

ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК
Малявин Александр Леонидович
ИНН 570203499263



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

ОТЧЁТ № 102/26

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости:
жилой дом, назначение: жилое,
площадь 251,7 кв.м., с земельным участком
площадью 1173 кв.м.,
адрес (местонахождение) объекта:
Орловская обл., Покровский р-н, с/п Журавецкое,
д. Протасово, пер. Школьный, д.6.

дата проведения оценки: 21 апреля 2026 года
дата составления отчета: 21 апреля 2026 года

Заказчик:

Администрация Покровского района Орловской области,
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 обл., г. Ливны, ул. Ленина, д. 26

г. Ливны 21.04.2026г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	3
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	3
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	4
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет.....	5
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	6
6. Основные факты и выводы.....	7
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	13
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	27
10. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.....	40
11. Приложения к отчету.....	42

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 осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 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.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 21 апреля 2026 года составляет:

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Общая площадь м ²	Рыночная стоимость, объекта оценки. руб.
1	Общая стоимость объекта оценки	Орловская обл., Покровский р-н, с/п Журавецкое, д. Протасово, пер. Школьный, д.6		488 000,00
2	<u>В том числе:</u> стоимость жилого дома		251,7	423 000,00
3	<u>В том числе:</u> стоимость земельного участка		1173	65 000,00

Рыночная стоимость жилого дома с земельным участком:

488 000,00 (Четыреста восемьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек).

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

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

1.1 Объекты оценки	Жилой дом, назначение: жилое, кадастровый № 57:18:0240101:135; Земельный участок, кадастровый № 57:18:0240101:304.
1.2 Общая площадь объектов оценки, кв. м.	Жилой дом, площадь 251,7 кв.м. Земельный участок, площадь 1173 кв.м.
1.3 Месторасположение объектов:	Орловская обл., Покровский р-н, с/п Журавецкое, д. Протасово, пер. Школьный, д.6
1.4 Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
1.5 Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
1.6 Предполагаемое использование результатов оценки	Для продажи
1.7 Вид стоимости	Рыночная
1.8 Дата оценки	21 апреля 2026 года.
1.9 Допущения, на которых должна основываться оценка	1. В рамках действующего законодательства в оценочной деятельности. 2. Перед оценщиком не ставилась задача по определению диапазона стоимости объекта оценки.

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

3.1 Допущения, принятые при проведении оценки

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.

- Оценка произведена на основании документов, предоставленных заказчиком. Осмотр проводился по адресу: Орловская обл., Покровский р-н, с/п Журавецкое, д. Протасово, пер. Школьный, д.6.

- 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 оценке объекта оценки ограничения и обременения прав не учитывались.

- 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. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, указанным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик оценки:	Администрация Покровского района Орловской области в лице главы администрации Решетникова Андрея Валерьевича. Орловская обл., Покровский р-н, ул. 50 лет Октября, д.6. Орловская обл., пгт. Покровское, ул. 50лет Октября, д.6 ИНН / КПП: 5721001232 / 572101001 ОГРН: 1025700707120
Оценщик:	ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК Малявин Александр Леонидович
Адрес местонахождения:	Орловская обл., г.Ливны, ул.Ленина, д. 26.
Паспорт:	Малявин Александр Леонидович; паспорт РФ: 54 21 №594873 выдан: УМВД России по Орловской области 12.04.2021г.
Реестр СРО «Ассоциация российских магистров оценки»:	№1391 Действительный член СРО «Ассоциация российских магистров оценки» с 18.07.2008г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№011706-1 по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №63
Полис страхования 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 2025г. Страховая сумма: 1 000 000 руб. (Один миллион) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет:	20 (Двадцать) лет.

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

6.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.

Договор №102/26 от 21 апреля 2026г. Задание на оценку №102/26/1 от 21 апреля 2026г.

6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Общая площадь м ²	Рыночная стоимость, объекта оценки. руб.
1	Общая стоимость объекта оценки	Орловская обл., Покровский р-н, с/п Журавецкое, д. Протасово, пер. Школьный, д.6		488 000,00
2	В том числе: стоимость жилого дома		251,7	423 000,00
3	В том числе: стоимость земельного участка		1173	65 000,00

6.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки затратным подходом, руб.	Не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.	488 000,00
Рыночная стоимость объекта оценки доходным подходом, руб.	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.	488 000,00
В том числе:	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	65 000,00
Рыночная стоимость жилого дома, руб.	423 000,00

6.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 21 апреля 2026 г. составляет:

Рыночная стоимость жилого дома с земельным участком,

488 000,00 (Четыреста восемьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек).

6.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Согласно информации, полученной от Заказчика, результаты определения рыночной стоимости объекта оценки, Заказчик предполагает использовать для раздела имущества. Иное использование результатов оценки возможно только с письменного разрешения Оценщика.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.6 Порядковый номер отчета: №102/26

6.7 Дата составления отчета: 21.04.2026г.

6.8 Дата проведения осмотра объекта оценки: 30.01.2026г.

Оценщик:



А.Л. Малявин

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

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

Технический паспорт.

Выписка из ЕГРН Здание от 07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46599156

Выписка из ЕГРН Земельный участок от 03.04.2026г.

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 Покровский р-н, с/п Журавецкое, д. Протасово, пер. Школьный, д.6.

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

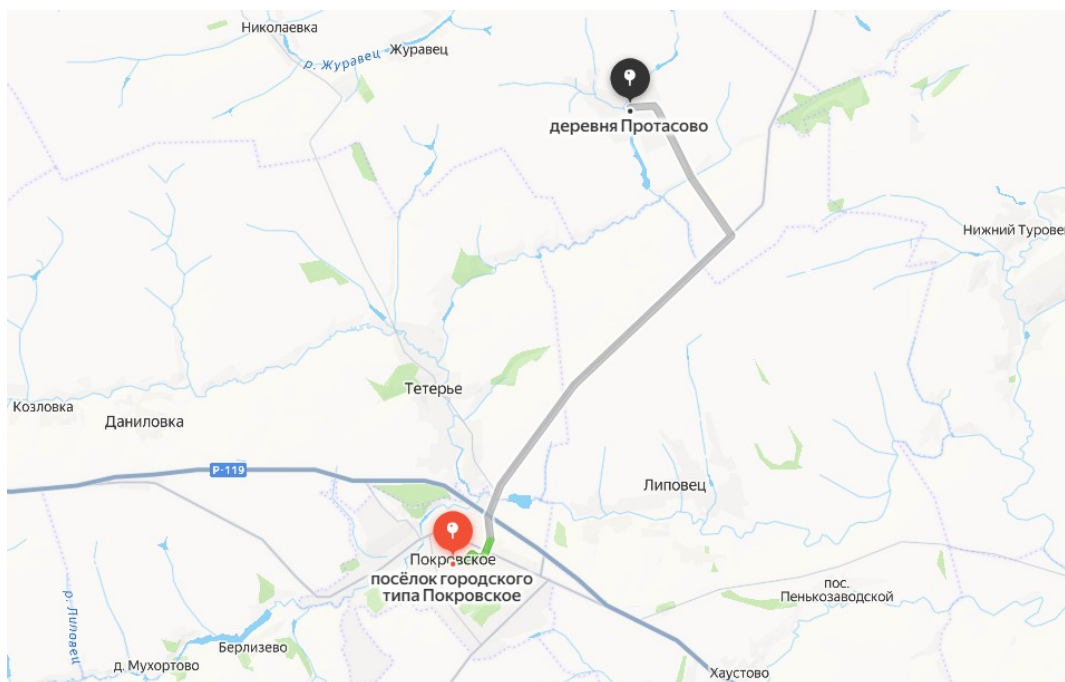
В Покровский район входят 14 муниципальных образований, в том числе 1 городское и 13 сельских поселений:

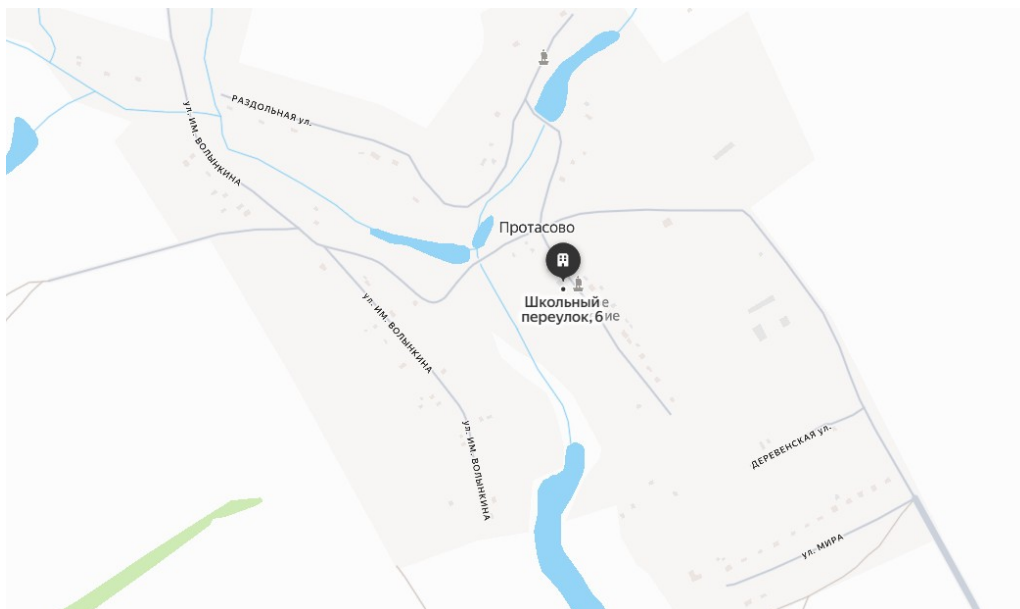
№	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км ²
1	городское поселение Покровское	пгт Покровское	1	↘4088	10,92
2	Берёзовское сельское поселение	село Берёзовка	4	↘529	76,85
3	Верхнежёрновское сельское поселение	деревня Шалимовка	12	↘621	108,70
4	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

№	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км ²
9	Журавецкое сельское поселение	село Успенское	11	↘513	112,59
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

Местоположение объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: РФ, Орловская область, Покровский р-н, с/п Журавецкое, д. Протасово, пер. Школьный, д.6.





Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Жилой дом, общей площадью 251,7 кв.м.

Местоположение	Орловская обл., Покровский р-н, с/п Журавецкое, д. Протасово, пер. Школьный, д.6
Подъезд, транспортная доступность	Доступ к объекту обеспечивается автомобильным транспортом, центр населенного пункта
Существующие обременения	Не зарегистрированы
Типичное использование окружающей недвижимости (локальное)	Жилая частная застройка.
Социальная инфраструктура	Слаборазвита
Положительные факторы	Центр населенного пункта.
Отрицательные факторы	Месторасположение относительно развитой инфраструктуры, удалено.
Общая характеристика	
Кадастровый (ил условный) номер	57:18:0240101:135
Кадастровая стоимость, руб.	795787,31
Год завершения строительства	1975
Износ дома	50%
Площадь общая, м ²	251,7
Количество этажей	1
Материал стен	Кирпич.
Внутренняя отделка	Стандартная
Наружная отделка	Оштукатурено
Системы инженерного обеспечения	
Водопровод	+
Электросети	+
Канализационная сеть	Местная
Отопление	От собственной котельной
Газовое снабжение	+

Земельный участок

Кадастровый номер	57:18:0240101:304
Кадастровая стоимость, руб.	105 933,63
Площадь, м²	1173
Местоположение	Орловская обл., Покровский р-н, с/п Журавецкое, д. Протасово, пер. Школьный, д.6
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Сведения о застройке	Жилой дом
Существующая инженерная инфраструктура	Электричество, газ, водопровод
Установленные ограничения	Нет данных
Подъезд, транспортная доступность	Подъездные пути хорошие.

7.2.1 Сведения об имущественных правах на объект оценки

Собственность 57-57-15/001/2010-561 от 10.11.2010г.

7.2.2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Специфики, в количественных и качественных характеристиках, влияющих на результаты оценки объекта оценки нет.

7.2.3 Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки не используется по прямому назначению (жилой дом).

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

Большая площадь объекта оценки (251,7 кв.м.) относительно жилой недвижимости в сельской местности.

7.3 Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.

Отсутствует.

7.4 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с требованиями п.13 ФСО-7: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

С учетом местоположения, архитектурно-планировочного решения, функционального назначения наиболее вероятным предполагается текущее использование объекта в качестве жилого дома.

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

При анализе экономических факторов оказывающих влияние стоимость объекта оценки была использована информация с официальных сайтов Министерства экономического развития РФ, Центрального банка России, Росстата.

В ходе анализа рыночной информации оценщик не выявил дополнительных ценообразующих факторов, действующих на рынке недвижимости, относительно данных, приведенных в учебно-методической и справочной литературе («Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» Джек Фридман, Николас Ордуэй, Москва, Дело, 1997г.).

8.1 Значения и динамика изменения экономических показателей Орловской области

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

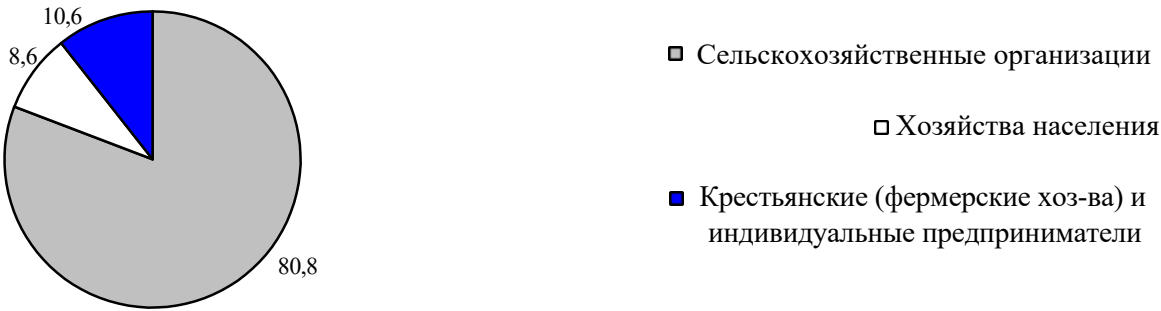
	Индекс промышленного производства	
	В % к	
	предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
2023 г.		
Январь	75,5	92,4
Февраль	106,1	99,2
Март	114,2	99,9
I квартал	84,3	97,3
Апрель	88,5	91,9
Май	96,9	100,0
Июнь	109,6	107,4
II квартал	99,3	99,5
I полугодие		98,4
Июль	97,2	111,1
Август	97,4	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 от- грузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18 августа 2020 г. № 470).



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 построенные населением	1549	199,7
нежилого назначения	74	162,9
из них:		
промышленные	8	20,0
сельскохозяйственные	37	90,5
коммерческие	8	3,4
административные	2	0,9
учебные	2	26,9
другие	17	21,2

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.

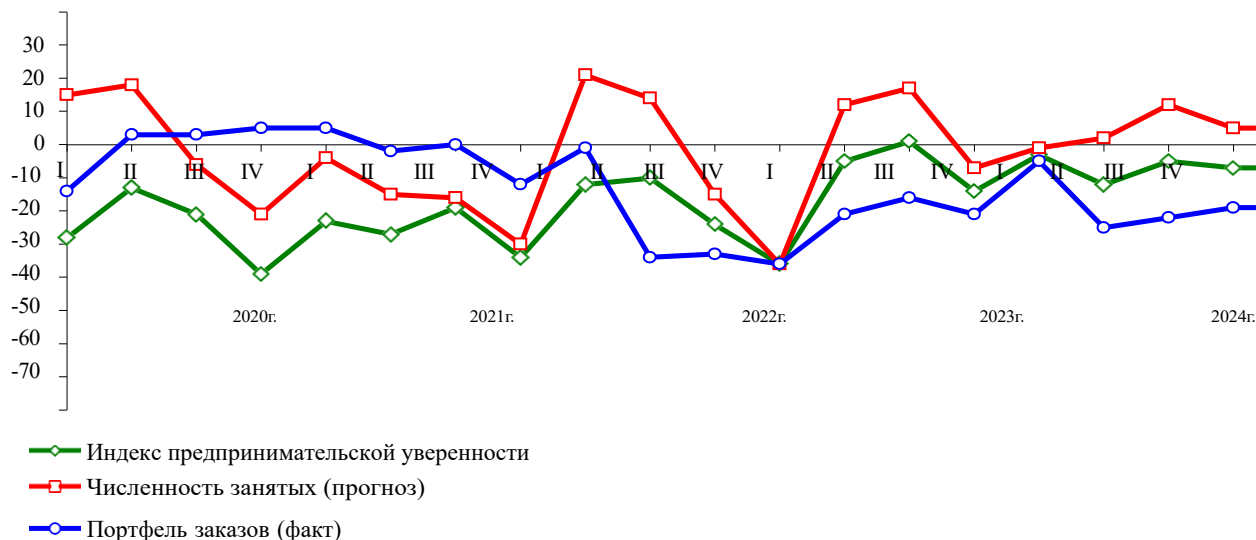
Населением за счет собственных и привлеченных средств построены 1549 новых жилых домов общей площадью 199,7 тыс. м², что составляет 51,9 % от всей площади жилья, введенного в 2024 году. Из них 330 жилых домов площадью 24,0 тыс. м² находятся на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами 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.			
	увеличе- ние	без из- менения	умень- шение	баланс оценок ¹⁾	увеличе- ние	без из- менения	умень- шение	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 материа- лы	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⁾	
							декабрь 2022 г.	ноябрь 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.				2024 г. в % к 2023 г. ¹⁾
	млн рублей	декабрю 2023 г. ¹⁾	ноябрю 2024 г. ¹⁾	итогу	
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	в % к			рублей	в % к январю-ноябрю 2023 г.
		октябрю 2024 г.	ноябрю 2023 г.	среднеобластному уровню		
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	431173	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 населения ¹⁾					
	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	В % к:		Справочно: ноябрь 2023 г. в % к октябрю 2023 г.
		ноябрю 2023 г.	октябрю 2024 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%).

8.1.3 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 также увеличился уровень безработицы. В 2026 году, на фоне сложной политической ситуации, общее социально-экономическое положение РФ остается непростым.

8.1.2 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.

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

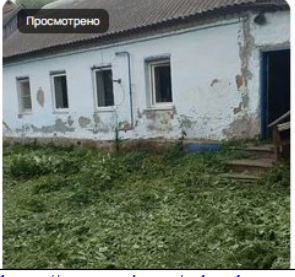
Прочих факторов влияющих на стоимость объекта оценки не выявлено.

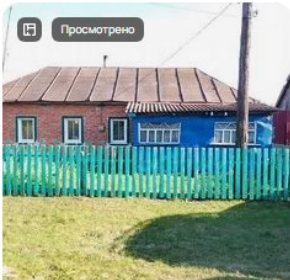
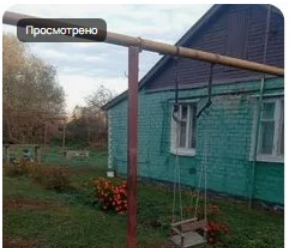
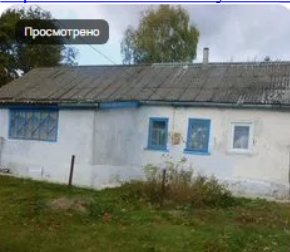
8.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

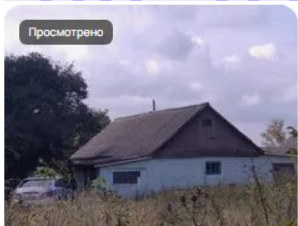
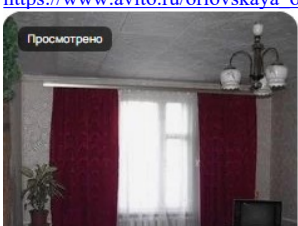
В рамках данного пункта проведен анализ цен продажи жилых домов с земельными участками и земельных участков расположенных на территории Орловской области. Основой для анализа являются объявления о продаже (объявления, действующие в 2026 г.). Источники информации - сайт объявлений <http://www.avito.ru/>.

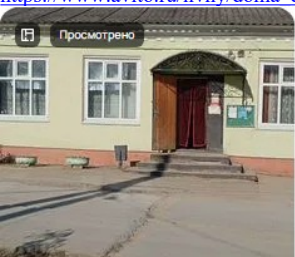
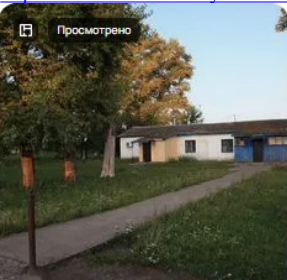
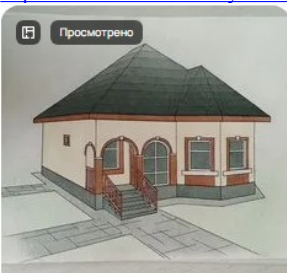
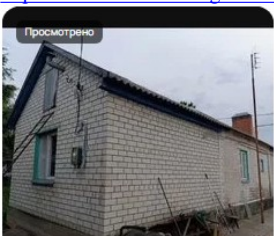
Жилые дома с земельными участками:

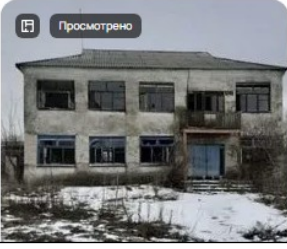
№	Объекты аналоги выставленные на продажу	Стоимость 1 кв.м. руб.
1	https://www.avito.ru/glazunovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_30_sot.3444828840  Дом 80 м² на участке 30 сот. 175 000 Р 2 188 Р за м² Стены: бревно ☎ Д. Захаровка Дом на участке 30 соток, координирован, документы в норме. Вопросы по телефону. Кадастровый номер 57:16:0340101:46. 2 декабря 2023	2188
2	https://www.avito.ru/glazunovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_78_m_na_uchastke_275_sot.7891051289  Дом 78 м² на участке 27,5 сот. 190 000 Р 2 436 Р за м² Стены: бревно, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение ☎ С. Воронеж Все документы в порядке, один собственник. Чернобыльская зона. 7 января 12:36	2436
3	https://www.avito.ru/livny/doma_dachi_kottedzhi/dom_44_m_na_uchastke_34_sot.7685238108  Дом 44 м² на участке 34 сот. 200 000 Р 4 545 Р за м² Стены: экспериментальные материалы, коммуникации: электричество, отопление, газ ☎ С. Пеньшино Продается жилой дом, газовое отопление, за домом большой участок. Торг уместен. 20 сентября 2025	4545
4	https://www.avito.ru/livny/doma_dachi_kottedzhi/dom_30_m_na_uchastke_28_sot.7847683165	6667

		Дом 30 м² на участке 28 сот. 200 000 Р 6 667 Р за м² Стены: экспериментальные материалы, коммуникации: электричество, водоснабжение ☉ Д. Вахново Есть сарай. Дерево фруктов. До города 19 км. Срочно. 4 февраля 12:53	 Анна На Авито	
5		https://www.avito.ru/livny/doma_dachi_kottedzhi/dom_329_m_na_uchastke_50_sot.7630817348 Дом 32,9 м² на участке 50 сот. 250 000 Р 7 599 Р за м² Стены: экспериментальные материалы, коммуникации: электричество ☉ С. Воротынский Продаётся по большей части Участок, так как дом 1952 года постройки не сильно подходит для житья. Участок 50 соток, правильной формы. Газ проходит по улице. Все в шаговой доступности, школа, остановка, магазин, медицинский пункт. 16 сентября 2025	 Андрей На Авито	7599
6		https://www.avito.ru/bolhov/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_12_ga.8064668775 Дом 60 м² на участке 12 га 250 000 Р 4 167 Р за м² Стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, водоснабжение ☉ Д. Бекетова Продажа домовладения на участке 1.3 га подойдет для пасеки или дачи или под слом на стойматериал, дом пригоден для проживания, есть отопление, электричество, а также добротная русская печь, требует ремонта кровли, на участке... 7 дней назад	 Александр На Авито с	4167
7		https://www.avito.ru/dolgev/doma_dachi_kottedzhi/dom_90_m_na_uchastke_15_ga.7989804326 Дом 90 м² на участке 1,5 га 250 000 Р 2 778 Р за м² Стены: экспериментальные материалы, коммуникации: электричество, отопление, водоснабжение ☉ Д. Матвеевка Кромской, щитовой дом, две спальни, зал, кухня. Лесница на чердак в доме, планировали делать 2 этаж. Сделали пристройку 9×3, вынесли санузел, печь, электрокотел. Веранда 3×4, отопление заведено. Участок 30 соток, огород 1,5 га. 1 неделю назад	 Константин На Авито с	2778
8		https://www.avito.ru/bolhov/doma_dachi_kottedzhi/dom_42_m_na_uchastke_1_sot.8065567438 Дом 42 м² на участке 1 сот. 260 000 Р 6 190 Р за м² Стены: экспериментальные материалы, коммуникации: электричество, отопление ☉ С. Фатнево Продаётся помещение площадью 42 м² по адресу: Орловская область, Болховский район, с. Фатнево, ул. Центральная, д. 7, кв. 1. Объект расположен на 1 этаже, кадастровый номер 57:01:1380101:476. По выписке ЕгРН помещение имеет статус... 3 недели назад	 Воденикова Ольга Документы проверен	6190
9		https://www.avito.ru/verhove/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_30_sot.7507559128 Дом 50 м² на участке 30 сот. 270 000 Р 5 400 Р за м² Стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение ☉ Д. Моховка Продаётся дом деревенский, возможно под дачу или для постоянного проживания. Дом из красного кирпича, крыша покрыта шифером, окна пластиковые. В доме газовое отопление, свет и вода. Туалет на улице. Собственник один.... 29 июня 2025	 Марина Документы проверен	5400
10		https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_homutovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_86_m_na_uchastke_60_sot.4195047161		3488

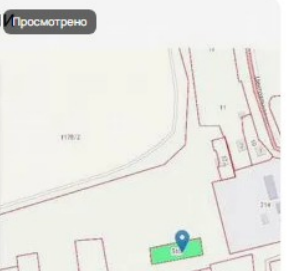
		Дом 86 м² на участке 60 сот. 300 000 Р 3 488 Р за м² Стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, газ ☎ Д. Логовая В доме есть газ и свет. Водоснабжение колонка на улице. 29 августа 2024	Екатерина На Авито с	
11	https://www.avito.ru/livny/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_85_sot.7781559335 	Дом 68 м² на участке 85 сот. 300 000 Р 4 412 Р за м² Стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение ☎ С. Круглое Продам частный кирпичный дом. В село ездит три раза в день автобус, имеется магазин, почта, медпункт, церковь, школу перевели в соседнем село. Дом тёплый. Во всем доме новые пластиковые окна. Крыша не течёт. Стены в доме несущие,... 26 октября 2025	Светлана Документы	4412
12	https://www.avito.ru/livny/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_50_sot.3638549996 	Дом 80 м² на участке 50 сот. 340 000 Р 4 250 Р за м² Стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение ☎ Д. Викторова Можно в рассрочку, по договору, через агенство недвижимости в Ливнах. Газ подключен два года назад, все отлично работает. Печку сохранили, поэтому котла нет. Газ только для плиты. Это экономия 300+ тысяч. До города ходят маршрутки, и подвозят... 14 февраля 2024	Алексей Документы	4250
13	https://www.avito.ru/naryshkino/doma_dachi_kottedzhi/dom_643_m_na_uchastke_5_sot.7988747954 	Дом 64,3 м² на участке 5 сот. 350 000 Р 5 443 Р за м² Стены: брус, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение ☎ С. Алмазово Дом 64,3 м² на участке 5000 кв. М со всеми удобствами в Сосковском районе Орловской области. Не Дорого! 3 дня назад	Olga Kalitina Документы пр	5443
14	https://www.avito.ru/verhove/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_24_sot.7843582921 	Дом 60 м² на участке 24 сот. 350 000 Р 5 833 Р за м² Стены: экспериментальные материалы, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение ☎ С. Троицкое Продается дом 60 кв метров. Шлакоблок. Всепогодный подъезд, 24 сотки земли в собственности. Расстояние до Орла 118км, до районного центра Верховье 25км. Так же есть прекрасная школа и детский сад. Продуктовый магазин. Очень... 20 декабря 2025	Зинаида На Авито	5833
15	https://www.avito.ru/livny/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_50_sot.3514954462 	Дом 75 м² на участке 50 сот. 350 000 Р 4 667 Р за м² Стены: пеноблоки, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение ☎ С. Воротынск Дом из шлакоблока расположен на окраине деревни годен для проживания есть свет в доме природный газ провели вода во дворе с насосом печное отопление запасы уголь дрова можно заниматься пчеловодством 50 соток земли хозпостройки...	Дмитрий На Авито	4667
16	https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_pokrovskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_70_m_na_uchastke_76_sot.43766451173			5000

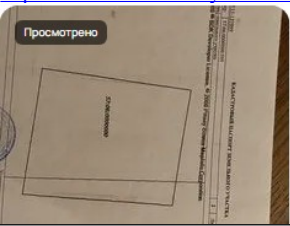
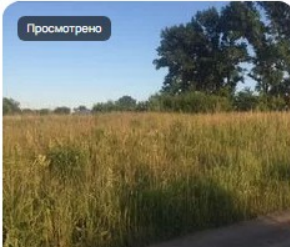
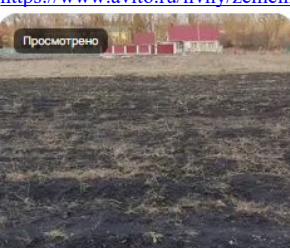
		Дом 70 м² на участке 76 сот. 350 000 Р 5 000 Р за м² Стены: бревно, коммуникации: отопление, газ, водоснабжение ☉ Д. Рублenny Колодец Продаётся дом в живописном месте Покровского района с большим земельным участком: 0,8га в собственности и 0,5 гав аренде. Идеально подойдёт для ведения Лпх. Отопление газовое и печное. Пешите, звоните, отвечу на все... 28 октября 2024	 Олег На Авито	
17	https://www.avito.ru/novosil/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_21_sot.1621480283 	Дом 80 м² на участке 21 сот. 350 000 Р 4 375 Р за м² Стены: кирпич, коммуникации: электричество, газ, канализация ☉ С. Спешнево Продам дом в селе Спешнево, Корсаковского района. Дом много лет пустует, естественно содержимое растащили и со временем некоторые коммуникации пришли в плачевное состояние. Электричество подведено, вода в доме,...	 Руслан Документы	4375
18	https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_homutovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_72_m_na_uchastke_50_sot.3363972110 	Дом 72 м² на участке 50 сот. 360 000 Р 5 000 Р за м² Стены: кирпич ☉ С. Большая Чернава Продаётся дом, Краснозоренский район, с. Большая Чернава. Печное отопление, газовая труба проходит рядом, вода в 20 метрах, всепогодный подъезд. В посёлке имеется школа, магазин, мед. Пункт., почта. Торг уместен.	 Оксана На Авито	5000
19	https://www.avito.ru/naryshkino/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_50_sot.7498121841 	Дом 80 м² на участке 50 сот. 380 000 Р 4 750 Р за м² Стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение ☉ Д. Спесивцево Дом каменный, с документами на землю и на дом. Находится в живописном месте, речка рядом, пруд недалеко. Прекрасное место для разведения хозяйства и для пчеловодства. Продаю из-за возраста. Все вопросы по телефону. Расстояние от Орла...	 Владимир Документы	4750
20	https://www.avito.ru/maloarhangelsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_98_2_m_na_uchastke_50_sot.4721820670 	Дом 98,2 м² на участке 50 сот. 400 000 Р 4 073 Р за м² Стены: кирпич, коммуникации: электричество, водоснабжение ☉ Д. Петровка На территории дома имеются: ворота для въезда транспорта, каркас под беседку, территория дома полностью огорожена, хоз. Постройки (2 сарая), подвал, туалет, летний душ. Напротив дома, через дорогу имеется двор для живности, который... 20 октября 2024	 Евгения На Авито	4073
21	https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_homutovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_74_m_na_uchastke_40_sot.72670614 	Дом 74 м² на участке 40 сот. 500 000 Р 6 757 Р за м² Стены: сэндвич-панели, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение ☉ Орловская область, Новодеревеньковский район, село Суры Дом в селе Суры (20 км от районного центра Хомутово, 90 км от Орла). 4 комнаты. Санузел совмещённый (в доме). Газовое отопление, вода в доме и на участке, пластиковые окна. Большой приусадебный участок с садом и огородом. Имеются...	 Татьяна На Авито	6757
22	https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_pokrovskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_30_sot.2096725292 	Дом 100 м² на участке 30 сот. 500 000 Р 5 000 Р за м² Стены: сэндвич-панели, коммуникации: электричество, газ, канализация ☉ Орловская область, Покровский район, деревня Вепринец Продается Дом. Пластиковые Окна, Свет, Газ, Вода Канализация Внешняя Отделка Сайдинг. Внутренняя Осб Панели. Провожу Новое Отопление Снаружи Фото Пока Нет Пишите Пришлю Торг На Звонки Не Отвечу Пишите Смс.	 nik gavrilo На Авито с	5000
23	https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_znamenka/doma_dachi_kottedzhi/dom_1197_m_na_uchastke_3_sot.7673531627			5013

	 Дом 119,7 м² на участке 3 сот. 600 000 Р 5 013 Р за м² Надёжный партнёр Стены: кирпич, коммуникации: электричество, водоснабжение ☉ С. Сабурово Арт. 117245448 Продаётся нежилое помещение в 5 км от города, в деревне Сабурово. Отдельно стоящее здание общая площадь 119,7 кв. М. В помещении проведено электричество 380 Вт официально, с лицевым счетом). Газовая труба рядом, вода —... Региональная компания Реквизиты проверены	
24	https://www.avito.ru/glazunovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_25_sot._7365917124  Дом 100 м² на участке 25 сот. 640 000 Р 6 400 Р за м² Стены: газоблоки, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение ☉ Д. Новополево В доме старая мебель, холодильник, Есть сад, погреб, колодец рядом, требует косметического ремонта. 13 мая 2025 Александр На Авито с	6400
25	https://www.avito.ru/livny/doma_dachi_kottedzhi/dom_95_m_na_uchastke_5_sot._4521768890  Дом 95 м² на участке 5 сот. 650 000 Р 6 842 Р за м² Стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение ☉ Д. Горностаевка Здание 95кв как магазин и под жилое можно оформить. Коммуникации все есть. Собственник один. Земля в собственности. Любой вариант рассмотрим звоните, пишите... Возможно обмен или в рассрочку. Договоримся и любое... ольга На Авито	6842
26	https://www.avito.ru/hotynets/doma_dachi_kottedzhi/dom_119_5_m_na_uchastke_18_sot._2557152965  Дом 119,5 м² на участке 18 сот. 700 000 Р 5 858 Р за м² Проверено в Росреестре Стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение ☉ Д. Кукуевка Срочная продажа. Торг минимален. Маткапитал подходит. Полная или частичная аренда. Обмен. Земля Ижс 18 соток. Капитальное строение, бывшая «контора», 1972 года, построено на века — керамзитобетонные стены плюс 6-ти... Дмитрий Документы	5858
27	https://www.avito.ru/kromy/doma_dachi_kottedzhi/dom_123_m_na_uchastke_25_sot._7931699635  Дом 123 м² на участке 25 сот. 700 000 Р 5 691 Р за м² Стены: газоблоки, коммуникации: электричество, канализация, водоснабжение ☉ Д. Кромской Мост Добрый день! Продам готовый фундамент под этот проект, на участке 25 соток, со всеми коммуникациями, в очень хорошем месте, оформлен в собственность как незавершенное строительство. Вопросы по телефону. 28 февраля 11:32 Мастер Документы	5691
28	https://www.avito.ru/dolge/doma_dachi_kottedzhi/dom_120_m_na_uchastke_60_sot._7885045301  Дом 120 м² на участке 60 сот. 900 000 Р 7 500 Р за м² Стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение ☉ Д. Калиновка Продам дом. Все вопросы по телефону. 23 ноября 2025 Андрей Волынкин На Авито с ноября	7500
29	https://www.avito.ru/zalegosch/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_15_sot._4126967167  Дом 200 м² на участке 15 сот. 1 300 000 Р 6 500 Р за м² Проверено в Росреестре Стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, газ, водоснабжение ☉ С. Красное Продаётся кирпичный дом площадью 157 кв. М 6 спальных комнат, зал коридор, ванная туалет в доме. Интернет, ТВ-тарелка. Большой огород, 20 соток земли. Всепогодный подъезд. Гараж со смотровой ямой. Продаю вместе с мебелью... Руслан На Авито	6500

30	https://www.avito.ru/kromy/doma_dachi_kottedzhi/dom_460_m_na_uchastke_12_sot.8045396596  Дом 460 м² на участке 12 сот. 1 350 000 Р 2 935 Р за м² Стены: кирпич, коммуникации: электричество, отопление, газ, канализация, водоснабжение Д. Нижнее Муханово Продажа от собственника. Все документы на дом и участок имеются, на меня, 1 собственник. Юридически чистая. Дом проходит вдоль трассы М2, 460 км. Заезд на участок прямо с	2935
	Среднее значение, руб. 1 кв.м.:	5 089

Земельные участки:

№	Объекты аналоги выставленные на продажу	Стоимость, 1 сот. руб.
1	https://www.avito.ru/mtsensk/zemelnye_uchastki/uchastok_131_sot.izhs_2018667364  Участок 13,1 сот. (ИЖС) 70 000 Р 5 344 Р за сотку Д. Глазуново Лпх — земли населенных пунктов, возможно строительство, прописка. Чернобыльская зона (льготы). Координаты 53.322413, 36.478669. Переоформление за счет покупателя. 3 ноября 2020	5344
2	https://www.avito.ru/mtsensk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot.izhs_2428855626  Участок 16 сот. (ИЖС) 80 000 Р 5 000 Р за сотку Д. Карандаково Продам земельный участок. Рядом речка, лес. Всесезонный подъезд. Реальному покупателю торг. 9 мая 2022	5000
3	https://www.avito.ru/naryshkino/zemelnye_uchastki/uchastok_115_sot.izhs_7876375132  Участок 11,5 сот. (ИЖС) 80 000 Р 6 957 Р за сотку Д. Щелкуново Продам земельный участок под Ижс. Площадь 1123 квадрата. Рядом речка, всепогодный подъезд. 2 февраля 13:17	6957
4	https://www.avito.ru/zmievk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_7275394697  Участок 15 сот. (ИЖС) 90 000 Р 6 000 Р за сотку Пгт. Змиёвка Продам участок под строительство дома. Кадастровый номер участка 57:15:0030301:842. 3 апреля 2025	6000
5	https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_znamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs_8119436527  Участок 12 сот. (ИЖС) 92 000 Р 7 667 Р за сотку Д. Большая Фоминка Срочно продаю ровный правильной формы земельный участок на берегу реки Ока в 18 км от г. Орла в 36 минутах езды. Категория земельного участка — земли населённых пунктов. Вид разрешённого использования — личное подсобное... 7 дней назад ↑	7667
6	https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_znamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot.izhs_1800263118	5500

	 Участок 20 сот. (ИЖС) 110 000 Р 5 500 Р за сотку ☞ С. Сабурово Продаю участки в районе с. Сабурово (5 км от Знаменки). Самая лучшая цена за земельный участок ИЖС в Орловском районе. Прекрасный вариант для строительства дома или дачи в экологически чистом районе рядом с рекой. Осталось всего ...	 Кирилл Документы	
7	https://www.avito.ru/naryshkino/zemelnye_uchastki/uchastok_194_sot._izhs_2274515510  Участок 19,4 сот. (ИЖС) 120 000 Р 6 186 Р за сотку ☞ Пос. Максимовский Продаётся два участка, один 19.4 сот, второй 18.27 сот. Рядом школа, магазины. Цена за каждый. 21 ноября 2021	 Ирина Документы	6186
8	https://www.avito.ru/livny/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_4614808011  Участок 19 сот. (ИЖС) 140 000 Р 7 368 Р за сотку ☞ С. Крутое Рядом проходит водопровод, газ, электричество, в конце огорода протекает речка, установлена опора для подключения электроэнеигии, проходит рядом автодорога, по которой ходит маршрутный автобус, также рядом в шаговой доступности два... 7 февраля 2025	 Юрий Алексеевич Документы проверены	7368
9	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_4642262451  Участок 17 сот. (ИЖС) 150 000 Р 8 824 Р за сотку ☞ Д. Новосёлово Продам участок Лпх. 57:10:0760101:278. 4 августа 2024	 Елена На Авито	8824
10	https://www.avito.ru/livny/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_8026657035  Участок 20 сот. (ИЖС) 150 000 Р 7 500 Р за сотку ☞ С. Сергиевское Продаётся земельный участок в центре села. Свет, газ, водопровод проходят рядом. 10 минут езды до города. Рядом протекает река. Площадь 20 соток. 7 дней назад	 Ольга На Авито	7500
Среднее значение, руб. 1.сот.:			6 635

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1 Описание применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости могут быть использованы следующие подходы к оценке:

- затратный подход (метод сравнительной стоимости единицы);
- сравнительный подход (метод прямого сравнительного анализа продаж);
- доходный подход (метод дисконтирования денежных потоков или капитализации годового дохода).

В рамках данного отчета разумнее всего применить сравнительный подход (метод количественных корректировок).

9.1.2. Задачи оценки:

Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом.

9.1.3. Вывод о достаточности и достоверности информации, которая будет использована в процессе оценки.

В соответствии с требованиями действующего законодательства, информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности (ФСО № 1).

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Настоящим оценщик заявляет, что для оценки объекта оценки использована вся имеющаяся в его распоряжении существенная информация, перечисленная/представленная в настоящем отчете. На момент написания отчета какой-либо дополнительной информацией Оценщик не располагал. Поэтому Оценщик полагает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Для проведения оценки были использованы предоставленные и заверенные Заказчиком копии документов. Поэтому Оценщик полагает, что информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достоверности. В соответствии с требованиями действующего законодательства, информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Таким образом, на момент подготовки отчета, у оценщика отсутствуют основания утверждать обратное.

9.2 Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов.

9.2.1 Затратный подход

Описание применения затратного подхода к оценке

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

В рамках данного отчета затратный подход не применялся.

9.2.2 Сравнительный подход

Описание применения сравнительного подхода к оценке

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

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении объекта оценки с другими объектами недвижимости, которые были проданы или сданы в аренду. Рыночная стоимость недвижимости (стоимость аренды) определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

При применении сравнительного подхода оценщик использует данные о ценах предложений на сопоставимые объекты, которые предлагались к продаже (аренде) на дату оценки, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом анализа; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно. Все корректировки производятся в соответствии с экспертной шкалой, разработанной оценщиками и основывающейся на долговременной статистике. (Справочник оценщика недвижимости. Таблицы. Графики. Гистограммы» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014)

Сравнительный подход предполагает следующую последовательность этапов:

- 1 этап - выявление недавних предложений по сопоставимым объектам на рынке недвижимости;
- 2 этап - проверка достоверности информации о предложениях на рынке;
- 3 этап - определение единиц сравнения (1 м^2 , м^3 , объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- 4 этап - внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом;
- 5 этап - согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости объекта оценки.

9.2.3 Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Подходы и методы оценки	Область применения	Условия применения метода	Наличие необходимых условий применения метода оценки
Сравнительный подход				
1	Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные земельные участки	Наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемому	да (раздел информация о спросе и предложении объектов оценки)
2	Метод выделения	Застроенные земельные участки	Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости включающему в себя оцениваемый земельный участок	нет (раздел информация о спросе и предложении объектов оценки)
3	Метод распределения	Застроенные земельные участки	1. Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему оцениваемый земельный участок 2. Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости 3. Соответствие улучшений участка его наиболее эффективному использованию	нет (раздел информация о спросе и предложении объектов оценки)

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации: сайт <http://www.avito.ru/>;

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов аналогичных оцениваемому, поэтому Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода.

Принимая во внимание, объем и качество рыночных данных, цели и задачи настоящей оценки, оценщик счел целесообразным использовать сравнительный подход в рамках метода сравнения продаж. При наличии достоверной рыночной информации по предложению к продаже данный метод является доминирующим методом, рекомендуемым к применению.

9.2.4 Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода.

9.2.4.1 Аналоги, использованные при определении стоимости объекта оценки сравнительным подходом (земельные участки):

Аналог №1:

https://www.avito.ru/zmievka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs.7275394697

Участок 15 сот. (ИЖС)

90 000 ₽

6 000 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ➦ Добавить заметку



Показать телефон

8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Онлайн

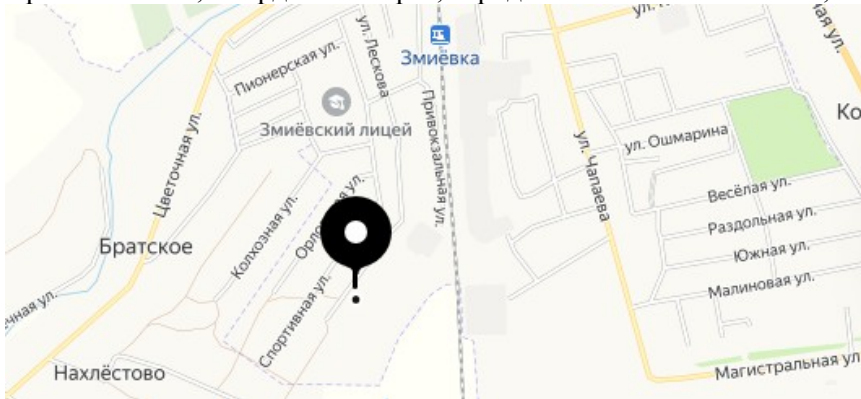
Здравствуйте!

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Орловская обл., Свердловский р-н, городское поселение Змиёвка, пгт. Змиёвка, Лазурная ул.



Описание

продам участок под строительство дома. кадастровый номер участка 57:15:0030301:842

Аналог №2:

https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_znamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot.izhs.1800263118

Участок 20 сот. (ИЖС)

110 000 ₽

5 500 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ➦ Добавить заметку



Показать телефон

8 903 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Онлайн

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?



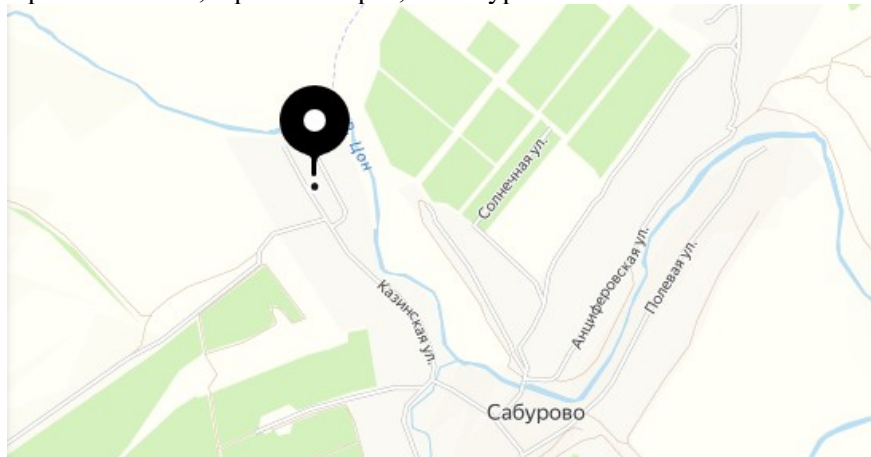
Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Орловская обл., Орловский р-н, с. Сабурово



Описание

Продаю участки в районе с. Сабурово (5 км от Знаменки). Самая лучшая цена за земельный участок ИЖС в Орловском районе. Прекрасный вариант для строительства дома или дачи в экологически чистом районе рядом с рекой. Осталось всего 3 участка! Продажа напрямую от собственника!

Расположение: Живописный берег р. Цон, историческая местность Сабуровская крепость.

Подъезд: Асфальтовая дорога до массива.

Право собственности: Оформлено, документы готовы. Проведено, границы установлены. Цена: 110 000 рублей за любой участок.

Кадастровый номер: 57:10:0050101:4166 / Площадь: 20 соток

Коммуникации не подведены. Продажа напрямую от собственника. Звоните/пишите для уточнения деталей и просмотра!

Аналог №3:

https://www.avito.ru/naryshkino/zemelnye_uchastki/uchastok_115_sot_izhs_7876375132

Участок 11,5 сот. (ИЖС)

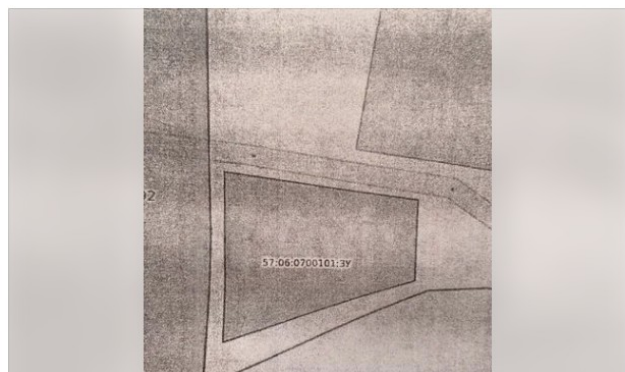
80 000 ₽

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

6 957 ₽ за сотку



Показать телефон
8 xxx-xxx-xx-xx

Александр

Агентство

На Авито с 2010 года

Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

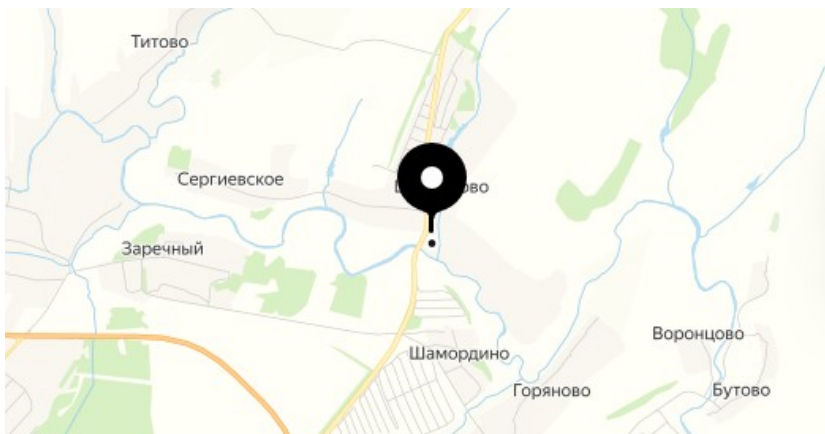
Об участке

Площадь: 11.5 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Орловская обл., Урицкий р-н, Котовское сельское поселение, д. Щелкуново



Описание

Продам земельный участок под ИЖС. Площадь 1123 квадрата. Рядом речка, всепогодный подъезд.

9.2.4.2 Расчет стоимости земельного участка.

Для проведения оценки земельного участка по сравнительному подходу в качестве аналогов использовались земельные участки, имеющие сопоставимое местоположение с наличием коммуникаций (в приложении).

По принятым элементам сравнения земельных участков цена объектов-аналогов корректируется с учетом параметров, по которым они отличаются от объекта оценки.

Корректировки применяются в следующей последовательности:

- 1 Корректировка - совершенная сделка или предложение (торг) при приобретении объекта, учитывает условия торга на открытом рынке, определяется среднестатистическим способом. К данному типу недвижимости (5-15%), принята усреднено в размере -10% (К-0,90).
- 2 Корректировка на переданные имущественные права. Оцениваемый земельный участок находится в собственности. Правовой статус по всем аналогам одинаков и соответствует объекту оценки. Корректировка не требуется.
- 3 Корректировка на наличие коммуникаций учитывает сопоставимость земельных участков по наличию коммуникаций. Аналоги идентичны, корректировка не применялась.
- 4 Корректировка на местоположение учитывает сопоставимость районов расположения объектов-аналогов и объекта оценки. Рассчитывается на основе сравнительного анализа средней стоимости земельных участков в разных районах (поселка, города, района). Корректировка не требуется.
- 5 Корректировка на вид использования учитывает влияние вида использования земельного участка на его рыночную стоимость, в соответствии с затратами по изменению вида использования. Объекты идентичны, корректировка не применялась.
- 6 Корректировка на масштаб (площадь). Учитывает разницу 1 кв.м. земельного участка с большей площадью, чем с меньшей, правильность формы. Определяется экспертным методом. Корректировка не применялась аналоги идентичны объекту оценки.
- 7 Корректировка на дополнительные улучшения учитывает наличие в качестве улучшений дополнительных строений или сооружений (гаражи, сараи, бани и т.д.). Объекты идентичны, корректировка не применялась.

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.

Информация об аналогах, отобранных оценщиком из перечня выставленных на продажу земельных участков, представлена в следующих таблицах:

1. Таблица расчета стоимости земельного участка по сравнительному подходу:

	Объект оценки	Объекты – аналоги		
		1	2	3
Цена аналога, руб.	-	90 000	110 000	80 000
Площадь, кв.м	1173	1500	2000	1150
Цена 1 сот, руб.	-	6 000	5 500	6 957
Источник информации (в приложении)	-	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
Адрес	Орловская обл., Покровский р-н, д. Протасово	Орловская обл., Урицкий р-н, д. Щелкуново	Орловская обл., Орловский р-н, с. Сабурово	Орловская обл., Свердловский р-н, пгт. Змиёвка
Совершенная сделка или предложение	-	предложение	предложение	предложение
Переданные имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ЛПХ	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС
Коммуникации	все	все	все	все
Рыночные условия = время	2026г.	2026г.	2026г.	2026г.
		Объекты – аналоги		
		1	2	3
Сделка/ предложение		0,90	0,90	0,90
Переданные имущественные права		1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Корректировка вид использования		1,00	1,00	1,00
Корректировка на масштаб (площадь)		1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Корректировка на границы участка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, 1 сот, руб.		5400	4950	6261
Общая валовая коррекция в %		10%	10%	10%
Ранги		1	1	1
Весовой коэффициент		0,30	0,30	0,30
Средневзвешенная стоимость 1 сот, руб.		5 537		
Площадь, кв. м.		1173		
Стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.		65 000,00		

Стоимость земельного участка по сравнительному (рыночному) подходу, составила:
65 000,00 руб. (Шестьдесят пять тысяч рублей 00 копеек).

9.2.4.3 Аналоги, использованные при определении стоимости объекта оценки сравнительным подходом (жилые дома).

Аналог №1:

https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_homutovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_72_m_na_uchastke_50_sot_3363972110

Дом 72 м² на участке 50 сот.

360 000 ₽

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

5 000 ₽ за м²

История цены



Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!



О доме

Количество комнат: 4

Площадь дома: 72 м²

Площадь участка: 50 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

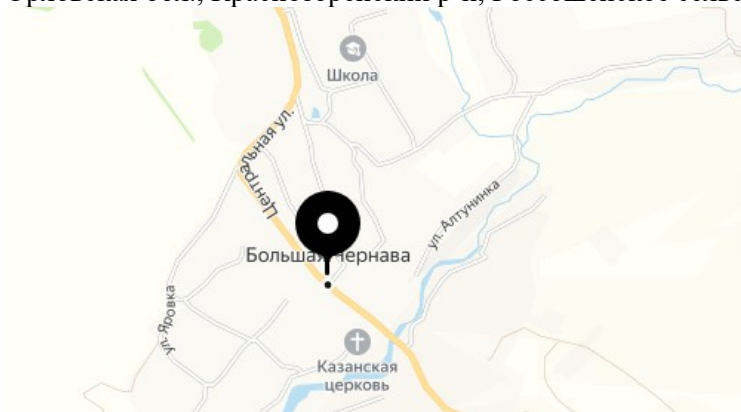
Материал стен: кирпич

Ремонт: требует ремонта

Расстояние до центра города: 23 км

Расположение

Орловская обл., Краснозоренский р-н, Россошенское сельское поселение, с. Большая Чернава



Описание

Продаётся дом, Краснозоренский район, с. Большая Чернава. Печное отопление, газовая труба проходит рядом, вода в 20 метрах, всепогодный подъезд. В посёлке имеется школа, магазин, мед.пункт., почта. Торг уместен.

Аналог №2:

https://www.avito.ru/naryshkino/doma_dachi_kottedzhi/dom_80_m_na_uchastke_50_sot._7498121841

Дом 80 м² на участке 50 сот.**380 000 ₽**
[♥ Добавить в избранное](#)
[≡ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)

4 750 ₽ за м²

История цены


[Позвонить через Авито](#)
[Написать сообщение](#)
 Отвечает в течение дня
Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

**О доме**

Количество комнат: 4 Площадь дома: 80 м² Площадь участка: 50 сот. Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич Терраса или веранда: есть Санузел: на улице, в доме

Ремонт: косметический Электричество: есть Отопление: газовое Водоснабжение: колодец

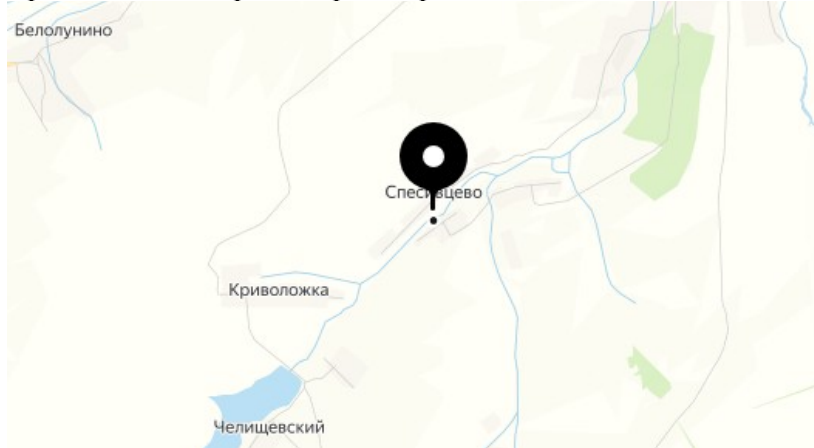
Газ: в доме Канализация: местная Парковка: парковочное место

Инфраструктура: магазин, детский сад, школа

Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Орловская обл., Урицкий р-н, Городищенское сельское поселение, д. Спесивцево

**Описание**

Дом каменный, с документами на землю и на дом. Находится в живописном месте, речка рядом, пруд недалеко. Прекрасное место для разведения хозяйства и для пчеловодства. Продаю из-за возраста. Все вопросы по телефону. Расстояние от Орла 38 км, от Нарышкино 15 км.

Аналог №3:

https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_pokrovskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_30_sot._2096725292

Дом 100 м² на участке 30 сот.**500 000 Р**

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

5 000 Р за м²

История цены

В ипотеку от 5 943 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

**О доме**

Количество комнат: 4

Площадь дома: 100 м²

Площадь участка: 30 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: сэндвич-панели

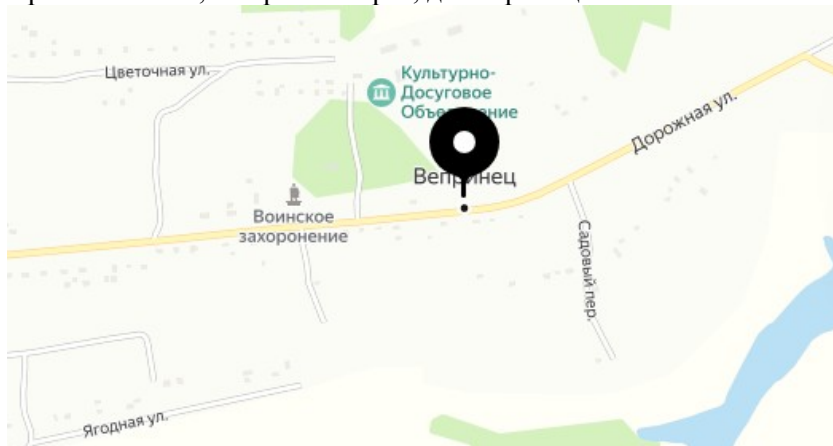
Коммуникации: электричество, газ, канализация

Ремонт: косметический

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Орловская обл., Покровский р-н, д. Вепринец

**Описание**

ПРОДАЕТСЯ ДОМ. ПЛАСТИКОВЫЕ ОКНА, СВЕТ ,ГАЗ ,ВОДА КАНАЛИЗАЦИЯ ВНЕШНЯЯ ОТДЕЛКА САЙДИНГ. ВНУТРЕННЯЯ ОСБ ПАНЕЛИ.ПРОВОЖУ НОВОЕ ОТОПЛЕНИЕ СНАРУЖИ ФОТО ПОКА НЕТ ПИШИТЕ ПРИШЛЮ ТОРГ НА ЗВОНКИ НЕ ОТВЕЧУ ПИШИТЕ СМС

9.2.4.4 Расчет стоимости жилого дома.

Цены на объекты–аналоги для жилого дома, назначение: жилое корректировались с учетом параметров, по которым они отличаются от объекта оценки.

Корректировки применяются в следующей последовательности:

1 Корректировка на стоимость земельного участка в общей стоимости объекта аналога. Корректировки рассчитываются пропорционально, составили №1 -73% (К-0,27), №2 -73% (К-0,27), №3 -33% (К-0,67).

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

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

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

5 Корректировка на местоположение учитывает разницу в стоимости жилых домов в зависимости удаленности от центральных улиц, районного центра и т.д. Рассчитывается на основе сравнительного анализа средней стоимости 1 кв. м. объектов в разных районах и в соответствии с удаленностью. Корректировка к аналогам №1, №2 +20% (К-1,20).

6 Корректировка на масштаб (площадь). Учитывает уменьшение стоимости за 1 кв.м. с большей площадью, чем с меньшей. Корректировка к аналогу №1 -27% (К-0,73), №2 -26% (К-0,87), №3 -23% (К-0,77).

7 Корректировка на группу капитальности применяется при несоответствии групп капитальности объекта оценки и объектов-аналогов. Величина корректировки выбирается в соответствии с Общей частью к сборникам УПВС. Корректировки не требуется.

8 Корректировка на благоустройства. Учитывает разницу в стоимости жилых домов с различными видами коммуникаций. Рассчитывается методом парных продаж. Аналоги идентичны оцениваемому объекту. Корректировка не требуется.

9 Корректировка на физические характеристики объекта (отделка): определяется экспертным методом, пропорционально средней стоимости строительно-ремонтных работ за 1м.кв. Общее состояние выбранных аналогов, с объектом оценки на одном уровне. Корректировка не требуется.

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.

2. Таблица характеристик аналогов:

	Объект оценки	Объекты – аналоги		
	-	1	2	3
Источники информации (в приложении)		https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/
Местонахождение	Орловская обл., Покровский р-н, д. Протасово	Орловская обл., Краснотурецкий р-н, с. Большая Чернава	Орловская обл., Урицкий р-н, д. Спесивцево	Орловская обл., Покровский р-н, д. Вепринец
Сделка или предложение	-	предлож.	предлож.	предлож.
Имущественные права	собств.	собств.	собств.	собств.
Рыночные условия = время	2026г.	2026г.	2026г.	2026г.
Назначение	жилое	жилое	жилое	жилое
Отделка	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Общая площадь, м ²	251,7	72,00	80,0	100,0

3. Таблица расчета стоимости жилого дома по сравнительному подходу:

Элемент сравнения	Объекты сравнения		
	1	2	3
Общая стоимость объекта, руб.	360 000	380 000	500 000
Цена руб./1 м ²	5 000	4 750	5 000
Доля земельного участка в составе объекта	73%	73%	33%
Корректировка	0,27	0,27	0,67
Сделка или предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	0,90	0,90	0,90
Переданные имущественные права	-	-	-
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Местоположение	лучше	лучше	аналог
Корректировка	1,20	1,20	1,00
Группа капитальности	2	2	2
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Площадь	72,00	80,00	100,00
Корректировка	0,73	0,74	0,77
Благоустройство	да	да	да
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб. 1 м ²	1064	1025	2322
Общая валовая корректировка от цены продажи %	79%	78%	54%
Ранги	1	2	3
Весовой коэффициент	0,20	0,30	0,50
Средневзвешенная стоимость, руб. 1 кв.м.	1 681		
Стоимость жилого дома, руб.	423 000		
Стоимость земельного участка, руб.	65 000		
Общая стоимость объекта оценки: жилой дом с земельным участком, руб.	488 000		

Стоимость жилого дома с земельным участком,
по сравнительному (рыночному) подходу, составила:
488 000,00 (Четыреста восемьдесят восемь тысяч) рублей.

9.2.5 Доходный подход

Описание применения доходного подхода к оценке

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В рамках данного отчета, доходный подход не применялся.

10. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.

10.1 Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Задача согласования результатов оценки, полученных на основе затратного, сравнительного и доходного подходов, вызвана необходимостью сведения нескольких вариантов решения к единственному, и уменьшения его погрешности.

Процесс согласования сводится к количественному выражению надежности примененных подходов и методов оценки, полученных промежуточных результатов, степени достоверности использованной информации и уровня учета рыночной конъюнктуры путем присвоения весовых коэффициентов и получению средневзвешенной величины стоимости.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств,
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

10.2 Обоснован выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В данном отчете согласование результатов не проводилось, так как для определения рыночной стоимости объектов оценки применялся один подход (сравнительный). Сравнительному подходу был присвоен 100%- ный удельный вес.

10.3 Итоговое значение стоимости объекта оценки

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составит:

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Общая площадь м ²	Рыночная стоимость, объекта оценки. руб.
	Общая стоимость объекта оценки	Орловская обл., Покровский р-н, с/п Журавецкое, д. Протасово, пер. Школьный, д.6		488 000,00
1	<u>В том числе:</u> стоимость жилого дома		251,7	423 000,00
2	<u>В том числе:</u> стоимость земельного участка		1173	65 000,00

Рыночная стоимость жилого дома с земельным участком,

488 000,00 (Четыреста восемьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек).

Оценщик:

М.П.

А.Л. Малявин



11. Приложение к отчету об оценке

Документация на объект оценки

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Орловской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.04.2026, поступившего на рассмотрение 07.04.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46599156	
Кадастровый номер:	57:18:0240101:135
Номер кадастрового квартала:	57:18:0240101
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 54:250:002:011152570; Условный номер 57-57-15/001/2010-561
Местоположение:	Российская Федерация, Орловская область, р-н Покровский, с/п Журавецкое, д Протасово, пер Школьный, д 6
Площадь:	251.7
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Сборно-щитовые
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1975
Кадастровая стоимость, руб.:	795787.31
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:18:0240101:83, 57:18:0240101:304
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46599156	
Кадастровый номер:	57:18:0240101:135
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 28.09.2010
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Решетников Андрей Валерьевич, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ПОКРОВСКОГО РАЙОНА ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4			
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46599156			
Кадастровый номер:		57:18:0240101:135	
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 57-57-15/001/2010-561 10.11.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.04.2026г. № КУВИ-001/2026-46599156			
Кадастровый номер:		57:18:0240101:135	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552101040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027			

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

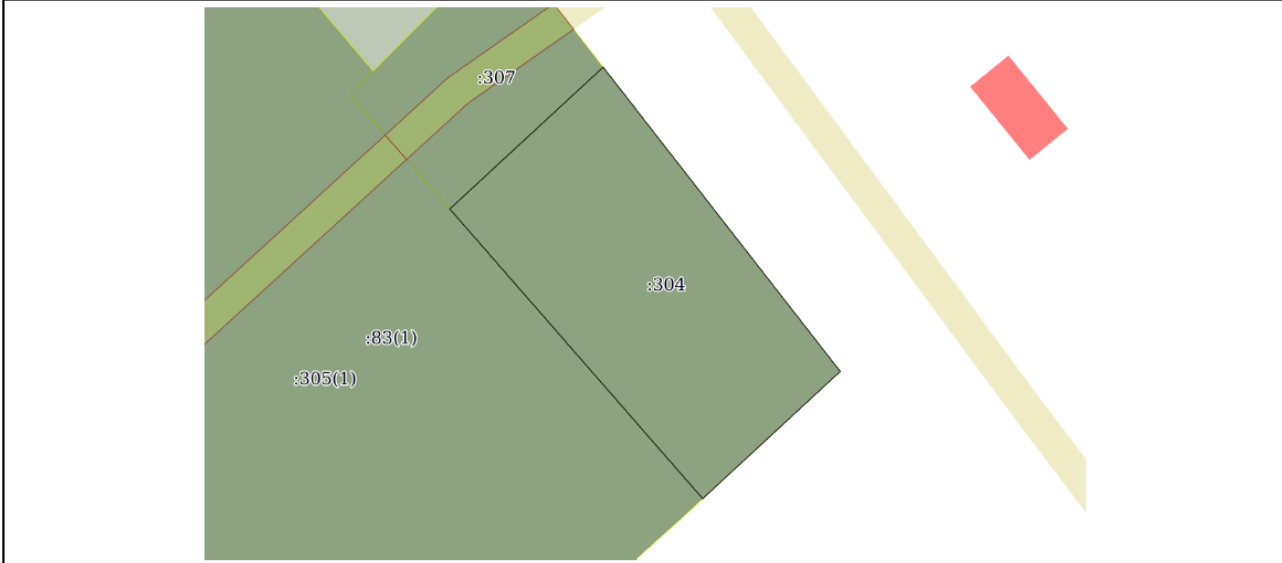
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
03.04.2026г.			
Кадастровый номер:		57:18:0240101:304	
Номер кадастрового квартала:		57:18:0240101	
Дата присвоения кадастрового номера:		03.04.2026	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Орловская область, м.р-н Покровский, с.п. Журавецкое, д Протасово, пер Школьный, з/у 6	
Площадь, м2:		1173 +/- 6.87	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		57:18:0240101:135	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	
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 (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ПОКРОВСКОГО РАЙОНА ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF3A599507BC7E6D39D3DFA052F9A 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
03.04.2026г.			
Кадастровый номер:		57:18:0240101:304	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF3A599507BC7E6D39D3DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Литера

Наименование
ограждений и
сооружений

Материал,
конструкция

Размеры
длина, м.
ширина, м.
высота, м.

Площадь, кв. м.

Объем, куб. м.

№ таблицы

Измеритель

Стоимость по табл.

Поправка на клим.

1969г.

Восстановит.
стоимость в рублях

% износа

Действительная
стоимость в рублях
на 2008 г.

Итого з.п.:

Итого:

0,0

-

Итого: 0

Литера

В ценов кагого года

Основное

Служебные

Сооружения

Всего

восстано
вительна
я

действ
ельная

восста
новите
льная

действ
ительна
я

восстанови
тельная

действительная

1969г.

17 037

28 " сентября 2010г.

28 " сентября 2000 г.

28 " сентября 2000 г.

Исполнил : Колганова Е.В.

Проверил: Ежакова Е.Н.

Директор филиала: Ежакова Е.Н.

Дата обследования

Обследовал

Проверил

Ген. директор

" " 200 г

" " 200 г

" " 200 г

" " 200 г

ХП. Отметка о последующих изменениях.

Литера

Наименование
конструктивных
элементов

Холод.пр
литера а

Удельный вес
по табл.

Поправки

Удельный вес
с погр.

Холод.пристр
литера б

Удельный вес
с погр.

Литера

Удельный вес
по табл.

Удельный вес
с погр.

Литера

Удельный вес
по табл.

Фундаменты

Стены и перегородки

Перекрытия

Крыша

Полы

Прессы

Отделочные работы

Электроосвещение

Прочие работы

Итого . . .

площадь

объем

износ

б= 3,13

бутовый

кирпичные

деревин.

железная

плитка

простые

окр.

центр.

3

100

79

11,5

36

35%

Литера

Наименование
конструктивных
элементов

Холод.пр
литера б

Удельный вес
по табл.

Поправки

Удельный вес
с погр.

Холод.пристр
литера

Удельный вес
по табл.

Удельный вес
с погр.

Литера

Удельный вес
по табл.

Фундаменты

Стены и перегородки

Перекрытия

Крыша

Полы

Прессы

Отделочные работы

Электроосвещение

Прочие работы

Итого . . .

площадь

объем

износ

б=

Литера

Наименование
здания и его
частей

№ сорника

№ таблицы

Измеритель

Стоимость
измерителя
по табл.

Удельный
вес

группу
капитальности

на объем

на сантех. устр.

измеритель с
поправкой

Колыч.(объем-куб.м.п
лошадь-кв.м.)

Восстановит.
стоимость в рублях на
1969г.

% износа

Действительная
стоимость на 2009 г

Остаточная бал. ст-ть
на 01.01.2009

А

Основное строен

26

89а куб.м

24,00

87,0

IV

20,88

728

15 201

А1

Основная пристр

26

91а куб.м

25,70

76,2

II

19,58

77

1 508

а

хол.пристройка

28

164акуб.м

10,50

79,0

9,12

36

328

Итого:

Итого:

17 037

ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



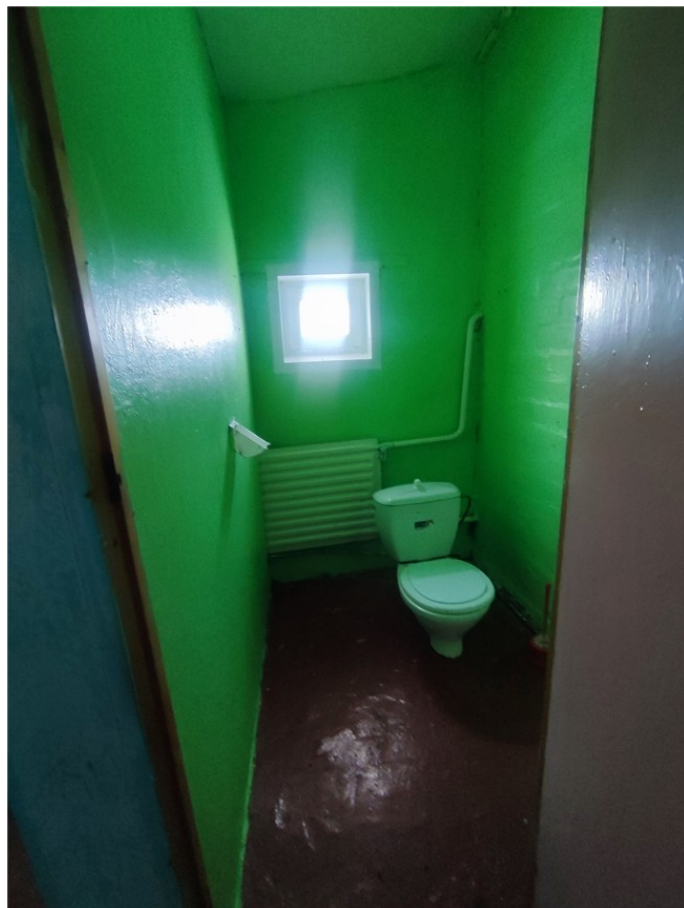
25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



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. оцінювача)

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 федеральным 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 «ОЦЕНОЧ», Москва 2024 г., № 13.19.008

ИНГОССТРАХ**СТРАХОВОЙ ПОЛИС**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 Страхователю 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

МП

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 ГС № 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 57743
(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

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 986

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 203744

Настоящий диплом выдан Мамевику
Александру Леонидовичу
в том, что он(а) с 15 сентября 2001 по 31 октября 2002
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Специальности
государственного технического
университета
по профессии «Специалист
строительных предприятий
(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 31 октября 2002
удостоверяет право (соответствие квалификации) Мамевику
Александра Леонидовича
на ведение профессиональной деятельности в сфере сферы
строительных предприятий (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии Мамевику
Ректор (директор) Мамевику
Город Москва год 2002

МД-Р. Форма 1396.