



Общество с ограниченной ответственностью  
«Эксперт»

Limited liability company «Expert»

302002, Орловская область, город Орёл, улица Революции, дом 3, помещение 199

ИНН/КПП 5751062874/575101001

тел./факс: +7(4862) 25-45-07



Утверждаю:  
Управляющий ООО «Эксперт»  
Банин С.Н.

# ОТЧЕТ

об оценке объектов оценки

**Объекты оценки:** Объекты недвижимости согласно Таблице 1.2 – Приложение к заданию на оценку

**Место нахождения:** Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода

**Заказчик:** общество с ограниченной ответственностью «Русресурс»

**Место нахождения:** 303500, Орловская область, Новосильский район, город Новосиль, улица Карла Маркса, дом 34

**Исполнитель:** Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»

**Место нахождения:** 302002, Орловская область, город Орёл, улица Революции, дом 3, помещение 199

ООО «Эксперт» имеет право на проведение оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

дата составления отчета:	02.07.2024 г.
место составления отчета	город Орёл
порядковый номер отчета:	№ 40-2/24
дата проведения оценки:	26.06.2024 г.



**Уважаемый Алексей Геннадьевич!**

В соответствии с заключенным между нами договором **№ 40/24 от 26.06.2024 г.** ООО «Эксперт» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества:

<b>Объект оценки:</b>	Объекты недвижимости согласно Таблице 1.2 – Приложение к Заданию на оценку
<b>Место нахождения:</b>	Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода
<b>Расчеты проведены по состоянию на:</b>	26.06.2024г.

Исследования и анализ, приведенные в настоящем отчете, были проведены Оценщиком за период **26.06.2024 г. – 02.07.2024 г.**

Оценка выполнена в соответствии с требованиями с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и федеральных стандартов оценки (ФСО). При составлении данного отчета использованы стандарты и правила Ассоциации СРОО «СВОД».

Специалисты, участвовавшие в подготовке отчета, имеют документы о профессиональном образовании в области оценочной деятельности.

Характеристика имущества, анализ рынка имущества, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете, основаны на расчетах и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Таким образом, основываясь на доступной нам информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов мы пришли к следующему заключению, что итоговая стоимость объекта оценки составляет:

Таблица – Итоговая величина рыночной стоимости

№ п/п	Объекты оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
1	2	3
1	Здание, нежилое, площадь 184,5 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, здание №4; кадастровый номер: 57:13:0740101:300	874 000
2	Здание, нежилое, площадь 52,1 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, дом 1; кадастровый номер: 57:13:0740101:319	285 000
3	Здание, нежилое, площадь 53,7 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, дом 2; кадастровый номер: 57:13:0740101:374	257 000
4	Здание, нежилое, площадь 1013,6 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, здание №3; кадастровый номер: 57:13:0740101:434	3 881 000



В соответствии со статьей 12 ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам  
(контактный телефон: +7(4862) 25-45-07)

**Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.**

Управляющий ООО «Эксперт»



Банин С.Н.

\* Настоящее сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет сопровождаемый отчет.



## Оглавление

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ .....	8
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	10
4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	12
5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	22
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	24
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	43
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	45
9. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМАЯ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	53
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	74
11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	77

## ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ



## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка объекта оценки выполняется оценщиком на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или представлено в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Таблица 1.1 – Задание на оценку

<b>Объект оценки:</b>	Объекты недвижимости согласно Таблице 1.2 – Приложение к Заданию на оценку
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):</b>	Частей не имеет
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</b>	Указаны в Таблице 1.2 Приложение к Заданию на оценку
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</b>	– Право собственности (обременение – запрещение регистрации)
<b>Правообладатель:</b>	Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Русресурс»; краткое наименование: ООО «Русресурс»; ИНН: 5036120702; ОГРН: 1125074002811; адрес местонахождения: 303500, Орловская область, Новосильский р-н, г. Новосиль, ул. Карла Маркса, д. 34
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:</b>	Указаны в Таблице 1.2 Приложение к Заданию на оценку
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости для установления цены сделки, связанной с его отчуждением (купля-продажа)
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</b>	Предполагаемые стороны сделки
<b>Соблюдение требований законодательства России:</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Предпосылки стоимости:</b>	– Сделка, совершаемая с объектом на рынке между гипотетическими участниками – Предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективным – Характер сделки предполагает как добровольную сделку в типичных условиях, так и сделку в условиях вынужденной продажи
<b>Вид стоимости:</b>	Исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, определяется <b>рыночная стоимость объектов</b>
<b>Дата оценки:</b>	26.06.2024 г.
<b>Дата проведения осмотра:</b>	26.06.2024 г.
<b>Период (срок) проведения работ по оценке:</b>	26.06.2024 г. – 02.07.2024 г.
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:</b>	Расчет стоимости Объекта оценки производится из предположения, что залог не влияет на стоимость продажи
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:</b>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
<b>Форма составления отчета об оценке:</b>	Отчет об оценке составлен в форме электронного документа.
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Не привлекаются



<b>Форма представления итоговой стоимости:</b>	Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) выражается в рублях и представлен конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке:</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:</b>	Не требуется



Таблица 1.2 – Приложение к заданию на оценку

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Этаж	Год постройки	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Документы, содержащие характеристики	Ограничения и обременения прав
1	Здание, нежилое, площадь 184,5 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, здание №4; кадастровый номер: 57:13:0740101:300	Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, здание №4	1	1964	184,5	57:13:0740101:300	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-98439337 от 10.04.2024 г.	запрещение регистрации
2	Здание, нежилое, площадь 52,1 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, дом 1; кадастровый номер: 57:13:0740101:319	Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, дом 1	1	1961	52,1	57:13:0740101:319	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-98439337 от 10.04.2024 г.	запрещение регистрации
3	Здание, нежилое, площадь 53,7 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, дом 2; кадастровый номер: 57:13:0740101:374	Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, дом 2	1	1989	53,7	57:13:0740101:374	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-98439337 от 10.04.2024 г.	запрещение регистрации
4	Здание, нежилое, площадь 1013,6 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, здание №3; кадастровый номер: 57:13:0740101:434	Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, здание №3	1	1991	1 013,6	57:13:0740101:434	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-98439337 от 10.04.2024 г.	запрещение регистрации



## 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Сведения о заказчике оценки

<b>Наименование юридического лица:</b>	<b>Полное:</b>	<b>Сокращенное:</b>
	общество с ограниченной ответственностью «Русресурс»	ООО «Русресурс»
<b>ОГРН:</b>	1125074002811	
<b>Дата регистрации:</b>	27.01.2012 г.	
<b>ИНН:</b>	5036120702	
<b>Место нахождения:</b>	303500, Орловская область, Новосильский р-н, г. Новосиль, ул. Карла Маркса, д. 34	

Таблица 2.2 – Сведения о оценщике, проводившем оценку

<b>ФИО:</b>	Яремчук Андрей Владимирович
<b>Номер контактного телефона:</b>	+7 (4862) 25-45-07
<b>Адрес электронной почты:</b>	zaoexpert@mail.ru
<b>Почтовый адрес:</b>	РФ, 302002, город Орел, улица Революции, дом 3, помещение № 199
<b>Местонахождение оценщика:</b>	РФ, 302002, город Орел, улица Революции, дом 3, помещение № 199
<b>Членство в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», регистрационный номер № 0014 в ЕГР СРО от 20 мая 2013 г., расположено по адресу: РФ, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, оф. 13
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	Диплом о профессиональной переподготовке 180000012055, Регистрационный номер 25, дата выдачи 26 мая 2015 года.
<b>Квалификационный аттестат:</b>	№ 029888-1 от 24.09.2021 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
<b>Страхование гражданской ответственности:</b>	страховой полис № 23350В4000275 от 14 июля 2023 г., срок действия по 13 июля 2024 г., страховая сумма 300 000 рублей
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	с 01.07.2013 г.

Таблица 2.3 – Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Полное наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»
<b>Организационно – правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Основной государственный регистрационный номер:</b>	1185749009313
<b>Дата присвоения ОГРН:</b>	28.12.2018 г.
<b>Место нахождения:</b>	РФ, 302002, город Орел, улица Революции, дом 3, помещение № 199
<b>Почтовый адрес:</b>	РФ, 302002, город Орел, улица Революции, дом 3, помещение № 199
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица:</b>	Страховой полис № 23350В4000395 от 12.10.2023 Срок действия договора страхования с 13.10.2023 до 12.10.2024 Страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
<b>Членство юридического лица в саморегулируемой организации:</b>	нет
<b>Организации и специалисты, привлекаемые к оценке:</b>	нет



## **Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Оценка объектов оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объектов оценки не допускается, если: в отношении объектов оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объектов оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объектов оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объектов оценки.

Оценщик не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объектах оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объектов оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объектов оценки.

Раздел «Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» подразумевают, что Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.



### 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Таблица 3.1 – Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.



При составлении данного отчета использованы Стандарты и Правила Ассоциации СРОО «СВОД», являющиеся обязательными к применению членами СРО. С полным Стандартами и Правилами Ассоциации СРОО «СВОД» можно ознакомиться на официальном сайте: <https://www.srosvod.ru/disclosure>



#### **4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

Оцениваемое имущество осматривалось оценщиком – Яремчуком А.В. На осмотре присутствовал так же представитель собственника объектов оценки. Осмотр производился в дневное время, с применением средств фото фиксации - цифровой камеры Samsung NX 1000. Ф

Исходные данные об объектах оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в таблице 4.1, а копии представленной документации, согласно требованию ФСО VI, приведены в Приложении № 4 к Отчету.









Таблица 4.1 – Перечень используемых при проведении оценки объектов оценки документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

№ п/п	Документы
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-98439337 от 10.04.2024 г.

#### **Анализ достаточности и достоверности информации.**

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество. Соотнесение проводилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

#### **Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки**

Согласно предоставленным документам на объекты зарегистрировано право собственности. Обременения и ограничения права установлены в виде ипотеки.



Описание объекта оценки и его местоположение в границах населенных пунктов на сервисе Яндекс. Карты<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> Источник информации: карта-Яндекс, <https://yandex.ru/maps/>



Таблица 4.2 – Описание объекта оценки

Наименование показателя	Характеристика	
Наименование объекта:	Здание, нежилое, площадь 184,5 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, здание №4; кадастровый номер: 57:13:0740101:300	
Сегмент рынка:	объект относится к сегменту производственно-складской недвижимости рынка нежилой недвижимости Орловской области	
Вид объекта:	недвижимое имущество	
Адрес объекта:	Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, здание №4	
Документы, содержащие характеристики объекта:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-98439337 от 10.04.2024 г.	
Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы:	Договор купли-продажи, выдан 12.02.2015 г. Акт приёма-передачи имущества, выдан 11.03.2015 г.	
Права на объект оценки:	право собственности на объект оценки	
Год постройки:	1964	
КС:	КС-2	
Литер:	-	
Строительный объем, м <sup>3</sup> :	-	
Площадь, кв.м.	184,5	
Этажность объекта:	1 этажный	
Назначение объекта:	нежилое	
Тип объекта:	отдельстоящее здание	
Состояние:	удовлетворительное	
Внутренняя отделка:	простая	
Класс	С	
Текущее использование объекта:	склад	
<b>КОНСТРУКТИВНЫЙ ЭЛЕМЕНТ</b>	<b>МАТЕРИАЛ</b>	<b>ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ</b>
Стены:	кирпичные	состояние удовлетворительное

Наименование показателя	Характеристика	
Наименование объекта:	Здание, нежилое, площадь 52,1 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, дом 1; кадастровый номер: 57:13:0740101:319	
Сегмент рынка:	объект относится к сегменту производственно-складской недвижимости рынка нежилой недвижимости Орловской области	
Вид объекта:	недвижимое имущество	
Адрес объекта:	Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, дом 1	
Документы, содержащие характеристики объекта:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-98439337 от 10.04.2024 г.	
Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы:	Договор купли-продажи, выдан 21.08.2015 г. Акт приёма-передачи имущества, выдан 27.08.2015 г.	
Права на объект оценки:	право собственности на объект оценки	
Год постройки:	1961	
КС:	КС-2	
Литер:	-	
Строительный объем, м <sup>3</sup> :	-	
Площадь, кв.м.	52,1	
Этажность объекта:	1 этажный	
Назначение объекта:	нежилое	
Тип объекта:	отдельстоящее здание	
Состояние:	удовлетворительное	
Внутренняя отделка:	простая	
Класс	С	
Текущее использование объекта:	склад	
<b>КОНСТРУКТИВНЫЙ ЭЛЕМЕНТ</b>	<b>МАТЕРИАЛ</b>	<b>ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ</b>
Стены:	кирпичные	состояние удовлетворительное



Наименование показателя	Характеристика	
Наименование объекта:	Здание, нежилое, площадь 53,7 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, дом 2; кадастровый номер: 57:13:0740101:374	
Сегмент рынка:	объект относится к сегменту производственно-складской недвижимости рынка нежилой недвижимости Орловской области	
Вид объекта:	недвижимое имущество	
Адрес объекта:	Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, дом 2	
Документы, содержащие характеристики объекта:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-98439337 от 10.04.2024 г.	
Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы:	Договор купли-продажи, выдан 21.08.2015 г. Акт приёма-передачи имущества, выдан 27.08.2015 г.	
Права на объект оценки:	право собственности на объект оценки	
Год постройки:	1989	
КС:	КС-6	
Литер:	-	
Строительный объем, м3:	-	
Площадь, кв.м.	53,7	
Этажность объекта:	1 этажный	
Назначение объекта:	нежилое	
Тип объекта:	отдельностоящее здание	
Состояние:	удовлетворительное	
Внутренняя отделка:	простая	
Класс	С	
Текущее использование объекта:	склад	
<b>КОНСТРУКТИВНЫЙ ЭЛЕМЕНТ</b>	<b>МАТЕРИАЛ</b>	<b>ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ</b>
Стены:	сборно-щитовые	состояние удовлетворительное

Наименование показателя	Характеристика	
Наименование объекта:	Здание, нежилое, площадь 1013,6 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, здание №3; кадастровый номер: 57:13:0740101:434	
Сегмент рынка:	объект относится к сегменту производственно-складской недвижимости рынка нежилой недвижимости Орловской области	
Вид объекта:	недвижимое имущество	
Адрес объекта:	Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, здание №3	
Документы, содержащие характеристики объекта:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-98439337 от 10.04.2024 г.	
Правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы:	Договор купли-продажи, выдан 12.02.2015 г. Акт приёма-передачи имущества, выдан 11.03.2015 г.	
Права на объект оценки:	право собственности на объект оценки	
Год постройки:	1991	
КС:	КС-2	
Литер:	-	
Строительный объем, м3:	-	
Площадь, кв.м.	52,1	
Этажность объекта:	1 этажный	
Назначение объекта:	нежилое	
Тип объекта:	отдельностоящее здание	
Состояние:	удовлетворительное	
Внутренняя отделка:	простая	
Класс	С	
Текущее использование объекта:	склад	
<b>КОНСТРУКТИВНЫЙ ЭЛЕМЕНТ</b>	<b>МАТЕРИАЛ</b>	<b>ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ</b>
Стены:	кирпичные	состояние удовлетворительное



Таблица 4.3 – Классы конструктивных систем зданий и сооружений согласно данным справочников КО-ИНВЕСТ.

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

**Количественные и качественные характеристики элементов в составе объекта оценки, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объекта**

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

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

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



## 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 5.1 – Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки

<b>Заказчик:</b>	Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Русресурс»; краткое наименование: ООО «Русресурс»; ИНН: 5036120702; ОГРН: 1125074002811; адрес местонахождения: 303500, Орловская область, Новосильский р-н, г. Новосиль, ул. Карла Маркса, д. 34
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор об оказании услуг по оценке № 40/24 от 26.06.2024 г.

Таблица 5.2 – Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, м <sup>2</sup>	Адрес местонахождения
1	2	3	4	5
1	Здание, нежилое, площадь 184,5 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, здание №4; кадастровый номер: 57:13:0740101:300	57:13:0740101:300	184,5	Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, здание №4
2	Здание, нежилое, площадь 52,1 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, дом 1; кадастровый номер: 57:13:0740101:319	57:13:0740101:319	52,1	Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, дом 1
3	Здание, нежилое, площадь 53,7 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, дом 2; кадастровый номер: 57:13:0740101:374	57:13:0740101:374	53,7	Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, дом 2
4	Здание, нежилое, площадь 1013,6 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, здание №3; кадастровый номер: 57:13:0740101:434	57:13:0740101:434	1013,6	Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, здание №3

Таблица 5.3 – Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Результаты, полученные затратным подходом, руб.	Результаты, полученные сравнительным подходом, руб.	Результаты, полученные доходным подходом, руб.
1	2	3	4	5
1	Здание, нежилое, площадь 184,5 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, здание №4; кадастровый номер: 57:13:0740101:300	не применялся	874 387,15	не применялся
2	Здание, нежилое, площадь 52,1 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, дом 1; кадастровый номер: 57:13:0740101:319	не применялся	285 272,87	не применялся
3	Здание, нежилое, площадь 53,7 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, дом 2; кадастровый номер: 57:13:0740101:374	не применялся	256 639,11	не применялся
4	Здание, нежилое, площадь 1013,6 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, здание №3; кадастровый номер: 57:13:0740101:434	не применялся	3 881 093,57	не применялся



Таблица 5.4 – Итоговая величина стоимости объектов оценки.

№ п/п	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости с НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости с НДС с округлением, руб.
1	2	3	4
1	Здание, нежилое, площадь 184,5 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, здание №4; кадастровый номер: 57:13:0740101:300	874 387,15	874 000
2	Здание, нежилое, площадь 52,1 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, дом 1; кадастровый номер: 57:13:0740101:319	285 272,87	285 000
3	Здание, нежилое, площадь 53,7 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, дом 2; кадастровый номер: 57:13:0740101:374	256 639,11	257 000
4	Здание, нежилое, площадь 1013,6 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, здание №3; кадастровый номер: 57:13:0740101:434	3 881 093,57	3 881 000



## **6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:**

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо дополнительных обременений со стороны третьих лиц.
  - специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
  - объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
  - объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
  - объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
  - Исполнитель провел анализ рынка в регионе расположения объекта недвижимого имущества. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, наличие коммуникаций) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах и в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов на предмет уточнения характеристик подобранных объектов-аналогов. При определении стоимости оцениваемых объектов Исполнитель использовал уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров
    - в отчете использованы достоверные источники информации;
    - в рамках данного отчета расчеты проводятся с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах;
    - более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

**Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:**

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;



- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.



## **7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

### **7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

#### **7.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ.**

##### **О текущей ситуации в российской экономике: апрель 2024 года**

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,4% г/г после +4,2% г/г в марте. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в апреле составил +0,2% м/м SA (после роста на +0,1% м/м SA в марте 2024 года).

По оценке Минэкономразвития России, по итогам января–апреля 2024 года рост ВВП составил +5,1% г/г.

2. Индекс промышленного производства в апреле вырос на +3,9% г/г (+4,0% г/г месяцем ранее), даже несмотря на эффект высокой базы апреля 2023 года (+4,9% г/г после +0,7% г/г в марте). С учётом сезонности: +0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в марте.

В целом за четыре месяца текущего года индекс промышленного производства вырос на +5,2% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в апреле демонстрирует ускорение темпов до +8,3% г/г после +6,0% г/г месяцем ранее (в апреле 2023 года +7,7% г/г после +5,3% г/г в марте). С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,9% м/м SA после +0,4% м/м SA в марте. По итогам четырёх месяцев 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,7% г/г.

4. Рост инвестиционной активности по итогам I квартала 2024 года превысил уровень прошлого года на +14,5% г/г после +8,6% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций). Инвестиции крупных и средних организаций также выросли на +14,6% г/г после +6,4% г/г в IV квартале 2023 года.

5. Рост объёма строительных работ в апреле 2024 года ускорился в годовом выражении до +4,5% г/г после +1,9% г/г в марте. В целом за первые четыре месяца 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,8% г/г.

6. Объём оптовой торговли в апреле вырос на +12,1% г/г (+9,4% г/г в марте). По итогам четырёх месяцев 2024 года объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +11,8% г/г.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в апреле превысил уровень прошлого года на +1,4% г/г после роста на +2,5% г/г в марте. За январь–апрель 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на +1,3% г/г.

По предварительным данным Росстата, в апреле производство мяса увеличилось на +4,4% г/г (+1,4% г/г в марте), молока – на +1,2% г/г (+1,3% г/г в марте).

8. В апреле 2024 года в грузообороте транспорта темпы составили -2,2% г/г после -0,4% г/г в марте. В целом за четыре месяца 2024 года (январь–апрель 2024 года) грузооборот транспорта соответствует уровню прошлого года (за январь–март 2024 года рост на +0,7% г/г).

9. В апреле потребительская активность сохранялась на высоком уровне, но темпы роста снизились по сравнению с мартом.



Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в апреле был выше уровня прошлого года на +7,8% г/г в реальном выражении после +9,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонности снижение на -0,2% м/м SA. С начала 2024 года (за январь–апрель) рост составил +8,8% г/г.

Оборот розничной торговли в апреле составил +8,3% г/г в реальном выражении после +11,1% г/г в марте. С учётом сезонного фактора наблюдается сокращение оборота на -0,5% м/м SA. За январь–апрель 2024 года показатель вырос на +9,9% г/г.

Рост платных услуг населению в апреле ускорился: +6,8% г/г после +4,5% г/г в марте. С устранением сезонного фактора в апреле рост составил +0,8% м/м SA. С начала текущего года рост составил +6,2% г/г.

Рост оборота общественного питания в апреле ускорился до +5,3% г/г после +4,1% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: +0,5% м/м SA. По итогам четырёх месяцев 2024 года оборот вырос на +4,8% г/г.

10. Инфляция в апреле составила 7,84% г/г после 7,72% г/г в марте 2024 года.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле 2024 года составил +13,6% г/г после роста на +14,6% г/г в марте 2024 года. В целом по промышленности в апреле цены выросли на +18,4% г/г после роста на +19,1% г/г месяцем ранее.

11. Уровень безработицы в апреле 2024 года вновь обновил исторический минимум и составил уже 2,6% от рабочей силы (2,7% в марте 2024 года).

Рост заработной платы в марте 2024 года (по последним оперативным данным) в номинальном выражении ускорился до +21,6% г/г после +19,3% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +12,9% г/г после +10,8% г/г, а её размер составил 87 740 рублей. За I квартал 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,5% г/г, реальной заработной платы – +11,0% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г. Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г. Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наёмных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г). Вместе с тем, доходы от собственности внесли отрицательный вклад -0,4 п.п. (-5,3% г/г)



**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Экономическая активность</b>																
<b>ВВП</b>	5,1	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7
Сельское хозяйство	1,3	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,8	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	11,8	12,1	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7
Суммарный оборот	8,8	7,8	9,2	9,2	10,4	7,6	7,2	10,0	11,7	10,0	-2,8	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	9,9	8,3	10,5	11,1	11,7	8,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	6,2	6,8	6,0	4,5	7,2	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,8	5,3	4,6	4,1	8,4	1,6	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	0,0	-2,2	0,7	-0,4	4,1	-1,4	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,5	-3,2	-4,9	-5,6	-2,6	-6,4	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
<b>Инвестиции в основной капитал</b>	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1
<b>Промышленное производство</b>	5,2	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,4	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	8,7	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
<b>Инфляция</b>																
<b>Индекс потребительских цен</b>	7,7	7,8	7,6	7,7	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
<b>Индекс цен производителей</b>																
Промышленность	19,1	18,4	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,1	44,5	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	14,7	13,6	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Рынок труда и доходы населения</b>																
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2 <sup>1</sup>	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей	-	-	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854 <sup>1</sup>	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6 <sup>1</sup>	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,9	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0	5,9	-1,2	2,7	9,2
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,8	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5	7,4	-1,7	4,0	8,9
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,6	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4
млн чел. (SA)	76,0	76,1	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0
млн чел.	73,6	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	72,9	72,9	72,6	72,2
млн чел. (SA)	73,9	74,1	73,8	74,0	73,9	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,1	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3,0	3,1	3,1
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,3	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,4	60,4	60,4	60,4
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе	2,7	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2
SA	2,7	2,6	2,7	2,6	2,7	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Уточнение данных



**ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Промышленное производство</b>	<b>5,2</b>	<b>3,9</b>	<b>5,6</b>	<b>4,0</b>	<b>8,5</b>	<b>4,6</b>	<b>3,5</b>	<b>4,1</b>	<b>5,4</b>	<b>5,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,4</b>	<b>6,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>0,4</b>	<b>-1,7</b>	<b>1,1</b>	<b>0,4</b>	<b>2,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-3,6</b>	<b>1,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>8,1</b>
добыча угля	3,0	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,7	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	2,0	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	4,4	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>8,7</b>	<b>8,3</b>	<b>8,8</b>	<b>6,0</b>	<b>13,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,8</b>	<b>10,8</b>	<b>10,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>6,4</b>
пищевая промышленность	<b>7,7</b>	<b>7,9</b>	<b>7,7</b>	<b>4,9</b>	<b>11,3</b>	<b>7,3</b>	<b>4,6</b>	<b>3,1</b>	<b>6,3</b>	<b>5,7</b>	<b>4,0</b>	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>4,9</b>
в т.ч.																
пищевые продукты	7,2	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	14,2	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-3,7	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	<b>6,6</b>	<b>3,0</b>	<b>7,9</b>	<b>2,0</b>	<b>11,2</b>	<b>12,2</b>	<b>4,3</b>	<b>4,4</b>	<b>6,8</b>	<b>5,4</b>	<b>0,8</b>	<b>4,5</b>	<b>7,8</b>	<b>5,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>5,8</b>
в т.ч.																
текстильные изделия	6,8	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	4,7	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	11,5	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	<b>8,7</b>	<b>7,3</b>	<b>9,3</b>	<b>6,0</b>	<b>12,2</b>	<b>10,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>7,2</b>	<b>3,9</b>	<b>-1,2</b>	<b>-10,1</b>	<b>-2,0</b>	<b>-8,3</b>	<b>-5,8</b>	<b>-1,3</b>	<b>8,7</b>
в т.ч.																
обработка древесины и производство изделий из неё	7,1	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	7,6	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
производство кокса и нефтепродуктов	<b>-4,1</b>	<b>-4,8</b>	<b>-3,8</b>	<b>-6,4</b>	<b>-0,7</b>	<b>-4,0</b>	<b>2,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>0,8</b>	<b>8,3</b>	<b>2,9</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,7</b>	<b>-5,6</b>	<b>2,8</b>
химический комплекс	<b>6,5</b>	<b>3,6</b>	<b>7,6</b>	<b>5,5</b>	<b>11,1</b>	<b>6,8</b>	<b>5,0</b>	<b>9,4</b>	<b>9,0</b>	<b>7,6</b>	<b>-4,8</b>	<b>-0,3</b>	<b>-6,8</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,7</b>	<b>8,3</b>
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	6,7	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	6,8	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	5,7	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,6	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	7,8	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч. металлургия	0,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	32,0	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	28,2	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч. компьютеры, электроника, оптика	43,0	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	11,6	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,8	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	36,0	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	30,8	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	9,0	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч. мебель	19,2	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	13,7	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,0	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,8	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,1	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Источник информации: Минэкономразвития России. О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Апрель 2024 года. URL: [https://www.economy.gov.ru/material/file/89f4fc26e7b49e36510d9f5f9d0672f0/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_aprel\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/89f4fc26e7b49e36510d9f5f9d0672f0/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_aprel_2024_goda.pdf)



## 7.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Орловской области

### Общая характеристика Орловской области.

Орловская область была образована Постановлением ЦИК СССР 27 сентября 1937 года. В 1944 году из состава Орловской области была выделена Брянская область, а в 1954 году, в связи с образованием Липецкой области, от Орловской области отошли еще 9 восточных районов.



Орловская область — субъект Российской Федерации. Входит в состав Центрального федерального округа и Центрального экономического района.

Граничит с областями: на севере с Тульской, на востоке с Липецкой, на юге с Курской, на западе с Брянской, на северо-западе с Калужской.

Дата образования — 27 сентября 1937 года. Численность населения — 692 486 человек (01.01.2024 г.), доля городского населения — 67,62%.

Площадь территории составляет 24 652 км<sup>2</sup>.

Административный центр — город Орёл.

Область разделена на 24 муниципальных района. Административный центр – г. Орел (303 169 жителей, дата основания – 1566 г.), расположен почти в центре области, лежит в 382 км к югу от Москвы. В области 7 городов и 14 поселков городского типа. Наиболее крупные города: г. Ливны (43 549 жителей) и г. Мценск (36 960 жителей). На территории образованы 24 района, райцентры – населенные пункты городского типа от 3 до 12 тыс. жителей. Город разделен на 4 административных района: Заводской, Советский, Железнодорожный и Северный.

### Анализ социально-экономической обстановки в Орловской области

Промышленный комплекс. Индекс промышленного производства в Орловской области за январь-март 2024 года составил 113,3 %, в обрабатывающих производствах – 110,9 %. Объем отгруженных товаров собственного производства в действующих ценах сложился в сумме 63,4 млрд рублей, или 130,0 % к январю-марту 2023 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 56,1 млрд рублей, или 132,3 %.

Таблица 7.1.2.1 – Показатели промышленного производства

Наименование показателя	январь-март 2023 г.		январь-март 2024 г.	
	всего	в % к январю-марту 2022	всего	в % к январю-марту 2023
<b>Индекс промышленного производства (%)</b>	X	94,7	X	113,3
в том числе:				
Добыча полезных ископаемых	X	92,4	X	84,5
Обрабатывающие производства	X	94,3	X	110,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	X	100,7	X	121,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений	X	69,8	X	125,3

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности: (млн руб.)				
<b>Всего</b>	48 731,8	85,8	63 366,5	130,0
в т. ч. по видам деятельности:				
Добыча полезных ископаемых	80,7	109,1	74,8	92,6
Обрабатывающие производства	42 422,8	83,9	56 123,0	132,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	4 989,8	109,9	5 479,4	109,8
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений	1 238,5	75,4	1 689,3	136,4

В агропромышленной сфере, по предварительным данным, в январе-марте 2024 года во всех категориях хозяйств объем производства продукции сельского хозяйства составил 12,1 млрд рублей, или 115,0 % в действующих ценах и 108,7 % в сопоставимой оценке к январю-марту 2023 года.

Таблица 7.1.2.2 – Показатели агропромышленного комплекса

Наименование показателя	январь-март 2023 г.		январь-март 2024 г.	
	всего	в % к январю-марту 2022	всего	в % к январю-марту 2023
Производство с/х продукции в хозяйствах всех категорий (млн руб.)	10 532,3	104,4	12 108,9	115,0
<i>темпы роста в сопоставимых ценах</i>	х	121,9	х	108,7

Инвестиционная сфера. На развитие экономики и социальной сферы области за январь-декабрь 2023 года за счет всех источников финансирования по полному кругу организаций и предприятий было использовано 58 361,9 млн рублей инвестиций в основной капитал, или 96,5 % в действующих ценах и 88,3 % в сопоставимых ценах к аналогичному периоду 2022 года.

Объем выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство» за январь-март 2024 года составил 6 034,4 млн рублей, или 128,2 % в действующих ценах и 120,0 % в сопоставимых ценах к январю-марту 2023 года; жилья введено 103,7 тыс. кв. метров, или 102,9 % к январю-марту 2023 года.

Таблица 7.1.2.3 – Показатели инвестирования в строительство и основной капитал

Наименование показателя	январь-март 2023 г.		январь-март 2024 г.	
	всего	в % к январю-марту 2022	всего	в % к январю-марту 2023
<b>Инвестиции в основной капитал</b> *(млн руб.)	60 475,2	102,8	58 361,9	96,5
<i>темпы роста в сопоставимых ценах</i>	Х	87,6	Х	88,3
Объем выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство» (млн руб.)	4 707,9	56,1	6 034,4	128,2
<i>темпы роста в сопоставимых ценах</i>	Х	52,3	Х	120,0
<b>Ввод жилых домов</b> (тыс. кв. м общей площади)	100,7	91,7	103,7	102,9

\* за январь-декабрь 2023 года

Оборот розничной торговли за январь-март 2024 года в фактических ценах выше показателя аналогичного периода 2023 года на 12,1 %.

Таблица 7.1.2.4 – Показатели розничной торговли и индекса потребительских цен

Наименование показателя	январь-март 2023 г.		январь-март 2024 г.	
	всего	в % к январю-марту 2022	всего	в % к январю-марту 2023
Оборот <b>розничной торговли</b> (млн руб.)	43 191,8	100,9	48 414,0	112,1
<i>темпы роста в сопоставимых ценах</i>	Х	92,9	Х	104,9
Объем <b>платных услуг</b> населению (млн руб.)	11 765,4	112,9	12 926,4	109,9
<i>темпы роста в сопоставимых ценах</i>	Х	102,1	Х	102,9
<b>Индекс потребительских цен на товары и услуги</b> (март к декабрю предыдущего года в %)	Х	101,4	Х	101,4



Уровень жизни населения. В 2023 году темп роста номинальных среднедушевых денежных доходов населения составил 134,7 % к предыдущему году. Реальное содержание среднедушевых денежных доходов за 2023 год относительно 2022 года составило 127,5 % (2022 год – 104,3 %). Среднемесячная заработная плата работников за январь-февраль 2024 года выросла на 16,8 % относительно аналогичного периода 2023 года, реальная заработная плата составила 108,7 % (2023 год – 106,3 %).

Самый высокий уровень оплаты труда по итогам января-февраля 2024 года сложился в организациях финансовой и страховой сферы – 80,7 тыс. рублей (в 1,7 раза превышает среднеобластной уровень), на предприятиях по транспортировке и хранению – 57,5 тыс. рублей (118,7 % к средней по области), на сельскохозяйственных предприятиях – 56,3 тыс. рублей (116,1 %), обрабатывающих предприятиях – 55,1 тыс. рублей (113,6 %), на предприятиях по информации и связи – 53,0 тыс. рублей (109,3 %), в государственном управлении – 51,6 тыс. рублей (106,4 %).

Наиболее низкий уровень среднемесячной заработной платы сложился у работников гостиниц и предприятий общественного питания – 30,8 тыс. рублей (63,5 % от среднеобластного уровня), у работников, занятых в почтовой связи и курьерской деятельности, – 31 124 тыс. рублей (64,2 %), занятых административной деятельностью, – 35,5 тыс. рублей (73,2 %).

Демографическая ситуация в январе-феврале 2024 года в области характеризовалась процессом естественной убыли населения (число умерших превысило число родившихся в 2,9 раза).

Число родившихся в январе-феврале 2024 года сократилось на 7 человек, или на 0,9 % и составило 742 человека к аналогичному периоду 2023 года. Количество умерших увеличилось на 229 человек, или на 12,1 % относительно января-февраля 2023 года, и составило 2 120 человек.

В январе-феврале 2024 года сложилось отрицательное сальдо миграции: в регион прибыло на 217 человек меньше, чем выбыло. Миграционный отток населения сложился в рамках межрегиональной миграции: в другие субъекты Российской Федерации из Орловской области выбыло на 234 человека больше, чем прибыло в регион. Сальдо международной миграции составило + 17 человек.

Рынок труда. По состоянию на 1 апреля 2024 года численность официально зарегистрированных безработных уменьшилась по сравнению с 1 апреля 2023 года на 36 %. Уровень фиксированной безработицы составил 0,4 %, годом ранее – 0,6 %.

В банковской сфере объем кредитных вложений составил:

Таблица 7.1.2.5 – Показатели кредитных вложений

Наименование показателя	январь-февраль 2023 г.		январь-февраль 2024 г.	
	всего	в % к январю-февралю 2023	всего	в % к январю-февралю 2023
<b>Объем кредитных вложений</b> (млн руб.)	14 892,0		16 868,0	113,3
в т. ч.				
кредиты юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям	8 261,0		9 331,0	113,0
кредиты населению	6 631,0		7 537,0	113,7

Финансовые результаты. За январь-февраль 2024 года прибыль прибыльных организаций составила 5 742,2 млн рублей, или 112,5 % к январю-февралю 2023 года.

Таблица 7.1.2.6 – Показатели финансового результата

Наименование показателя	январь-февраль 2023 г.		январь-февраль 2024 г.	
	всего	в % к январю-февралю 2022	всего	в % к январю-февралю 2023
<b>Сальдированный финансовый результат*</b> (млн руб.)	3 642,5	49,5	3 820,1	104,9
<b>Прибыль прибыльных организаций*</b> (млн руб.)	5 103,1	63,4	5 742,2	112,5

\* по крупным и средним организациям

Источник информации: <https://orel-region.ru/index.php?head=20&part=21&in=2>



## 7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Сегментация рынка обычно заключается в выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

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

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты)
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны)
- Индустриальная недвижимость (промышленные предприятия, производственно-складские объекты, здания НИИ)
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых)
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)

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

- Доходную недвижимость
- Условно доходную недвижимость
- Бездоходную недвижимость

В зависимости от экономической активности регионов выделяют:

- Активные рынки недвижимости
- Пассивные рынки недвижимости

В зависимости от степени готовности выделяют:

- Незастроенные земельные участки
- Готовые объекты
- Не завершенные строительством объекты
- Объекты, нуждающиеся в реконструкции

В соответствии с принятыми классификационными признаками объекты оценки соответствуют следующему сегменту:

Таблица 7.2.1 – Определение сегмента рынка для объекта оценки (ОКСы)

<b>По назначению:</b>	недвижимость производственно-складского назначения
<b>По характеру полезности:</b>	условно-доходная недвижимость
<b>По степени готовности:</b>	готовый объект
<b>По экономической активности регионов:</b>	активный рынок

В соответствии с результатами анализа НЭИ проводится анализ рынка объектов соответствующего назначения.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений к продаже, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при альтернативных вариантах его использования, не производится, в связи с тем, что оценка проводится с целью передачи имущества в залог.



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

Сегмент рынка: производственно-складские объекты.

Временной диапазон: с 01.04.2023 г. по 26.06.2024 г.

Таблица 7.3.1 – Данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости по продаже.

№ п/п	Источник информации	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м	Местоположение	Дата предложения	Площадь з.у., кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8
1	<a href="https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_rya_dom_s_lesotorgovoy_bazoy_2201349954">https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_rya_dom_s_lesotorgovoy_bazoy_2201349954</a>	40 999 000	5 342,0	7 674,84	Орловская обл., Орёл, Городская ул., 60А	14.06.2024	5 300
2	<a href="https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_472_m_3952197333">https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_472_m_3952197333</a>	5 650 000	472,0	11 970,34	Орловская обл., Орёл, Элеваторный пер., 18	18.06.2024	
3	<a href="https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2615.5_m_3110666920">https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2615.5_m_3110666920</a>	14 564 800	2 615,5	5 568,65	Орловская обл., Мценск, Колхозная ул., 10	18.06.2024	8 032
4	<a href="https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_zdaniy_7328_m_uchastki_13333_m_4211448332">https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_zdaniy_7328_m_uchastki_13333_m_4211448332</a>	78 666 194	7 329,0	10 733,55	Орловская обл., Орёл, Высоковольтная ул., 4	24.06.2024	13 333
5	<a href="https://www.avito.ru/zalegosch/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1836.8_m_2188052177">https://www.avito.ru/zalegosch/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1836.8_m_2188052177</a>	6 500 000	1 836,8	3 538,76	Орловская обл., Залегощенский р-н, пгт. Залегощь, ул. Гагарина, 64	20.06.2024	12 048
6	<a href="https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_zdaniy_4709.1_m_s_zemley_18374_m2_3790063523">https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_zdaniy_4709.1_m_s_zemley_18374_m2_3790063523</a>	4 709 100	4 709,1	1 000,00	Орловская обл., Мценский р-н, Подберёзовское сельское поселение, д. Крычино, 48	26.06.2024	18 374
7	<a href="https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/selskohozyaystvennyy_kompleks_s_ovoshebazoy_na_15ga_4274381666">https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/selskohozyaystvennyy_kompleks_s_ovoshebazoy_na_15ga_4274381666</a>	95 000 000	12 364,9	7 683,04		14.06.2024	128 864
8	<a href="https://www.avito.ru/kromy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3670_m_3654485438">https://www.avito.ru/kromy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3670_m_3654485438</a>	10 640 000	3 670,0	2 899,18	Орловская обл., Кромской р-н, Стрелецкое сельское поселение, пос. Новочеркасский, 11	18.06.2024	
9	<a href="https://www.avito.ru/bolhov/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_5752_m_4032206056">https://www.avito.ru/bolhov/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_5752_m_4032206056</a>	25 000 000	5 752,0	4 346,31	Орловская обл., Болховский р-н, Злыньское сельское поселение, пос. Злыньский Конезавод, Центральная ул., 8	15.06.2024	77 940
10	<a href="https://www.avito.ru/bolhov/kommercheskaya_nedvizhimost/ploschadka_so_skladami_4128.5_m_2774414409">https://www.avito.ru/bolhov/kommercheskaya_nedvizhimost/ploschadka_so_skladami_4128.5_m_2774414409</a>	12 000 000	4 128,7	2 906,48	Орловская обл., Болховский р-н, Однолуцкое сельское поселение, д. Липовка, 2	13.06.2024	49 000
11	<a href="https://www.avito.ru/novosil/kommercheskaya_nedvizhimost/pischevoy_proizvodstvennyy_kompleks_5700_m_2589062649">https://www.avito.ru/novosil/kommercheskaya_nedvizhimost/pischevoy_proizvodstvennyy_kompleks_5700_m_2589062649</a>	60 000 000	5 040,0	11 904,76	Орловская обл., Новосильский р-н, Новосиль, ул. 348 Стрелковой Дивизии, 39А	27.05.2024	15 000



№ п/п	Источник информации	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м	Местоположение	Дата предложения	Площадь з.у., кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8
12	<a href="https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_91791.4_m_3971280096">https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_91791.4_m_3971280096</a>	450 000 000	91 791,4	4 902,42	Орловская обл., Мценск, ул. Автомагистраль, 1/10	17.06.2024	116 946
13	<a href="https://www.avito.ru/naryshkino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_s_zu_386_ga_zdaniy_5416_m_4178617380">https://www.avito.ru/naryshkino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_s_zu_386_ga_zdaniy_5416_m_4178617380</a>	55 000 000	5 416,0	10 155,10	Орловская обл., Урицкий р-н, городское поселение Нарышкино, пгт. Нарышкино, ул. Немкова, 101	11.06.2024	38 600
14	<a href="https://www.avito.ru/zmievka/kommercheskaya_nedvizhimost/ferma_12903_kv.m._s_zemelny_m_uchastkom_3556231184">https://www.avito.ru/zmievka/kommercheskaya_nedvizhimost/ferma_12903_kv.m._s_zemelny_m_uchastkom_3556231184</a>	3 490 000	1 894,1	1 842,56	Орловская обл., Свердловский р-н, Красноармейское сельское поселение, с. Богородицкое, Светлая ул., 18	04.04.2024	13 416
15	<a href="https://www.avito.ru/bolhov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_zernosklad_1100_m_2225786027">https://www.avito.ru/bolhov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_zernosklad_1100_m_2225786027</a>	3 000 000	1 092,0	2 747,25	Орловская обл., Болховский р-н, пос. Владимировский, Новая ул., 1	04.06.2024	15 000
16	<a href="https://www.avito.ru/zmievka/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_3720293930">https://www.avito.ru/zmievka/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_3720293930</a>	6 300 000	1 000,0	6 300,00	Орловская обл., Свердловский р-н, городское поселение Змиёвка, пгт. Змиёвка, ул. 8 Марта, 12	05.06.2024	10 000
17	<a href="https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2162138946">https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2162138946</a>	3 500 000	468,3	7 473,84	Орловская обл., Мценский р-н, д. Аниканово, Центральная ул., 10	03.06.2024	8 237
18	<a href="https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_717.2_m_s_zemelny_m_uchastkom_3109_3886588048">https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_717.2_m_s_zemelny_m_uchastkom_3109_3886588048</a>	1 772 000	717,2	2 470,72	Орловская обл., Мценский р-н, Подберёзовское сельское поселение, д. Крыцино, 14	20.06.2024	3 109
19	<a href="https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_1860413625">https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_1860413625</a>	9 600 000	1 300,0	7 384,62	Орловская обл., Орловский р-н, ул. Северный Парк, 9	27.05.2024	4 980

Диапазон цен составляет от 1 000 руб. за 1 кв.м. до 11 970,34 руб. за 1 кв.м, это связано с тем, что объекты существенно отличаются по площади, по площади земельного участка, коммуникациям, расположению в границах населенного пункта, наличию офисных и бытовых помещений.

В качестве аналогов в расчетах использовались объекты, реализуемые без процедуры банкротства, реализуемые с земельным участком, советующей площади объекту оценки, в части которых удалось установить всю необходимую информацию для проведения расчетов.

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (права, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.



Таблица 7.3.2 – Анализ выборки предложений продаж

Минимум	1 000,00
Среднее ( $\bar{x}$ )	5 973,81
Медиана	5 568,65
Максимум	11 970,34
Размах вариации ( $R = x_{max} - x_{min}$ )	10 970,34
Стандартное отклонение ( $\sigma$ )	3 453,46
Коэффициент вариации ( $\hat{V} = \frac{\sigma}{\bar{x}}$ ) норма < 33%	58%



## 7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости для помещений

Для выявления списка ценообразующих факторов, Оценщик проанализировал следующие источники информации:

- <https://www.avito.ru/>
- <https://cian.ru/>
- <https://архивоценщика.рф>

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- Примечание: согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта ... с приведением интервалов значений этих факторов. Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения.

### 7.4.1. Анализ основных факторов для объектов недвижимости производственно-складского назначения.

**Имущественные права.** Наличие тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а следовательно, и цену продажи.

**Условия финансирования.** При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования, отсрочки платежа, мелких платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется.

**Условия продажи.** Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.



**Рыночные условия (на дату).** Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

**Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг).**

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" рекомендует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения.

Оценщик в рамках сравнительного подхода в большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которая по установившейся традиции называется «скидка на торг».

Изменение рыночных условий, связанных с изменениями соотношения спроса и предложения, требует проведения корректировки на дату продажи. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. В случае, если объект-аналог выставлен на продажу или сделка совершена в пределах стандартного срока экспозиции, корректировка обычно не вносится.

Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Размер уступки в процессе торга – индивидуальный, и может составлять от 7,6% до 23% (в соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, Лейфер Л.А», стр.314, 348).

Таблица 7.4.1.1 – Значение фактора торга

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	7,9%	16,00%
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.



Основопологающим фактором формирования цены на Орловском рынке коммерческой и производственно-складской недвижимости является расположение объекта оценки в определенной территориально-экономической зоне населенного пункта и области.

В части расположения относительно **областного центра** можно выделить следующие зоны:

- 1 зона – областной центр;
- 2 зона – населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- 3 зона – райцентры с развитой промышленностью;
- 4 зона – райцентры сельскохозяйственных районов;
- 5 зона – прочие населенные пункты.

Так, согласно исследованиям, проведенным Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, «Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, Лейфер Л.А», страница 79) цена недвижимости в зависимости от расположения относительно областного центра может снижаться от 11% до 58%.

Таблица 7.4.1.2 – Значение фактора местоположение по районам области по отношению к областному центру.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,596

Фактически можно выделить 6 территориально-экономических зон в границах населенного пункта:

- 1 зона – центр города;
- 2 зона – центры деловой активности;
- 3 зона – высотная многоквартирная жилая застройка;
- 4 зона – индивидуальные жилые дома;
- 5 зона – окраины городов, промзона;
- 6 зона – районы крупных автомагистралей.

В соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, Лейфер Л.А», под редакцией Лейфер Л.А., стр.139, значение данного фактора составляет диапазон от 6% до 30%.

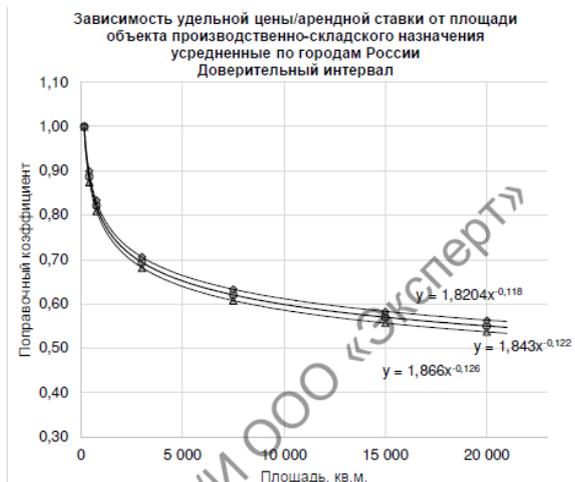
На рынке недвижимости Орловской области производственно-складскую недвижимость в зависимости от площади строений условно можно разделить на:

- площадью до 300 м<sup>2</sup>
- площадью от 300 до 500 м<sup>2</sup>;
- площадью от 500 до 1000 м<sup>2</sup>;
- площадью от 1000 до 5000 м<sup>2</sup>;
- площадью от 5000 до 10000 м<sup>2</sup>;
- площадью свыше 10000-20000 м<sup>2</sup>;
- свыше 20000 м<sup>2</sup>



Как показывает опрос собственников помещений и представителей риэлтерских агентств при продаже большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение цены, объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на 1 м<sup>2</sup> помещений.

Диапазон данного фактора согласно данным сборника «Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, Лейфер Л.А», страница 185 определен зависимостью  $1,843x^{-0,122}$ .



Наиболее значимым качественным ценообразующим фактором на рынке производственно-складской недвижимости, является физическое состояние зданий и помещений. Хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений производственно-складских зданий, находящихся в хорошем состоянии, выше цен предложений, находящихся в удовлетворительном состоянии. Так, согласно исследованиям, проведенным Приволжским центром финансового консалтинга и оценки («Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, Лейфер Л.А») цена недвижимости в зависимости от технического состояния может повышаться от 23 до 75%.

Таблица 7.4.1.3 –Значения фактора техническое состояние зданий и помещений

Фактор	Значение фактора		
	техническое состояние зданий и помещений	Неудовлетворительно/ требуется капитальный ремонт	Удовлетворительное

Согласно проведенному исследованию на рынке присутствуют как отапливаемые, так и неотапливаемые помещения.

Таблица 7.4.1.4 –Значения фактора наличие отопления

Фактор	Значение фактора	
	Наличие отопления	отапливаемые

Так, согласно исследованиям, проведенным Приволжским центром финансового консалтинга и оценки («Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, Лейфер Л.А» страница 202), цена недвижимости в зависимости от отсутствия отопления может понижаться от 16 до 33%.

Помещения, расположенные в подвале, стоят дешевле помещений, расположенных в наземной части зданий. Диапазон снижения стоимости согласно «Справочник оценщика недвижимости 2020.



Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, Лейфер Л.А», страница 218 составляет от 8 до 28%.

Часть объектов недвижимости, выставленных на рынке, являются объектами, в состав которых входят площади различного назначения (административно-офисного, складского или производственного). Согласно исследованиям, проведенным Приволжским центром финансового консалтинга и оценки («Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, Лейфер Л.А» страница 301), цена недвижимости в зависимости от наличия административных помещений может повышаться от 32 до 61%.

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Наличие подъезда для железнодорожного транспорта «удороживает» цену предложения на объекты производственно-складского назначения. Так, согласно исследованиям, проведенным Приволжским центром финансового консалтинга и оценки Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, Лейфер Л.А», страница 157) цена объектов недвижимости в зависимости от наличия железнодорожной ветки может повышаться на 9-28%.

Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости является одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости. Так согласно данным «Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, 2020г., Лейфер Л.А», страница 221 снижение цены может составлять от 6 до 15%.

Таблица 7.4.1.5 –Значения фактора наличие грузоподъемных механизмов

Фактор	Значение фактора	
Наличие грузоподъемных механизмов	есть	нет

В случае отличия класса конструктивной системы (материал стен и перекрытий здания) Д согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт «На Класс конструктивной системы-корректировки на 01.10.2022 года» стоимость может как повышаться на 2-13%, так и снижаться на 24-90%.

Таблица 7.4.1.6 –Значения фактора класс конструктивной системы

Фактор	Значение фактора				
Класс конструктивной системы	бескаркасные капитальные здания	панельные капитальные здания	железобетонные каркасные и метало-каркасные здания	быстровозводимые здания	временные здания

Отдельно необходимо остановиться на таком факторе, как площадь земельного участка, на котором расположен объект недвижимости. Наличие большего земельного участка, как правило, повышает стоимость недвижимости.

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (права, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- Рынок коммерческой недвижимости по-прежнему зависит от общеэкономических тенденций и остаётся под влиянием развития ситуации в мировой экономике;
- Основная часть предложений по продаже производственных и складских объектов с земельными участками (более 50%) находится в диапазоне до 5 000 до 7 000 руб./м<sup>2</sup>.
- Ключевым ценообразующим фактором является – местоположение.
- Срок экспозиции неотапливаемых складских помещений от 5 до 16 месяцев.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	<b>Производственные</b> здания и помещения	7	20	13	9	12	16
2	<b>Складские</b> здания и помещения отапливаемые	2	14	7	5	6	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	16	10	7	8	12

Источник информации: Статриелт. Статистика рынка на 01.4.2024 г.



## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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 оптимального использования объекта недвижимости включает в себя проверку соответствия различных рассматриваемых вариантов следующим критериям:

✓ Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством.

✓ Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

✓ Финансовая целесообразность: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования обеспечивают возврат инвестируемого капитала и компенсацию затрат на содержание и финансовые обязательства.

✓ Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово целесообразных видов использования будет приносить максимальный чистый доход, и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

Юридическая допустимость: рассматриваемые объекты недвижимости зарегистрированы как нежилые помещения. Ограничений по использованию не зарегистрировано. С учетом сложившейся практики эксплуатации недвижимости, предполагается, что оно соответствует разрешенному использованию.

Физическая осуществимость: объемно-конструктивные решения позволяют использовать объект оценки в качестве производственно-складского назначения.

Финансовая целесообразность и максимальная эффективность: Учитывая назначение объекта оценки, интеграцию в существующий комплекс недвижимости, учитывая особенности его местоположения и достаточно определенную конструктивную и функциональную направленность, можно сделать вывод о том, что наиболее доходным и максимально эффективным вариантом использования объекта оценки является вариант его использования в качестве производственно-складских помещений.

В тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу, без проведения для этого вычислений, ФСО № 7 пункт 16 допускает отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о наилучшем и наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Таблица 7.1 – Определение наиболее эффективного использования объекта оценки.

Факторы	Торгово-офисные помещения	Производственно-складские помещения
Потенциал местоположения	-	+
Рыночный спрос	-	+
Юридическая допустимость	+	+
Физическая возможность	+	+
Финансовая оправданность	-	+
Максимальная эффективность	-	+
<b>Итого</b>	<b>2</b>	<b>6</b>



Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также, учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, оценщик, пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещений производственно-складского назначения.



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

### 9.1. Основные положения и термины.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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

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

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец



вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

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

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

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

#### Основная терминология, используемая в затратном подходе

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.



**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.



**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

## 9.2. Основные этапы процесса оценки.

Согласно п.1 ФСО III, процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

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

## 9.3. Характеристика подходов к оценке.

Согласно ФСО "Подходы и методы оценки (ФСО V)" при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.

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



Согласно п. 5 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка;
2. доступность информации о сделках;
3. актуальность рыночной ценовой информации;
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» основные этапы сравнительного подхода включают:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>2</sup>:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество - аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве - аналогов используются недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

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

Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

В соответствии с п. 12 ФСО № V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

<sup>2</sup>Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.



1. способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
2. степень неопределенности будущих доходов значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта). способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка).

Согласно п. 16 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» основные этапы доходного подхода включают:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока.
  - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
  - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
    - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
    - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
    - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

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

Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями.

Согласно п. 25 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. ненадежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.



В соответствии с п. 24 ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Согласно п. 26 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» в рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2. метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

В соответствии с п. 24г ФСО № 7 в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Согласно п.25 ФСО 7 Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.



## 10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМАЯ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

### 10.1. Определение стоимости ОКСов сравнительным подходом.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>3</sup>:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Наиболее часто используемым методом, при наличии достаточного числа аналогов на рынке, является метод прямого сравнительного анализа продаж. Использование двух других методов практикуется не часто в связи со сложностью подбора аналогов, в части которых с высокой достоверностью можно установить не только цену предложения, но и данные о чистом операционном доходе или коэффициенте капитализации.

В результате анализа использования подходов и методов Оценщик обосновал в п. 8.4 Отчета использование метода прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода для оценки зданий, входящих в состав объекта оценки.

#### 10.1.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимости, в рамках выбранного метода.

Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» основные этапы сравнительного подхода включают:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения объектов недвижимости: цена за 1 м<sup>2</sup>; цена за 1 м<sup>3</sup>; цена за 1 место.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

<sup>3</sup>Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.



В ходе анализа рынка были выделены следующие элементы сравнения, по которым проводится расчет. Выделяются необходимые элементы сравнения.

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P_{\%}),$$

где

$C_{\text{ед. ср.}}$  — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$  — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$P_{\%}$  — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.



Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст.}}$$

где

$C_{\text{ед. ср.}}$  — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$  — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{\text{ст.}}$  — величина стоимостной (денежной) поправки. Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

### 10.1.2. Выбор единицы сравнения.

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за гектар, цена за квадратный метр и т.д. Выбор единицы сравнения производится с учетом сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Критерием выбора единицы сравнения является адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемому объекту.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Обоснование выбора единицы сравнения и отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.



Таблица 10.1.2.1 – Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения, принятые при проведении оценки и связанные с факторами спроса и предложения:	цена 1 м <sup>3</sup>	Цена 1 м <sup>2</sup>	цена за 1 фронтальный метр	цена за лот	цена за место
<b>Критерии выбора:</b>					
использование покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.	редко	наиболее часто	нет	нет	нет
является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»)	нет	всегда	нет	нет	нет
является удельной характеристикой (удельной ценой) для данного сегмента	очень редко	наиболее часто	нет	нет	нет

В качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв. м площади объекта.

### 10.1.3. Выбор наиболее сопоставимых аналогов.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.<sup>4</sup>

Для выбора сопоставимых объектов в соответствии с ФСО № 7, оценщиком должны быть использованы результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу объектам.

Согласно п. 22 ФСО №7:

«б) в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

В качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.<sup>5</sup>

**Правила отбора объектов-аналогов<sup>6</sup>:** в результате анализа выборки представленной в таблице 6.3.1, оценщик использует в дальнейших расчетах аналоги максимально схожие по физическим параметрам с объектом оценки, имеется вся необходимая информация по ним, срок экспозиции которых не превышает стандартный срок.

Нами были уточнена вся необходимая информация по представленным объектам-аналогам, включая цену предложения/сделки, уточнение текущего использования объектов-аналогов. Выезд на осмотр объектов-аналогов оценщиком не производился. Информация об аналогах, отобранных оценщиками из перечня проданных и выставленных на продажу объектов, представлена в таблице ниже.

<sup>4</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" пункт 22 б)

<sup>5</sup> п. 22 ФСО № 7.

<sup>6</sup> согласно требованиям ФСО №7 (Приказ от 25.09.2014 №611) оценщиком был проведен отбор из имеющихся аналогов, используемые в расчетах аналоги обоснованы



Таблица 10.1.3.1 – Характеристика объектов-аналогов для объектов оценки производственно-складского назначения

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Цена объекта с НДС, руб.	3 500 000,00р.	9 600 000,00р.	6 300 000,00р.
Цена за 1 кв.м. с НДС, руб.	7 473,84р.	7 384,62р.	6 300,00р.
Дата предложения (звонка)	03.06.2024	27.05.2024	05.06.2024
Адрес	Орловская обл., Мценский р-н, д. Аниканово, Центральная ул., 10	Орловская обл., Орловский р-н, ул. Северный Парк, 9	Орловская обл., Свердловский р-н, городское поселение Змиёвка, пгт. Змиёвка, ул. 8 Марта, 12
Тип местоположения	прочие населенные пункты	областной центр	райцентры сельскохозяйственных районов
	промзона	промзона	промзона
Площадь земельного участка, м2:	8 237	4 980	10 000
Права на земельный участок:	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, м2	468,30	1 300,00	1 000,00
Доля административных помещений	0	0	0
Тип помещений	отдельностоящие	отдельностоящие	отдельностоящие
Класс капитальности	С	С	С
Техническое состояние	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие отопления	неотапливаемое	неотапливаемое	отапливаемые
Транспортная доступность	легковой, грузовой автотранспорт	легковой, грузовой автотранспорт	легковой, грузовой автотранспорт
Этаж	1	1	1
Наличие асфальтированного подъезда	есть	есть	есть
Общие примечания	торг	торг	торг
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2162138946">https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2162138946</a>	<a href="https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_1860413625">https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_1860413625</a>	<a href="https://www.avito.ru/zmievka/kommercheskaya_nedvizhimost/skl_ad_1000_m_3720293930">https://www.avito.ru/zmievka/kommercheskaya_nedvizhimost/skl_ad_1000_m_3720293930</a>



# объект сравнения № 1.

Свободного назначения, 470 м² в Мценске | Продажа коммерческой недвижимости в Мценске | Авито

3 500 000 Р

8 967 548-46-57

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

**О помещении**

Вход: с улицы  
Общая площадь: 470 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 2.5 м

Отделка: чистовая  
Отопление: автономное  
Тип сделки: продажа

**Расположение**

Орловская обл., Мценский р-н, д. Анкианово, Центральная ул., 10

**Описание**

Продается ЗДАНИЕ ФЕРМЫ от СОБСТВЕННИКА расположенному по адресу Орловская Область, Мценский район, д. Анкианово ул. Центральная, 10А кадастровый номер 57:11:1130101:141

Характеристики: Нежилое 1-этажное помещение, общая площадь 470 кв.м, электричество, вода, огороженная территория, видеонаблюдение.

Земельный участок, категория земли: земли, населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения и обслуживания фермы, для ведения крестьянского хозяйства, общая площадь 1100 кв.м, кадастровый номер 57:11:1130101:131

Земельный участок вокруг фермы в аренде на 49 лет категория земли: земли, населенных пунктов, разрешенное использование: сельскохозяйственное использование, общая площадь 7137 кв.м, кадастровый номер 57:11:1130101:156

**О здании**

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: другой

№ 216238946 - 5 июня в 12:22 - 1109 просмотров (+1 сегодня)

Похожие объявления



## объект сравнения № 2.

**Свободного назначения, 1300 м²**

**9 600 000 Р**  
7 385 Р за м²

8 967 548-50-99

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продать? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

**О помещении**

Вход: с улицы	Мощность электросети: 250 кВт, можно увеличить
Общая площадь: 1300 м²	Отопление: автономное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа
Отделка: чистовая	

**Отчёт о бизнес-потенциале**  
Узнайте, подойдёт ли вам помещение

**Отчёт о бизнес-потенциале**  
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Посмотреть пример отчёта
- Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

**Расположение**  
Орловская обл., Орловский р-н, ул. Северный Парк, 9 [Показать карту](#)

**Описание**  
Продам базу на земельном участке 50 соток, кирпичное строение и земля в собственности. Площадь строения 1300 кв. м., имеются офисные помещения с душевыми (требуют ремонта), имеется возможность подключения дополнительной энергетической мощности до 300 кВт. Центральная вода и канализация, газ. Территория огорожена забором. Кадастровый номер участка 57:10:0040101.1127

**Оздании**

Готовность: в эксплуатации	Удалённость от дороги: вторая линия и дальше
Тип здания: другой	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 1860413625 - 27 мая в 11:51 - 9934 просмотра (+7 сегодня) [Показывать](#)



### объект сравнения № 3.

**Склад, 1000 м²**

6 300 000 Р

8 905 167-10-51

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо, Завершено 14 объявлений

Подписаться на продавца

**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи

**О помещении**

Общая площадь: 1000 м²  
Этаж: 1

Мощность электросети: 380 кВт  
Тип сделки: продажа

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Укажите, подойдёт ли вам помещение

- Проезжимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

**Купите отчёт у партнёра**

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167745245950

**Расположение**

Орловская обл., Свердловский р-н, городское поселение Зимовка, пгт. Зимовка, ул. 8 Марта, 12

Скрыть карту

**Описание**

Продам склад, 1000м2, участок 1 га. (можно еще два склада построить), подъезд и бетонированная площадка, состояние хорошее, расположение очень удобное, асфальтовый выезд с обезданной дороги и из поселка. Цена 6 300 000 руб.

**О здании**

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: другой

Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта

№ 3720293930 - 5 июня в 21:35 - 282 просмотра (-2 сегодня) [Пожаловаться](#)



### 10.1.4. Определение корректировок для объектов производственно-складского назначения.

Оценщиком вносились процентные корректировки, размер которых определен с использованием Справочника оценщика недвижимости. 2020. Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, под редакцией Лейфер Л.А.

В связи с тем, что часть корректировок в справочники приведена в долях единицы, данные корректировки пересчитаны оценщиком в %,  $K\% = (K - 1) \times 100\%$

Обратное значение рассчитывается на основе следующей формулы:

$$K_{об} = \left(\frac{1}{K} - 1\right) \times 100\%$$

где

$K_{об}$  – размер корректировки (обратное значение) в %;

$K$  – значение показателя.

**I. Корректировки по первой группе элементов сравнения.** В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: права на объект, условия финансирования, условия предложения продажи и дата сделки.

**1. Поправка на права на объект.** Оцениваемым правом на рассматриваемый объект является право собственности. В связи с тем, что объект оценки и аналоги принадлежат правообладателям на вещных правах – правах собственности, корректировка не применялась.

**2. Поправка на условия финансирования и условия продажи.** Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на рыночные условия продажи.

В качестве объектов аналогов используются объекты, выставлены с уровнем платежа – денежные средства, а продажа не носит вынужденного характера, то корректировка по данным параметрам не вносилась.

**3. Поправка на торг.** В качестве цены взята цена предложения, в связи с чем, необходимо применить корректировку на торг. Корректировка на торг с учетом площади зданий определена для универсальных производственно-складских объектов, на активном рынке по среднему значению в размере -11,9%, по неактивному рынку -17,4% согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, Лейфер Л.А.», страница 311.

Таблица 10.1.4.1 – Корректировка на торг.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Активный рынок</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%
<b>Неактивный рынок</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%

**4. Поправка на дату сделки.** Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа.

В связи с тем, что в качестве объектов – сравнения взяты цены предложений, а не данный показатель по состоявшимся сделкам, и все предложения носят актуальный характер (размещены к продаже в пределах стандартного срока экспозиции), корректировка по данному параметру не производилась.



**II. Корректировки по второй группе элементов сравнения.** Во вторую группу элементов сравнения входят следующие элементы: местоположение, площадь, техническое состояние, этажность, наличие отопления, наличие железнодорожной ветки, наличие административно-офисных помещений, класс конструктивной системы.

**1. Корректировка на местоположение.** Основным и наиболее очевидным ценнообразующим фактором, влияющим на стоимость продажи производственно-складской недвижимости, является местоположение.

Основополагающим фактором формирования цены на Орловском рынке коммерческой и производственно-складской недвижимости является расположение объекта оценки в определенной территориальной зоне.

Корректировка на местоположение рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{мп} = \frac{K_{мпoo}}{K_{мпoa}} - 1$$

где

$K_{мп}$  - корректировка на местоположение;

$K_{мпoo}$  - коэффициент местоположения объекта оценки;

$K_{мпoa}$  - коэффициент местоположения объекта-аналога.

**1.1 Корректировка на местоположение в границах области:** В части расположения относительно областного центра можно выделить следующие зоны:Р

- ✓ 1 зона – областной центр;
- ✓ 2 зона – населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- ✓ 3 зона – райцентры с развитой промышленностью;
- ✓ 4 зона – райцентры сельскохозяйственных районов;
- ✓ 5 зона – прочие населенные пункты.

Корректировка на местоположение для производственно-складских объектов принималась согласно сборникам «Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, Лейфер Л.А», страница 79.

Таблица 10.1.4.2 – Корректировка на местоположение относительно областного центра.

Класс объектов	Показатель		
	Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59

Размер корректировки для объектов рассчитывается по формуле:

$$K = \left( \frac{M_{oo}}{M_{oa}} \right) - 1$$

где

$M_{oo}$  – местоположение объекта оценки;

$M_{oa}$  – местоположение объекта-аналога.

Корректировка на местоположение относительно областного центра производилась, исходя из местоположения объектов оценки и аналогов.

В данном случае, объект оценки расположен в «прочих населенных пунктах», в связи с чем, внесена соответствующая корректировка.



**1.2 Размер корректировки на местоположение относительно центра города** принималась согласно сборникам «Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, Лейфер Л.А», страница 138.

Таблица 10.1.4.3 – Корректировка на местоположение (относительно центра населенного пункта)

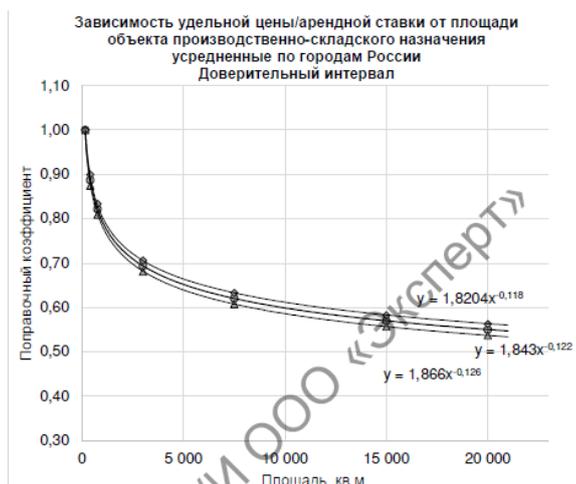
Класс объектов	Показатель		
	Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,83	0,83	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,78	0,80
Районы вокруг крупных предприятий/окраина городов	0,77	0,75	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,82	0,81	0,84

В данном случае, объект оценки расположен в промзоне г.Мценск, часть аналогов расположена в районе крупных автомагистралей или микрорайонах высотной застройки, в связи с чем внесена соответствующая корректировка, размер которой составил:

- для районов крупных автомагистралей  $0,77/0,82-1=-0,061$  или  $-6,1\%$ ;
- для центров административных районов  $0,77/0,82-1=-0,0723$  или  $-7,23\%$

Расчет корректировки на местоположение объекта приведен в таблицах «Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом».

**2. Корректировка на площадь.** Корректировка учитывает различие в удельной стоимости помещений, имеющих значительную разницу в площади. При больших площадях стоимость  $1 \text{ м}^2$  падает, при малых площадях растет. Корректировка на масштаб проводилась согласно сборнику «Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, Лейфер Л.А», страница 185.



Размер корректировки для объектов рассчитывается по формуле:

$$K = \left( \frac{S_{oo}}{S_{oa}} \right)^{-0,122} - 1$$

где

$S_{oo}$  – площадь объекта оценки;

$S_{oa}$  – площадь объекта-аналога.

**3. Корректировка на физическое состояние.** В зависимости от физического состояние объекта оцени и аналогово вносилась корректировка, размер которой определен согласно сборнику «Справочник



оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, Лейфер Л.А», страница 247.

Таблица 10.1.4.4 — Значения корректировок на физическое состояние.

Цена производственно-складских объектов		Объект-аналог		
		хороше	удовлетворительное	неудовлетворительное
Объект оценки	хороше	1,00	1,23	1,75
	удовлетворительное	0,81	1,00	1,41
	неудовлетворительное	0,57	0,71	1,00

В данном случае, физическое состояние аналога №1 определено как хорошее, в связи с чем, внесена понижающая корректировка -19%.

**4. Корректировка на транспортную доступность.** Никакой из объектов непосредственно не имеет границ с железнодорожной веткой, поэтому корректировка по данному параметру не производилась.

**5. Корректировка на класс конструктивной системы.** Данная корректировка внесена для объекта оценки кад. № 57:13:0740101:374, так как здание состоит из легковозводимых конструкций. Размер корректировки определен согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт «На Класс конструктивной системы-корректировки на 01.04.2024 года».

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков			<b>1,00</b>
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – сборные железобетонные	1,00	1,04	<b>1,02</b>
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,06	1,13	<b>1,09</b>
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,80	0,99	<b>0,88</b>
5	Временные здания. Стены и покрытия – разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,08	0,31	<b>0,19</b>

Таким образом, размер корректировки составил -12%.

**6. Корректировка на наличие отопления.** В данном случае корректировка не вносится, так как у объектов отсутствует отопительная система.

**7. Корректировка на этаж.** Расчет корректировки на этаж не осуществлялся – объекты оценки и объекты сравнения являются одноэтажными зданиями без цоколей и подвалов.

**8. Корректировка на площадь земельного участка.** Данная корректировка рассчитывается путем вычитания стоимости земельного участка из стоимости аналогов.



№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	<b>Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания</b> в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,14	<b>0,11</b>
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных <b>особо ценных землях</b> , в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,25	<b>0,18</b>
3	<b>Складские и производственные здания</b> и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,19	<b>0,14</b>

Размер корректировки определен согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт «На Долю стоимости земли в стоимости комплекса на 01.04.2024 года».

Таким образом, размер корректировки составил -14%.

**9. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.** В данном случае объекты-аналоги продаются без оборудования, поэтому корректировка не требуется.

**10. Корректировка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).** Корректировка не производилась.

**Согласование.** Последним этапом сравнительного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж. Итоговая величина оцениваемого объекта рассчитывается как средневзвешенная величина от скорректированных цен сопоставимых объектов. Весовые коэффициенты определены в зависимости от суммарного значения вносимых корректировок для характеристики объекта и определяются по формуле:<sup>7</sup>

$$R = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где

R – искомый весовой коэффициент в процентах;

n – номер аналога

S<sub>1</sub> - сумма корректировок 1-го аналога, взятых по модулю;

S<sub>2</sub> - сумма корректировок 2-го аналога, взятых по модулю;

S<sub>n</sub> - сумма корректировок n-го аналога, взятых по модулю;

S<sub>1...n</sub> - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет.

Стоимость 1 кв.м. в рамках сравнительного подхода определена по следующей формуле:

$$C_{1\text{кв.м}} = \frac{C_{\text{скорр.ан.1}} \times V_1 + C_{\text{скорр.ан.2}} \times V_2 + \dots + C_{\text{скорр.ан.n}} \times V_i}{V_1 + V_2 + \dots + V_i}$$

где

C<sub>1 кв.м</sub> – стоимость 1 кв.м общей площади объекта;

C<sub>скорр. ан. 1, 2, n</sub> – скорректированные цены 1 кв.м объектов-аналогов;

V<sub>1,2,...,i</sub> – весовые коэффициенты, учитывающие степень «похожести» объекта-аналога на объект.

Итоговая стоимость оцениваемого объекта без учета земельного участка в рамках сравнительного подхода определена по следующей формуле:

$$PC_{\text{сп}} = C_{1\text{кв.м}} \times S$$

<sup>7</sup> <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>



Таблица 10.1.4.5 – Определение стоимости объекта сравнительным подходом: Здание, нежилое, площадь 184,5 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, здание №4; кадастровый номер: 57:13:0740101:300

№ п/п	Наименование показателя	Объект Оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Цена предложения, руб.		3 500 000,00р.	9 600 000,00р.	6 300 000,00р.
2	Площадь, кв.м.	184,50	468,30	1 300,00	1 000,00
3	Стоимость 1 кв.м., руб.	?	7 473,84р.	7 384,62р.	6 300,00р.
4	Источник информации:		<a href="https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2162138946">https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2162138946</a>	<a href="https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_1860413625">https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_1860413625</a>	<a href="https://www.avito.ru/zmieвка/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_3720293930">https://www.avito.ru/zmieвка/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_3720293930</a>
<b>Корректировка на права</b>					
5	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
	Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		7 473,84р.	7 384,62р.	6 300,00р.
<b>Корректировка на условия финансирования</b>					
6	Условия финансирования:	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка
	Величина корректировки, %:		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.:		7 473,84р.	7 384,62р.	6 300,00р.
<b>Корректировка на условия продажи</b>					
7	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		7 473,84р.	7 384,62р.	6 300,00р.
<b>Корректировка на предложение</b>					
8	Фактор продажи/предложения		предложение	предложение	предложение
	Величина корректировки, %		-11,90%	-11,90%	-11,90%
	Скорректированная цена, руб.		6 584,45р.	6 505,85р.	5 550,30р.
<b>Корректировка на момент действия цены</b>					
9	Момент действия цены	28.06.2024	03.06.2024	27.05.2024	05.06.2024
	Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		6 584,45р.	6 505,85р.	5 550,30р.
<b>Корректировка на местоположение</b>					
10	Местоположение	Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, здание №4	Орловская обл., Мценский р-н, д. Аниканово, Центральная ул., 10	Орловская обл., Орловский р-н, ул. Северный Парк, 9	Орловская обл., Свердловский р-н, городское поселение Змиёвка, пгт. Змиёвка, ул. 8 Марта, 12



№ п/п	Наименование показателя	Объект Оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Характеристика местоположения	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	областной центр	райцентры сельскохозяйственных районов
		промзона	промзона	промзона	промзона
	Коэффициент	0,51	0,51	1,00	0,62
	Корректировка на местоположение		0,00%	-49,00%	-17,74%
	Скорректированная цена, руб.		6 584,45р.	3 317,98р.	4 565,57р.
<b>Корректировка на площадь</b>					
11	Площадь:	184,5	468,3	1 300,0	1 000,0
	Корректировка на площадь, %		12,03%	26,90%	22,90%
	Скорректированная цена, руб.		7 376,87р.	4 210,40р.	5 611,04р.
<b>Корректировка на физическое состояние</b>					
12	Физическое состояние	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
	Величина корректировки, %		-19,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		5 975,27р.	4 210,40р.	5 611,04р.
<b>Корректировка на конструктивную систему</b>					
13	Характеристика здания (материал стен)	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
	Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		5 975,27р.	4 210,40р.	5 611,04р.
<b>Корректировка на земельный участок</b>					
14	Доля земельного участка в стоимости ЕОН		14%	14%	14%
	Скорректированная цена, руб.		5 138,73р.	3 620,95р.	4 825,49р.
<b>Согласование результатов</b>					
17	Ранг:		31,03	75,90	40,64
	Весовой коэффициент:		0,45748	0,19058	0,35194
	Вклад:		2 350,85р.	690,09р.	1 698,29р.
	Приведенная стоимость 1 кв.м., руб.:			4 739,23р.	
	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.:			<b>874 387,15р.</b>	



Таблица 10.1.4.6 – Определение стоимости объекта сравнительным подходом: Здание, нежилое, площадь 52,1 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, дом 1; кадастровый номер: 57:13:0740101:319

№ п/п	Наименование показателя	Объект Оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Цена предложения, руб.		3 500 000,00р.	9 600 000,00р.	6 300 000,00р.
2	Площадь, кв.м.	52,10	468,30	1 300,00	1 000,00
3	Стоимость 1 кв.м., руб.	?	7 473,84р.	7 384,62р.	6 300,00р.
4	Источник информации:		<a href="https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2162138946">https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2162138946</a>	<a href="https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_1860413625">https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_1860413625</a>	<a href="https://www.avito.ru/zmieвка/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_3720293930">https://www.avito.ru/zmieвка/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_3720293930</a>
<b>Корректировка на права</b>					
5	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
	Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		7 473,84р.	7 384,62р.	6 300,00р.
<b>Корректировка на условия финансирования</b>					
6	Условия финансирования:	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка
	Величина корректировки, %:		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.:		7 473,84р.	7 384,62р.	6 300,00р.
<b>Корректировка на условия продажи</b>					
7	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		7 473,84р.	7 384,62р.	6 300,00р.
<b>Корректировка на предложение</b>					
8	Фактор продажи/предложения		предложение	предложение	предложение
	Величина корректировки, %		-11,90%	-11,90%	-11,90%
	Скорректированная цена, руб.		6 584,45р.	6 505,85р.	5 550,30р.
<b>Корректировка на момент действия цены</b>					
9	Момент действия цены	26.06.2024	03.06.2024	27.05.2024	05.06.2024
	Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		6 584,45р.	6 505,85р.	5 550,30р.
<b>Корректировка на местоположение</b>					
10	Местоположение	Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, дом 1	Орловская обл., Мценский р-н, д. Аниканово, Центральная ул., 10	Орловская обл., Орловский р-н, ул. Северный Парк, 9	Орловская обл., Свердловский р-н, городское поселение Змиёвка, пгт. Змиёвка, ул. 8 Марта, 12



№ п/п	Наименование показателя	Объект Оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Характеристика местоположения	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	областной центр	райцентры сельскохозяйственных районов
		промзона	промзона	промзона	промзона
	Коэффициент	0,51	0,51	1,00	0,62
	Корректировка на местоположение		0,00%	-49,00%	-17,74%
	Скорректированная цена, руб.		6 584,45р.	3 317,98р.	4 565,57р.
<b>Корректировка на площадь</b>					
11	Площадь:	52,1	468,3	1 300,0	1 000,0
	Корректировка на площадь, %		30,72%	48,06%	43,40%
	Скорректированная цена, руб.		8 607,35р.	4 912,71р.	6 546,98р.
<b>Корректировка на физическое состояние</b>					
12	Физическое состояние	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
	Величина корректировки, %		-19,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		6 971,95р.	4 912,71р.	6 546,98р.
<b>Корректировка на конструктивную систему</b>					
13	Характеристика здания (материал стен)	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
	Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		6 971,95р.	4 912,71р.	6 546,98р.
<b>Корректировка на земельный участок</b>					
14	Доля земельного участка в стоимости ЕОН		14%	14%	14%
	Скорректированная цена, руб.		5 995,88р.	4 224,93р.	5 630,40р.
<b>Согласование результатов</b>					
17	Ранг:		49,72	97,06	61,14
	Весовой коэффициент:		0,42854	0,22166	0,34980
	Вклад:		2 569,49р.	936,50р.	1 969,50р.
	Приведенная стоимость 1 кв.м., руб.:			5 475,49р.	
	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.:			<b>285 272,87р.</b>	



Таблица 10.1.4.7 – Определение стоимости объекта сравнительным подходом: Здание, нежилое, площадь 53,7 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, дом 2; кадастровый номер: 57:13:0740101:374

№ п/п	Наименование показателя	Объект Оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Цена предложения, руб.		3 500 000,00р.	9 600 000,00р.	6 300 000,00р.
2	Площадь, кв.м.	53,70	468,30	1 300,00	1 000,00
3	Стоимость 1 кв.м., руб.	?	7 473,84р.	7 384,62р.	6 300,00р.
4	Источник информации:		<a href="https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2162138946">https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2162138946</a>	<a href="https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_1860413625">https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_1860413625</a>	<a href="https://www.avito.ru/zmieвка/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_3720293930">https://www.avito.ru/zmieвка/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_3720293930</a>
<b>Корректировка на права</b>					
5	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
	Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		7 473,84р.	7 384,62р.	6 300,00р.
<b>Корректировка на условия финансирования</b>					
6	Условия финансирования:	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка
	Величина корректировки, %:		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.:		7 473,84р.	7 384,62р.	6 300,00р.
<b>Корректировка на условия продажи</b>					
7	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		7 473,84р.	7 384,62р.	6 300,00р.
<b>Корректировка на предложение</b>					
8	Фактор продажи/предложения		предложение	предложение	предложение
	Величина корректировки, %		-11,90%	-11,90%	-11,90%
	Скорректированная цена, руб.		6 584,45р.	6 505,85р.	5 550,30р.
<b>Корректировка на момент действия цены</b>					
9	Момент действия цены	26.06.2024	03.06.2024	27.05.2024	05.06.2024
	Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		6 584,45р.	6 505,85р.	5 550,30р.
<b>Корректировка на местоположение</b>					
10	Местоположение	Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, дом 2	Орловская обл., Мценский р-н, д. Аниканово, Центральная ул., 10	Орловская обл., Орловский р-н, ул. Северный Парк, 9	Орловская обл., Свердловский р-н, городское поселение Змиёвка, пгт. Змиёвка, ул. 8 Марта, 12



№ п/п	Наименование показателя	Объект Оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Характеристика местоположения	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	областной центр	райцентры сельскохозяйственных районов
		промзона	промзона	промзона	промзона
	Коэффициент	0,51	0,51	1,00	0,62
	Корректировка на местоположение		0,00%	-49,00%	-17,74%
	Скорректированная цена, руб.		6 584,45р.	3 317,98р.	4 565,57р.
<b>Корректировка на площадь</b>					
11	Площадь:	53,7	468,3	1 300,0	1 000,0
	Корректировка на площадь, %		30,24%	47,52%	42,87%
	Скорректированная цена, руб.		8 575,65р.	4 894,61р.	6 522,86р.
<b>Корректировка на физическое состояние</b>					
12	Физическое состояние	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
	Величина корректировки, %		-19,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		6 946,27р.	4 894,61р.	6 522,86р.
<b>Корректировка на конструктивную систему</b>					
13	Характеристика здания (материал стен)	сборно-щитовые	кирпичные	кирпичные	кирпичные
	Величина корректировки, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%
	Скорректированная цена, руб.		6 112,72р.	4 307,26р.	5 740,12р.
<b>Корректировка на земельный участок</b>					
14	Доля земельного участка в стоимости ЕОН		14%	14%	14%
	Скорректированная цена, руб.		5 256,94р.	3 704,24р.	4 936,50р.
<b>Согласование результатов</b>					
17	Ранг:		61,24	108,52	72,61
	Весовой коэффициент:		0,41428	0,23544	0,35028
	Вклад:		2 177,84р.	872,13р.	1 729,16р.
	Приведенная стоимость 1 кв.м., руб.:			4 779,13р.	
	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.:			<b>256 639,11р.</b>	



Таблица 10.1.4.8 – Определение стоимости объекта сравнительным подходом: Здание, нежилое, площадь 1013,6 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, здание №3; кадастровый номер: 57:13:0740101:434

№ п/п	Наименование показателя	Объект Оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Цена предложения, руб.		3 500 000,00р.	9 600 000,00р.	6 300 000,00р.
2	Площадь, кв.м.	1 013,60	468,30	1 300,00	1 000,00
3	Стоимость 1 кв.м., руб.	?	7 473,84р.	7 384,62р.	6 300,00р.
4	Источник информации:		<a href="https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2162138946">https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2162138946</a>	<a href="https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_1860413625">https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_1860413625</a>	<a href="https://www.avito.ru/zmieвка/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_3720293930">https://www.avito.ru/zmieвка/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_3720293930</a>
<b>Корректировка на права</b>					
5	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
	Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		7 473,84р.	7 384,62р.	6 300,00р.
<b>Корректировка на условия финансирования</b>					
6	Условия финансирования:	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка	денежные средства/типичные для данного сегмента рынка
	Величина корректировки, %:		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.:		7 473,84р.	7 384,62р.	6 300,00р.
<b>Корректировка на условия продажи</b>					
7	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		7 473,84р.	7 384,62р.	6 300,00р.
<b>Корректировка на предложение</b>					
8	Фактор продажи/предложения		предложение	предложение	предложение
	Величина корректировки, %		-11,90%	-11,90%	-11,90%
	Скорректированная цена, руб.		6 584,45р.	6 505,85р.	5 550,30р.
<b>Корректировка на момент действия цены</b>					
9	Момент действия цены	26.06.2024	03.06.2024	27.05.2024	05.06.2024
	Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		6 584,45р.	6 505,85р.	5 550,30р.
<b>Корректировка на местоположение</b>					
10	Местоположение	Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, здание №3	Орловская обл., Мценский р-н, д. Аниканово, Центральная ул., 10	Орловская обл., Орловский р-н, ул. Северный Парк, 9	Орловская обл., Свердловский р-н, городское поселение Змиёвка, пгт. Змиёвка, ул. 8 Марта, 12



№ п/п	Наименование показателя	Объект Оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Характеристика местоположения	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	областной центр	райцентры сельскохозяйственных районов
		промзона	промзона	промзона	промзона
	Коэффициент	0,51	0,51	1,00	0,62
	Корректировка на местоположение		0,00%	-49,00%	-17,74%
	Скорректированная цена, руб.		6 584,45р.	3 317,98р.	4 565,57р.
<b>Корректировка на площадь</b>					
11	Площадь:	1 013,6	468,3	1 300,0	1 000,0
	Корректировка на площадь, %		-8,99%	3,08%	-0,16%
	Скорректированная цена, руб.		5 992,50р.	3 420,26р.	4 558,05р.
<b>Корректировка на физическое состояние</b>					
12	Физическое состояние	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
	Величина корректировки, %		-19,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		4 853,92р.	3 420,26р.	4 558,05р.
<b>Корректировка на конструктивную систему</b>					
13	Характеристика здания (материал стен)	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
	Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		4 853,92р.	3 420,26р.	4 558,05р.
<b>Корректировка на земельный участок</b>					
14	Доля земельного участка в стоимости ЕОН		14%	14%	14%
	Скорректированная цена, руб.		4 174,38р.	2 941,43р.	3 919,92р.
<b>Согласование результатов</b>					
17	Ранг:		27,99	52,08	17,91
	Весовой коэффициент:		0,32473	0,17735	0,49792
	Вклад:		1 355,55р.	521,65р.	1 951,82р.
	Приведенная стоимость 1 кв.м., руб.:			3 829,02р.	
	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.:			<b>3 881 093,57р.</b>	



## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 3 ФСО V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов».

В настоящем отчете нами была определена одна стоимостная оценка полных прав собственности на оцениваемые объекты оценки, исходя из всеобъемлющего анализа всех данных, полученных при изучении рассматриваемых объектов.

Различные подходы и методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости определяется обоснованным суждением оценщика. Решение вопроса, каким стоимостным показателям придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе оценки.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую стоимость имущества.

Таблица 11.1 – Результаты оценки, полученные различными подходами, руб.

№ п/п	Наименование	Результаты, полученные затратным подходом, руб.	Результаты, полученные сравнительным подходом, руб.	Результаты, полученные доходным подходом, руб.
1	2	3	4	5
1	Здание, нежилое, площадь 184,5 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, здание №4; кадастровый номер: 57:13:0740101:300	Не использовался	874 387,15	Не использовался
2	Здание, нежилое, площадь 52,1 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, дом 1; кадастровый номер: 57:13:0740101:319	Не использовался	285 272,87	Не использовался
3	Здание, нежилое, площадь 53,7 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, дом 2; кадастровый номер: 57:13:0740101:374	Не использовался	256 639,11	Не использовался
4	Здание, нежилое, площадь 1013,6 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, здание №3; кадастровый номер: 57:13:0740101:434	Не использовался	3 881 093,57	Не использовался

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

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта, 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 подходов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

В данном случае использовался обоснованно только сравнительный подход, в связи с чем, доля данного подхода определена в размере 100%.



Обоснованная рыночная стоимость (РС) объектов оценки рассчитывается по формуле:

$$РС = З_{П} \times \rho_1 / 100\% + С_{П} \times \rho_2 / 100\% + Д_{П} \times \rho_3 / 100\%,$$

где

З<sub>П</sub> - рыночная стоимость объекта, рассчитанная затратным подходом, руб.;

С<sub>П</sub> - рыночная стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб.;

Д<sub>П</sub> - рыночная стоимость объекта, рассчитанная доходным подходом, руб.;

$\rho_1 - \rho_3$  - весовой коэффициент соответственно для каждого из подходов.

Результаты расчета рыночной стоимости объектов на дату оценки сведены в нижерасположенную таблицу.

**Таким образом, основываясь на доступной нам информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов мы пришли к следующему заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества на 26.06.2024 г. составляет:**



Таблица 11.2 –Согласование результатов оценки, полученные различными подходами, руб.

№ п/п	Наименование	Удельные веса в итоговой стоимости			Итоговая стоимость с НДС, руб.	Итоговая стоимость без НДС, руб. с учетом округления
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход		
1	2	3	4	5	6	7
1	Здание, нежилое, площадь 184,5 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, здание №4; кадастровый номер: 57:13:0740101:300	0,00%	100,0%	0,00%	874 387,15	874 000
2	Здание, нежилое, площадь 52,1 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, дом 1; кадастровый номер: 57:13:0740101:319	0,00%	100,0%	0,00%	285 272,87	285 000
3	Здание, нежилое, площадь 53,7 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, дом 2; кадастровый номер: 57:13:0740101:374	0,00%	100,0%	0,00%	256 639,11	257 000
4	Здание, нежилое, площадь 1013,6 кв.м, адрес: Орловская обл., Новосильский р-н, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, здание №3; кадастровый номер: 57:13:0740101:434	0,00%	100,0%	0,00%	3 881 093,57	3 881 000

Оценщик



Яремчук А.В.



## 12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 12.1 – Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источников их получения:

1	Данные, предоставленные заказчиком:	✓ Перечень данных указан в таблице 4.1
2	Данные, полученные в результате осмотра объекта оценки Оценщиком:	✓ Фотоматериалы
3	Законы и нормативные акты:	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.</li> <li>✓ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.,</li> <li>✓ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденные Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;</li> <li>✓ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденные Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;</li> <li>✓ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденные Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;</li> <li>✓ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденные Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;</li> <li>✓ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденные Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;</li> <li>✓ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденные Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;</li> <li>✓ Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;</li> </ul>
4	Анализ отраслевых и локальных рынков	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <a href="https://onrealt.ru/">https://onrealt.ru/</a></li> <li>✓ <a href="https://avito.ru">https://avito.ru</a></li> <li>✓ <a href="https://cian.ru/">https://cian.ru/</a></li> <li>✓ <a href="https://архивоценщика.рф">https://архивоценщика.рф</a></li> </ul>
5	Подходы к оценке:	
5.1	Затратный подход	Не используется
5.2	Доходный подход	Не используется
5.3	Сравнительный подход	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <a href="https://avito.ru">https://avito.ru</a></li> <li>✓ «Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород, Лейфер Л.А»</li> <li>✓ <a href="https://statrielt.ru/statistika-gynka">https://statrielt.ru/statistika-gynka</a> Ассоциации развития рынка невидимости СтатРиелт</li> </ul>
6	Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки:	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Оценка стоимости имущества: учеб. Пособие / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева[и др.]; под ред. И. В. Косоруковой. – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. – 736 с.</li> </ul>



# ***ПРИЛОЖЕНИЯ***



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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Чувашской Республике - Чувашии  
полное наименование органа регистрации прав

10.04.2024г.

№ КУВИ-001/2024-98439337

На основании запроса от 05.04.2024, поступившего на рассмотрение 05.04.2024, сообщаем, что правообладателю ООО «Русресурс»; ИНН: 5036120702; ОГРН: 1125074002811; адрес местонахождения: 303500, Орловская область, р-н. Новосильский, г. Новосиль, ул. Карла Маркса, д. 34., в период с 01.01.2019 по 05.04.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	57:13:0000000:425	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Орловская область, р-н Новосильский, на территории СПК "Шенский".	
		Площадь:	190000 +/- 122	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	06.04.2015	
		номер государственной регистрации:	57-57/005-57/005/001/2015-62/3	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения, выдан 25.02.2015	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/067/2023-128
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/067/2023-127
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2023-122
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/067/2023-121
		1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/067/2023-120

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/067/2023-119
1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/067/2023-118
1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2023-117
1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/067/2023-116
1.3.1 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2023-115
1.3.1 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2023-114
1.3.1 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2023-113
1.3.1 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2023-112
1.3.1 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2023-111
1.3.1 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/072/2023-110
1.3.1 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/071/2022-105
1.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/070/2021-75
1.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-74
1.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-69
1.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-68

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

1.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-67
1.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-66
1.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-65
1.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-64
1.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-63
1.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-62
1.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-61
1.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-60
1.3.2 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-59
1.3.3 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-58
1.3.3 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-57
1.3.3 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-56
1.3.3 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-55
1.3.3 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-54
1.3.3 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-53

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

1.3.3 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-52
1.3.3 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-51
1.3.3 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-50
1.3.3 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-49
1.3.4 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-48
1.3.4 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-47
1.3.4 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-46
1.3.4 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-45
1.3.4 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-44
1.3.4 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-43
1.3.4 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-42
1.3.4 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-41
1.3.4 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-40
1.3.4 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/067/2021-36
1.3.5 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/067/2021-35

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

1.3.5 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/067/2021-34
1.3.5 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/077/2021-33
1.3.5 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-32
1.3.5 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-31
1.3.5 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/077/2021-30
1.3.5 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-29
1.3.5 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-28
1.3.5 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/070/2021-27
1.3.5 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/070/2021-26
1.3.6 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-25
1.3.6 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-24
1.3.6 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2021-23
1.3.6 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-22
1.3.6 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-21
1.3.6 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-20

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

1.3.6 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/067/2021-19
1.3.6 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/067/2021-18
1.3.6 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/067/2021-17
1.3.6 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/067/2021-16
1.3.7 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/067/2021-15
1.3.7 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/067/2021-14
1.3.7 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/076/2021-13
1.3.7 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/070/2021-12
1.3.7 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/070/2021-11
1.3.7 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2021-10
1.3.7 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2020-8
1.3.7 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2020-7
1.3.7 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/065/2020-6
1.3.7 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/058/2020-5
1.3.8 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/067/2020-4

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

		1.3.8 1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	57:13:0000000:425-57/067/2020-3
2	2.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		57:13:0710101:261
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Российская Федерация, Орловская область, р-н Новосильский, с/п Прудовское, с Воротынцево
		Площадь:		368.4
	2.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		23.09.2014
		номер государственной регистрации:		57-57-05/001/2014-385
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 19.09.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/067/2023-133	
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/067/2023-132	
	2.3.3	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2023-127	
	2.3.4	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/067/2023-126	
	2.3.5	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/067/2023-125	
	2.3.6	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/067/2023-124	
	2.3.7	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/067/2023-123	
	2.3.8	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2023-122	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

2.3.9	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/067/2023-121
2.3.1 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2023-120
2.3.1 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2023-119
2.3.1 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2023-118
2.3.1 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2023-117
2.3.1 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2023-116
2.3.1 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/071/2022-109
2.3.1 6	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/083/2022-92
2.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/083/2022-90
2.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/070/2021-75
2.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-74
2.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-69
2.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-68
2.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-67
2.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-66

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

2.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-65
2.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-64
2.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-63
2.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-62
2.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-61
2.3.2 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-60
2.3.3 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-59
2.3.3 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-58
2.3.3 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-57
2.3.3 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-56
2.3.3 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-55
2.3.3 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-54
2.3.3 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-53
2.3.3 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-52
2.3.3 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-51

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

2.3.3 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-50
2.3.4 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-49
2.3.4 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-48
2.3.4 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-47
2.3.4 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-46
2.3.4 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-45
2.3.4 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-44
2.3.4 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-43
2.3.4 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-42
2.3.4 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-41
2.3.4 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-40
2.3.5 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/067/2021-36
2.3.5 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/067/2021-34
2.3.5 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/077/2021-33
2.3.5 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-32

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

2.3.5 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-31
2.3.5 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/077/2021-30
2.3.5 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-29
2.3.5 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-28
2.3.5 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/070/2021-27
2.3.5 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/070/2021-26
2.3.6 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-25
2.3.6 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-24
2.3.6 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2021-23
2.3.6 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-22
2.3.6 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-21
2.3.6 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-20
2.3.6 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/067/2021-19
2.3.6 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/067/2021-18
2.3.6 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/067/2021-17

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

2.3.6 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/067/2021-16
2.3.7 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/067/2021-15
2.3.7 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/067/2021-14
2.3.7 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/076/2021-13
2.3.7 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/070/2021-12
2.3.7 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/070/2021-11
2.3.7 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2021-10
2.3.7 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2020-8
2.3.7 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2020-7
2.3.7 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/065/2020-6
2.3.7 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/058/2020-5
2.3.8 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/067/2020-4
2.3.8 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:261-57/067/2020-3

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	---	-------------------

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	57:13:0710101:389	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для размещения и обслуживания производственного здания	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Орловская область, р-н Новосильский, с/п Прудовское, с Воротынцево, ул Курортная, д 54.	
		Площадь:	39571 +/- 40	
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.12.2014	
		номер государственной регистрации:	57-57-05/001/2014-449	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 12, выдан 12.11.2014 Акт приёма-передачи земельного участка, выдан 27.11.2014	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2023-129
		3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2023-128
		3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/072/2023-124
		3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2023-123
		3.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2023-122
		3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2023-121
		3.3.7	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2023-120			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	---	-------------------

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

3.3.8	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2023-119
3.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2023-118
3.3.1 0	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2023-117
3.3.1 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2023-116
3.3.1 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2023-115
3.3.1 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2023-114
3.3.1 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2023-113
3.3.1 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2023-112
3.3.1 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/072/2023-111
3.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/071/2022-106
3.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/070/2021-76
3.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-75
3.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-70
3.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-69
3.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-68

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

3.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-67
3.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-66
3.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-65
3.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-64
3.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-63
3.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-62
3.3.2 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-61
3.3.3 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-60
3.3.3 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-59
3.3.3 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-58
3.3.3 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-57
3.3.3 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-56
3.3.3 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-55
3.3.3 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-54
3.3.3 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-53

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

3.3.3 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-52
3.3.3 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-51
3.3.4 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-50
3.3.4 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-49
3.3.4 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-48
3.3.4 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-47
3.3.4 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-46
3.3.4 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-45
3.3.4 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-44
3.3.4 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-43
3.3.4 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-42
3.3.4 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-41
3.3.5 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2021-37
3.3.5 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2021-36
3.3.5 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2021-35

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

3.3.5 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/077/2021-34
3.3.5 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-33
3.3.5 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-32
3.3.5 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/077/2021-31
3.3.5 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-30
3.3.5 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-29
3.3.5 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/070/2021-28
3.3.6 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/070/2021-27
3.3.6 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-26
3.3.6 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-25
3.3.6 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2021-24
3.3.6 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-23
3.3.6 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-22
3.3.6 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-21
3.3.6 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2021-20

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

3.3.6 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2021-19
3.3.6 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2021-18
3.3.7 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2021-17
3.3.7 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2021-16
3.3.7 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2021-15
3.3.7 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/076/2021-14
3.3.7 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/070/2021-13
3.3.7 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/070/2021-12
3.3.7 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2021-11
3.3.7 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2020-9
3.3.7 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2020-8
3.3.7 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/065/2020-7
3.3.8 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/058/2020-6
3.3.8 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2020-5
3.3.8 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2020-4

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

		3.3.8 3	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	57:13:0710101:389-57/067/2019-3
4	4.1	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		57:13:0740101:300
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Местоположение:		Российская Федерация, Орловская область, р-н Новосильский, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, здание №4
		Площадь:		184.5
	4.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		03.04.2015
		номер государственной регистрации:		57-57/005-57/005/001/2015-56/2
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 12.02.2015 Акт приёма-передачи имущества, выдан 11.03.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	4.3.1	вид:		Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:		57:13:0740101:300-57/067/2023-133
	4.3.2	вид:		Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:		57:13:0740101:300-57/067/2023-132
	4.3.3	вид:		Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:		57:13:0740101:300-57/065/2023-127
	4.3.4	вид:		Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:		57:13:0740101:300-57/067/2023-126
	4.3.5	вид:		Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:		57:13:0740101:300-57/067/2023-125
	4.3.6	вид:		Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:		57:13:0740101:300-57/067/2023-124
	4.3.7	вид:		Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:		57:13:0740101:300-57/067/2023-123

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

4.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2023-122
4.3.9	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/067/2023-121
4.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2023-120
4.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2023-119
4.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2023-118
4.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2023-117
4.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2023-116
4.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/072/2023-115
4.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/071/2022-109
4.3.17	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/083/2022-92
4.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/083/2022-90
4.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/070/2021-75
4.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-74
4.3.21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-69
4.3.22	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-68

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

4.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-67
4.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-66
4.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-65
4.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-64
4.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-63
4.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-62
4.3.2 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-61
4.3.3 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-60
4.3.3 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-59
4.3.3 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-58
4.3.3 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-57
4.3.3 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-56
4.3.3 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-55
4.3.3 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-54
4.3.3 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-53

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

4.3.3 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-52
4.3.3 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-51
4.3.4 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-49
4.3.4 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-48
4.3.4 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-47
4.3.4 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-46
4.3.4 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-45
4.3.4 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-44
4.3.4 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-43
4.3.4 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-42
4.3.4 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-41
4.3.4 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-40
4.3.5 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/067/2021-36
4.3.5 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/067/2021-35
4.3.5 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/067/2021-34

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

4.3.5 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/077/2021-33
4.3.5 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-32
4.3.5 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-31
4.3.5 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/077/2021-30
4.3.5 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-29
4.3.5 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-28
4.3.5 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/070/2021-27
4.3.6 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/070/2021-26
4.3.6 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-25
4.3.6 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-24
4.3.6 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2021-23
4.3.6 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-22
4.3.6 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-21
4.3.6 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-20
4.3.6 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/067/2021-19

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

4.3.6 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/067/2021-18
4.3.6 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/067/2021-17
4.3.7 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/067/2021-16
4.3.7 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/067/2021-15
4.3.7 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/067/2021-14
4.3.7 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/076/2021-13
4.3.7 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/070/2021-12
4.3.7 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/070/2021-11
4.3.7 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2021-10
4.3.7 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2020-8
4.3.7 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2020-7
4.3.7 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/065/2020-6
4.3.8 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/058/2020-5
4.3.8 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/067/2020-4
4.3.8 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:300-57/067/2020-3

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	57:13:0740101:319
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Российская Федерация, Орловская область, р-н Новосильский, с/п Зареченское, севернее н.п. Ямская Слобода, дом 1
		Площадь:	52.1
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.04.2016
		номер государственной регистрации:	57-57/005-57/005/004/2016-97/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 21.08.2015 Акт приёма-передачи имущества, выдан 27.08.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/067/2023-134
	5.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/067/2023-133
	5.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/072/2023-129
	5.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2023-128
	5.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/067/2023-126
	5.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/067/2023-125
	5.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/067/2023-124
	5.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2023-123

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

5.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/067/2023-122
5.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2023-121
5.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2023-120
5.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2023-119
5.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2023-117
5.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/072/2023-116
5.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/071/2022-110
5.3.16	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/083/2022-93
5.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/083/2022-91
5.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/070/2021-76
5.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-75
5.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-70
5.3.21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-69
5.3.22	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-68
5.3.23	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-67

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

5.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-66
5.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-65
5.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-64
5.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-63
5.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-62
5.3.2 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-61
5.3.3 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-60
5.3.3 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-59
5.3.3 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-58
5.3.3 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-57
5.3.3 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-56
5.3.3 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-55
5.3.3 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-54
5.3.3 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-53
5.3.3 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-52

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

5.3.3 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-51
5.3.4 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-50
5.3.4 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-49
5.3.4 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-48
5.3.4 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-47
5.3.4 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-46
5.3.4 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-45
5.3.4 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-44
5.3.4 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-43
5.3.4 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-42
5.3.4 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-41
5.3.5 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/067/2021-37
5.3.5 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/067/2021-36
5.3.5 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/067/2021-35
5.3.5 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/077/2021-34

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

5.3.5 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-33
5.3.5 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-32
5.3.5 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/077/2021-31
5.3.5 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-30
5.3.5 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-29
5.3.5 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/070/2021-28
5.3.6 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/070/2021-27
5.3.6 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-26
5.3.6 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-25
5.3.6 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2021-24
5.3.6 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-23
5.3.6 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-22
5.3.6 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-21
5.3.6 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/067/2021-20
5.3.6 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/067/2021-19

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

5.3.6 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/067/2021-18
5.3.7 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/067/2021-17
5.3.7 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/067/2021-16
5.3.7 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/067/2021-15
5.3.7 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/076/2021-14
5.3.7 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/070/2021-13
5.3.7 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/070/2021-12
5.3.7 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2021-11
5.3.7 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2020-9
5.3.7 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2020-8
5.3.7 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/065/2020-7
5.3.8 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/058/2020-6
5.3.8 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/067/2020-5
5.3.8 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:319-57/067/2020-4

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	57:13:0740101:374
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Российская Федерация, Орловская область, р-н Новосильский, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, дом № 2
		Площадь:	53.7
	6.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.04.2016
		номер государственной регистрации:	57-57/005-57/005/004/2016-96/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 21.08.2015 Акт приёма-передачи имущества, выдан 27.08.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	6.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/067/2023-133
	6.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/067/2023-132
	6.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/072/2023-128
	6.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2023-127
	6.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/067/2023-126
	6.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/067/2023-124
	6.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/067/2023-123
	6.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2023-122

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

6.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/067/2023-121
6.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2023-120
6.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2023-119
6.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2023-118
6.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2023-117
6.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2023-116
6.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/072/2023-115
6.3.16	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/083/2022-110
6.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/071/2022-109
6.3.18	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/083/2022-92
6.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/083/2022-90
6.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/070/2021-75
6.3.21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-74
6.3.22	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-69
6.3.23	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-68

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

6.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-67
6.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-66
6.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-65
6.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-64
6.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-63
6.3.2 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-62
6.3.3 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-61
6.3.3 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-60
6.3.3 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-59
6.3.3 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-58
6.3.3 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-57
6.3.3 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-56
6.3.3 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-55
6.3.3 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-54
6.3.3 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-53

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

6.3.3 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-52
6.3.4 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-51
6.3.4 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-50
6.3.4 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-49
6.3.4 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-48
6.3.4 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-47
6.3.4 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-46
6.3.4 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-45
6.3.4 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-44
6.3.4 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-43
6.3.4 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-42
6.3.5 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-41
6.3.5 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-40
6.3.5 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/067/2021-36
6.3.5 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/067/2021-35

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

6.3.5 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/067/2021-34
6.3.5 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/077/2021-33
6.3.5 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-32
6.3.5 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-31
6.3.5 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/077/2021-30
6.3.5 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-29
6.3.6 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-28
6.3.6 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/070/2021-27
6.3.6 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/070/2021-26
6.3.6 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-25
6.3.6 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-24
6.3.6 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2021-23
6.3.6 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-22
6.3.6 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-21
6.3.6 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-20

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

6.3.6 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/067/2021-19
6.3.7 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/067/2021-18
6.3.7 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/067/2021-17
6.3.7 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/067/2021-16
6.3.7 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/067/2021-15
6.3.7 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/067/2021-14
6.3.7 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/076/2021-13
6.3.7 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/070/2021-12
6.3.7 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/070/2021-11
6.3.7 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2021-10
6.3.7 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2020-8
6.3.8 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2020-7
6.3.8 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/065/2020-6
6.3.8 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/058/2020-5
6.3.8 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/067/2020-4

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

	6.3.8 4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:374-57/067/2020-3
7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	57:13:0740101:434
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Российская Федерация, Орловская область, р-н Новосильский, с/п Зареченское, севернее н. п. Ямская Слобода, здание №3
		Площадь:	1013.6
	7.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.04.2015
		номер государственной регистрации:	57-57/005-57/005/001/2015-55/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 12.02.2015 Акт приёма-передачи имущества, выдан 11.03.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	7.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/067/2023-133
	7.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/067/2023-132
	7.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2023-127
	7.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/067/2023-125
	7.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/067/2023-124
	7.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/067/2023-123
	7.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2023-122

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

7.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2023-120
7.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2023-119
7.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2023-118
7.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2023-117
7.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2023-116
7.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/072/2023-115
7.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/071/2022-109
7.3.15	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/083/2022-92
7.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/083/2022-90
7.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/070/2021-75
7.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-74
7.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-69
7.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-68
7.3.21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-67
7.3.22	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-66

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

7.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-65
7.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-64
7.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-63
7.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-62
7.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-61
7.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-60
7.3.2 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-59
7.3.3 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-58
7.3.3 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-57
7.3.3 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-56
7.3.3 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-55
7.3.3 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-54
7.3.3 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-53
7.3.3 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-52
7.3.3 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-51

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

7.3.3 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-50
7.3.3 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-49
7.3.4 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-48
7.3.4 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-47
7.3.4 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-46
7.3.4 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-45
7.3.4 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-44
7.3.4 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-43
7.3.4 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-42
7.3.4 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-41
7.3.4 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-40
7.3.4 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/067/2021-36
7.3.5 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/067/2021-35
7.3.5 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/067/2021-34
7.3.5 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/077/2021-33

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

7.3.5 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-32
7.3.5 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-31
7.3.5 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/077/2021-30
7.3.5 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-29
7.3.5 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-28
7.3.5 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/070/2021-27
7.3.5 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/070/2021-26
7.3.6 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-25
7.3.6 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-24
7.3.6 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2021-23
7.3.6 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-22
7.3.6 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-21
7.3.6 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-20
7.3.6 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/067/2021-19
7.3.6 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/067/2021-18

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

	7.3.6 8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/067/2021-17
	7.3.6 9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/067/2021-16
	7.3.7 0	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/067/2021-15
	7.3.7 1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/067/2021-14
	7.3.7 2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/076/2021-13
	7.3.7 3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/070/2021-12
	7.3.7 4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/070/2021-11
	7.3.7 5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2021-10
	7.3.7 6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2020-8
	7.3.7 7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2020-7
7.3.7 8	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/065/2020-6	
7.3.7 9	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/058/2020-5	
7.3.8 0	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/067/2020-4	
7.3.8 1	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	57:13:0740101:434-57/067/2020-3	
8	Получатель выписки		Ветчинкин Алексей Геннадьевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС**  
**№23350В4000395**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

**СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):** ООО «ЭКСПЕРТ»

**Адрес места нахождения на основании Устава:** 302030 г.Орел, ул. Революции, 3, пом. 199.

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

<b>Страховая сумма</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	<b>Франшиза</b>	<b>Страховая премия</b> <i>(цифрами и прописью)</i>
5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.	Не установлена	5 700,00 (Пять тысяч семьсот) рублей.
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> <i>(в % от страховой суммы)</i>	<b>0,114%</b>	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» октября 2023г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	<b>с «13» октября 2023г.</b>	<b>по «12» октября 2024г.</b>

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

## ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование).

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 года САО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

## ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Страховщика:

Директора Орловского филиала  
САО «ВСК»

/А.Г.Пивень/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Орел



От имени Страхователя:

Управляющий ООО «Эксперт»

/С.Н.Банин/

М.П.

Дата выдачи 11/10/2023г.



Ассоциация саморегулируемая  
организация оценщиков  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(Ассоциация СРОО «СВОД»)  
ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 1126600002429  
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23  
(БЦ «Clever Park»), офис 13  
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru) mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

Яремчуку Андрею Владимировичу

30.06.2022 г. № 9433-В/2022

На № 5622-3/2022 от 30.06.2022 г.

**ВЫПИСКА**  
**из реестра членов**  
**Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков**  
**«Свободный Оценочный Департамент»**  
**(Ассоциация СРОО «СВОД»)**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Яремчука Андрея Владимировича о том, что **Яремчук Андрей Владимирович** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «27» июля 2015 года за регистрационным номером 693.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

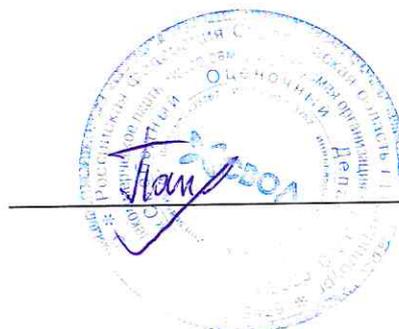
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
029888-1	24.09.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	24.09.2024	
029216-2	06.09.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	06.09.2024	

Данные сведения предоставлены по состоянию на 30.06.2022 г.

Дата составления выписки 30.06.2022 г.

Специалист  
Отдела по контролю  
за оценочной деятельностью членов и  
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



П.В. Панова



**СВОД**

свободный  
оценочный  
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» июля 2015г.

Дата выдачи свидетельства

№693

Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

### ЯРЕМЧУК АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

Орловская область, г. Орел

Паспорт 54 07 №017728 выдан Отделом УФМС России по Орловской области  
в Заводском районе города Орла 23.11.2007г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



**А.В. Лебедев**

РОССИЯ

ДИПЛОМ

РОССИЯ

ДИПЛОМ

РОССИЯ

ДИПЛОМ

РОССИЯ

ДИПЛОМ



РОССИЯ

ДИПЛОМ

РОССИЯ

ДИПЛОМ

РОССИЯ

ДИПЛОМ

РОССИЯ

ДИПЛОМ

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 18233 05 июля 2010 года



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Орёл

Государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Орловский государственный технический  
университет"

# ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ

ВСА 1014283



Решением  
Государственной аттестационной комиссии

21 июня 2010

от

года

ЯРЕМЧУКУ

АНДРЕЮ ВЛАДИМИРОВИЧУ

ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

ИНЖЕНЕР

по специальности

"Экспертиза и управление недвижимостью"



Председатель Государственной  
аттестационной комиссии

Ректор

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего  
профессионального образования  
«Государственный университет -  
учебно-научно-производственный комплекс»

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

180000012055

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер

25

Город

Орел

Дата выдачи

26 мая 2015 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**ЯРЕМЧУК  
Андрей Владимирович**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
Федеральном государственном бюджетном образова-  
тельном учреждении высшего профессионального  
образования «Государственный университет -  
учебно-научно-производственный комплекс»

Решением от  
12.05.2015 протокол № 2

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)



М. П.

Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ

№ 180000012055

Фамилия, имя, отчество Яремчук

Андрей Владимирович

имеет документ об образовании Диплом о высшем образовании  
(вышем, среднем профессиональном)

ГОУ ВПО «Орловский государственный технический университет»

с 15 мая 2014 г. по 12 мая 2015 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Федеральном государственном  
бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования

(наименование образовательного учреждения (подразделения))

«Государственный университет – учебно-научно-производственный комплекс»

(дополнительного профессионального образования)

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

(наименование программы дополнительного

профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) -

(наименование предприятия,

организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему «Определение рыночной стоимости

недвижимого имущества»

(наименование темы)

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029888-1

« 24 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Яремчуку Андрею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » сентября 20 21 г. № 219

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 24 » сентября 20 24 г.

019092 - KA1

# ПОЛИС

## №23350В4000275

### СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ЯРЕМЧУК АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ**

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Франшиза	Страховая премия (цифрами и прописью)
300 000,00 (Триста тысяч) рублей	Не предусмотрена.	1 300,00 (Одна тысяча триста) рублей
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,433%	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Единовременно не позднее «20» июля 2023г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «14» июля 2023г.	по «13» июля 2024г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

#### ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование).

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 года САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Страховщика:  
Директор Орловского филиала  
САО «ВСК»

М.П.  /А.В.Пивень/

От имени Страхователя:

 /А.В.Яремчук/