оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения, ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и правдивой, и не проводил её проверку.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.

Согласно положению настоящего отчёта, от оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом объектами оценки или имущественными правами, если только не будут заключены иные соглашения.

Права собственности на рассматриваемую недвижимость, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если не оговорено специально.

Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Материалы, использованные в настоящем отчете, представлены исключительно в целях помощи читателю визуально вообразить себе описываемый объект. Если не указано иначе, оценщик исходит из того, что не существует фактов выхода за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося рассматриваемого объекта.

Оценщик не несёт ответственности за оценки состояния объекта, которые невозможно обнаружить иным путём, кроме как обычного визуального осмотра или путём изучения технической документации планов или спецификаций.

Оценщик учитывает ответственное положение собственника и должное управление в отношении имущества и недвижимости объекта или имущественных прав.

Информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надёжной. Тем не менее, оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения её полной достоверности.

Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, свидетельства на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов властей местного или национального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объектах, для которых производились расчёты.

Список используемой литературы и источники информации:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135 – ФЗ, 1998 г.с изменениями.
- Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости – М. Республиканское управление технической инвентаризации. 1995 год.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной зданий и сооружений в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях . М.; 1970 г.
- Бюллетень «ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» 2010. Филиал ФГУ ФЦЦС по Орловской области
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН – 53-86 (р). Гражданстрой. Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при госстрое СССР. Москва 1986 г.
- Зинева Л.А. Справочник инженера-строителя. Общестроительные и отделочные работы: расход материалов - Ростов н/Д: Феникс, 2006г.
- Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. –М.: ИНФРА-М, 2006.
- Иванова Н.Н., Осадчая Н.А. «Экономическая оценка инвестиций»- Ростов н/Д: Феникс, 2004г.
- "Оценка недвижимости" под ред. д.э.н., профессора А.Г.Грязновой, д.э.н., профессора М.А.Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2004г.
- Бойко М. Д. «Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений». Л. Стройиздат , 1993 год
- Гучкин И.С «Диагностика повреждений и восстановление эксплуатационных качеств конструкций», М.; Издательство Ассоциации строительных вузов, 2000 г.
- Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В. И. Кошкина., м., «ИКФ «ЭКМОС», 2002 г. – 944 с.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. М.: Дело. 2000 год.
- «Затратный подход к оценке недвижимости» Г.Н. Чернова, Москва, МООО, 1995 г.
- Данные Орловского областного государственного комитета по статистике
- www.avito.orel.ru
- www.oldsite.oryol.ru
- www.gil.orel.ru
- www.statorel.ru
- www.adm.orel.ru
- www.moyareklama.ru
- <http://www.ocenchik.ru/>

ПРИЛОЖЕНИЕ

Раздел 2 Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216708456			
Кадастровый номер:		57:18:0370101:437	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Покровский район Орловской 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 57-57/009-57/009/006/2016-1030/1 01.09.2016 09:48:25
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU57521307-038-14, выдан 28.11.2014, Администрацией Даниловского сельского поселения Покровского района Орловской области
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AFA5A599507BCE6D39D2DFA052F8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216708456			
Кадастровый номер:		57:18:0370101:437	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Покровский район Орловской 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 57-57/009-57/009/006/2016-1030/1 01.09.2016 09:48:25
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU57521307-038-14, выдан 28.11.2014, Администрацией Даниловского сельского поселения Покровского района Орловской области
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AFA5A599507BCE6D39D2DFA052F8A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		инициалы, фамилия	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216708456			
Кадастровый номер:		57:18:0370101:437	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:40	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A0F1A599507B5C7E6D39D2DFA052F9A		Инициалы, фамилия	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			
полное наименование должности			

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.11.2025, поступившего на рассмотрение 28.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

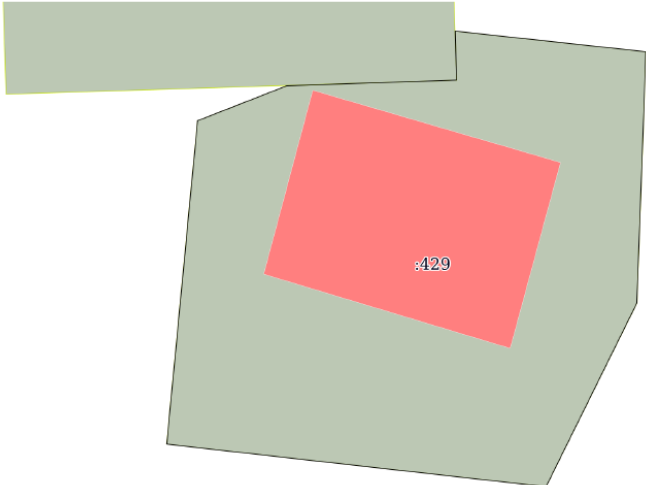
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216708464			
Кадастровый номер:		57:18:0370101:429	
Номер кадастрового квартала:		57:18:0370101	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.06.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Орловская область, р-н Покровский, д Даниловка, ул Садовая, 15	
Площадь, м2:		42 +/- 2	
Кадастровая стоимость, руб:		1816.08	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		57:18:0370101:437	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для строительства и обслуживания котельной с сетью газоснабжения	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют	
Получатель выписки:		Решетников Андрей Валерьевич, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ПОКРОВСКОГО РАЙОНА ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A0F5A599507BCEAD39D2DFA053F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 2

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
28.11.2025г. № КУВИ-001/2025-216708464			
Кадастровый номер:		57:18:0370101:429	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:70		Условные обозначения	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A0F5A599507BCEAD39D2DFA053F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Фото объекта оценки



1



2



3



4

Документы Частнопрактикующего Оценщика



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

18 июля 2008 г. № 2025-08

Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Малявин Александр Леонидович

Паспорт 54 02 №357913 выдан (Ф.И.О. оценщика)
Ливенским ГРОВД Орловской области
11.07.2002

Орловский государственный технический университет (подтверждающие личность)
диплом о профессиональной переподготовке ПП203744 31.10.2005
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1391 от « 18 » июля 2008 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.


Исполнительный директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица
Москва


Петровская Е.В.


КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047987-1

« 11 » июля 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Малявину Александру Леонидовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » июля 20 25 г. № 411

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » июля 20 28 г.

АО «СПАРС», Москва 2024 г. - № 12.04.006

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА

№ 433-521-075961/25 от «23» апреля 2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования № 433-521-075961/25 от «23» апреля 2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Малявин Александр Леонидович

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:Оценочная деятельность в соответствии с условиями
Договора страхования**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:с «24» апреля 2025 г.
по «23» апреля 2026 г.**СРОК СТРАХОВАНИЯ:**

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:Ретроактивная дата устанавливается с
даты, когда Страхователь начал
осуществлять оценочную деятельность**ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):**

Объектом страхования являются имущественные интересы,
связанные с риском ответственности Страхователя по
обязательствам, возникающим вследствие причинения
ущерба заказчику, заключившему договор на проведение
оценки, и (или) иным третьим лицам

СТРАХОВАЯ СУММА:

1 000 000,00 (один миллион рублей)

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы
Страхователя, связанные с несением согласованных со
Страховщиком расходов на защиту

100 000,00 (сто тысяч рублей)

0 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное
общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Тел.: (4862)542358, 542388
Эл. адрес: allusers@orel.ingos.ru

От Страховщика: Жердева Марина Васильевна
Директор филиала в Орловской области
Доверенность № 2415444-51/25 от 20.01.2025 года

СПАО «Ингосстрах», Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.



Форма № 9-2-2
Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе
физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации

Настоящее свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

физическому лицу МАЛЯВИН АЛЕКСАНДР ЛЕОНИДОВИЧ

пол МУЖ.

дата рождения 06.04.1976

место рождения РОССИЯ, Орловская обл, г Ливны

и подтверждает постановку физического лица на учет 22.10.2003

в Межрайонной ИФНС России № 3 по Орловской области код 5743
(Межрайонная ИФНС России №3 по Орловской области (Территориальный участок по г.Ливны) код 5702)

ИНН

570203499263

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и предъявляется вместе с документом, удостоверяющим личность физического лица и место его жительства на территории Российской Федерации. Индивидуальными предпринимателями дополнительно предъявляется Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя.

Свидетельство подлежит замене в случае если новое место жительства физического лица расположено на территории, подведомственной другому налоговому органу, изменения приведенных в нем сведений, а также в случае его утраты.

Зам. руководителя межрайонной
ИФНС России №3 по Орловской
области



Горбунова Т.В.

серия 57 № 000280365

