



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 объекта оценки.*

**Объекты оценки:**

Земельный участок; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадью 190000 кв. м; расположенный по адресу: Орловская обл., Новосильский р-н, на территории СПК "Шенский"; кадастровый номер: 57:13:0000000:425

**Место нахождения:**

РФ, Орловская обл., Новосильский р-н, на территории СПК "Шенский"

**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

дата составления отчета:	02.07.2024 г.
место составления отчета	город Орел
порядковый номер отчета:	№ 40-1/24
дата проведения оценки:	19.06.2024 г.





Уважаемый Алексей Геннадьевич!

В соответствии с заключенным между нами договором № 40/24 от 19.06.2024 г. ООО «Эксперт» произведена оценка рыночной стоимости земельного участка:

<b>Наименование объектов оценки:</b>	Земельный участок; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадью 190000 кв. м; расположенный по адресу: Орловская обл., Новосильский р-н, на территории СПК "Шенский"; кадастровый номер: 57:13:0000000:425
<b>Категория объектов оценки:</b>	земли сельскохозяйственного назначения
<b>Вид разрешенного использования объектов оценки:</b>	для сельскохозяйственного производства
<b>Дата оценки:</b>	19.06.2024 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».

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 величина рыночной стоимости объектов оценки составляет:

№ п/п	Объекты оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
1	2	3
1	Земельный участок; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадью 190000 кв. м; расположенный по адресу: Орловская обл., Новосильский р-н, на территории СПК "Шенский"; кадастровый номер: 57:13:0000000:425	2 127 000

В соответствии со статьей 12 ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ рыночная 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.



## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .....	6
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ .....	8
4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	9
5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	10
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ. ....	13
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	43
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	44
10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ .	53
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	67



## 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. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Таблица 1.1 – Задание на оценку.

<b>Объекты оценки:</b>	Земельный участок; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадью 190000 кв. м; расположенный по адресу: Орловская обл., Новосильский р-н, на территории СПК "Шенский"; кадастровый номер: 57:13:0000000:425
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):</b>	незастроенные земельные участки, частей не имеют.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</b>	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.
<b>Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:</b>	право собственности; запрещение регистрации (в расчетах не учитываются)
<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>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 ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Вид стоимости:</b>	рыночная стоимость объекта оценки
<b>Дата оценки:</b>	19.06.2024
<b>Дата проведения осмотра:</b>	19.06.2024
<b>Период (срок) проведения работ по оценке:</b>	19.06.2024– 02.07.2024
<b>Специальные допущения, иные существенные допущения:</b>	неизвестные на момент составления задания на оценку
<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 бумажного документа.





<b>Предпосылки стоимости:</b>	<p>Рыночная стоимость<sup>1</sup> в предпосылке:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• дата оценки 19.06.2024 г.;</li> <li>• предполагаемое использование объекта является наиболее эффективным;</li> <li>• характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul>
<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

<sup>1</sup> ФСО Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" п.19 предусматривает в случае, когда в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок.



## 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

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 об 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 РФ.

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 оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Эксперт» 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 РФ», 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 РФ, 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 РФ, Земельный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ.

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

- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- ФЗ «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)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

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 РОО. С полным Стандартами и Правилами Ассоциации СРОО «СВОД» можно ознакомиться на официальном сайте: <https://www.srosvod.ru/disclosure>





#### 4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Таблица 4.1 – Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки.

<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор об оказании услуг по оценке № 40/24
<b>Дата заключения договора:</b>	19.06.2024 г.
<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

Таблица 4.2 – Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.

№ п/п	Объекты оценки	Кадастровая стоимость, руб.
1	2	3
1	Земельный участок; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадью 190000 кв. м; расположенный по адресу: Орловская обл., Новосильский р-н, на территории СПК "Шенский"; кадастровый номер: 57:13:0000000:425	780 900,00

Таблица 4.3 – Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Объекты оценки	Результаты, полученные затратным подходом, руб.	Результаты, полученные сравнительным подходом, руб.	Результаты, полученные доходным подходом, руб.
1	2	3	4	5
1	Земельный участок; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадью 190000 кв. м; расположенный по адресу: Орловская обл., Новосильский р-н, на территории СПК "Шенский"; кадастровый номер: 57:13:0000000:425	не применялся	2 126 540,09	не применялся

Таблица 4.4 – Итоговая величина стоимости объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с учетом округления, руб.
1	2	3	4
1	Земельный участок; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадью 190000 кв. м; расположенный по адресу: Орловская обл., Новосильский р-н, на территории СПК "Шенский"; кадастровый номер: 57:13:0000000:425	2 126 540,09	2 127 000



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

Таблица 5.1 – Перечень используемых при проведении оценки объектов оценки документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Документы
1	2	3
1	57:13:0000000:425	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-98439337 от 10.04.2024 г.

### Анализ достаточности и достоверности информации.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество.

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки. Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Таблица 5.2 - Местоположение объектов оценки

Наименование показателя	Характеристика
Местоположение:	РФ, Орловская область, Новосильский район
Принадлежность к агроклиматической зоне:	Центральная зона <sup>2</sup>
Транспортная доступность:	Грузовой и легковой автотранспорт
Качество подъездных путей:	Непосредственный доступ также обеспечивается грунтовыми внутрихозяйственными дорогами.
Экологическая обстановка:	<p>Наблюдения за состоянием загрязнения атмосферы г. Орла осуществлялись комплексной лабораторией по мониторингу окружающей среды Орловского ЦГМС на 4-х стационарных постах.</p> <p>В 2021 году в атмосфере города высоких и экстремально-высоких уровней загрязнения не наблюдалось. По сравнению с 2020 годом увеличилась среднегодовая концентрация пыли (с 0,173 до 0,176 мг/м<sup>3</sup>), диоксида азота (с 0,043 до 0,044 мг/м<sup>3</sup>); уменьшилась среднегодовая концентрация оксида углерода (с 1,9 до 1,5 мг/м<sup>3</sup>), фенола (с 0,007 до 0,005 мг/м<sup>3</sup>) по остальным примесям изменений нет.</p> <p>Радиационная обстановка в Орловской области за последние 5 лет существенно не изменялась и в целом остается удовлетворительной. Ни в одном из районов области радиационный фактор не является ведущим фактором вредного воздействия на здоровье населения.</p> <p>Источник информации: Правительство Орловской области / Доклад об экологической ситуации в Орловской области в 2021 году. URL: <a href="https://orel-region.ru/index.php?head=6&amp;part=73&amp;unit=491&amp;op=8&amp;in=2">https://orel-region.ru/index.php?head=6&amp;part=73&amp;unit=491&amp;op=8&amp;in=2</a></p>

<sup>2</sup> Доклад об экологической обстановке в Орловской области в 2021 году (<https://orel-region.ru/index.php?head=6&part=73&unit=491&op=8&in=2>)





Наименование показателя	Характеристика
<b>Климатические условия:</b>	<p>Орловская область относится к зоне умеренно континентального климата, характеризующегося теплым летом и умеренно холодной зимой. Чётко выражена смена сезонов года. С северо-запада на юго-восток континентальность климата усиливается. В летний период с юга поступает теплый тропический воздух.</p> <p>Самый холодный месяц — январь (в среднем от -9 до -11), самый теплый — июль (+19...+21). Период с положительной среднесуточной температурой воздуха составляет 215—225 дней, средняя продолжительность безморозного периода — 135 - 150 дней.</p> <p>Увлажнение на границе зон достаточного и недостаточного. Среднегодовое количество осадков составляет 520 - 630 мм, которое варьирует по годам. Продолжительность солнечного сияния 1600-1800 часов в год. Интенсивность солнечного излучения 3-4 кВт ч/м<sup>2</sup> за день.</p> <p>Источник информации: Правительство Орловской области / Доклад об экологической ситуации в Орловской области в 2021 году. URL: <a href="https://orel-region.ru/index.php?head=6&amp;part=73&amp;unit=491&amp;op=8&amp;in=2">https://orel-region.ru/index.php?head=6&amp;part=73&amp;unit=491&amp;op=8&amp;in=2</a></p>

Оцениваемый земельный участок используется Заказчиком на дату оценки, по прямому назначению – для производства сельскохозяйственной продукции.

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



Таблица 5.3 – Описание объектов оценки.

№ п/п	Объекты оценки	Правоустанавливающие или правоподтверждающие документы	Имущественные права Заказчика на объекты оценки	Обременения	Кадастровая стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6
1	Земельный участок; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; вид. разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадью 190000 кв. м; расположенный по адресу: Орловская обл., Новосильский р-н, на территории СПК "Шенский"; кадастровый номер: 57:13:0000000:425	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.	право собственности	запрещение регистрации	780 900,00

Реквизиты правообладателя: 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

Продолжение Таблица 5.3 – Описание объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Общая площадь, га	Текущее использование	Балл бонитета почвы <sup>3</sup>
1	2	7	8	9
1	Земельный участок; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; вид. разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадью 190000 кв. м; расположенный по адресу: Орловская обл., Новосильский р-н, на территории СПК "Шенский"; кадастровый номер: 57:13:0000000:425	19,0000	пашня	57

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

<sup>3</sup> Постановление Коллегии Орловской области от 6 марта 2002 года № 32



## **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.
- 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;
- оценщик 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	-4,1	-4,8	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
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	<b>5,6</b>	<b>4,3</b>	<b>6,1</b>	<b>3,9</b>	<b>9,3</b>	<b>5,5</b>	<b>2,6</b>	<b>5,2</b>	<b>4,9</b>	<b>4,0</b>	<b>-5,6</b>	<b>3,9</b>	<b>-3,3</b>	<b>1,3</b>	<b>5,7</b>	<b>15,7</b>
металлургический комплекс	<b>7,8</b>	<b>6,8</b>	<b>8,3</b>	<b>3,9</b>	<b>16,7</b>	<b>4,9</b>	<b>9,3</b>	<b>6,5</b>	<b>10,4</b>	<b>14,9</b>	<b>6,6</b>	<b>2,7</b>	<b>1,3</b>	<b>4,8</b>	<b>-2,8</b>	<b>8,4</b>
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	<b>28,2</b>	<b>30,3</b>	<b>27,4</b>	<b>22,9</b>	<b>33,0</b>	<b>28,3</b>	<b>21,1</b>	<b>20,4</b>	<b>38,5</b>	<b>32,6</b>	<b>3,8</b>	<b>-5,9</b>	<b>-6,9</b>	<b>-9,9</b>	<b>-8,9</b>	<b>3,5</b>
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	<b>9,0</b>	<b>11,2</b>	<b>8,3</b>	<b>6,3</b>	<b>9,9</b>	<b>9,2</b>	<b>6,6</b>	<b>7,7</b>	<b>18,4</b>	<b>5,9</b>	<b>-5,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>-5,9</b>	<b>0,9</b>	<b>8,4</b>
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	<b>3,8</b>	<b>-0,8</b>	<b>5,0</b>	<b>4,1</b>	<b>6,4</b>	<b>4,6</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,9</b>	<b>-0,1</b>
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	<b>4,1</b>	<b>2,3</b>	<b>4,7</b>	<b>4,6</b>	<b>6,0</b>	<b>3,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>1,5</b>	<b>-3,3</b>	<b>-10,7</b>	<b>-3,2</b>	<b>-6,1</b>	<b>-7,4</b>	<b>-6,0</b>	<b>8,4</b>

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 Брянской 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		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 принадлежат оцениваемые объекты.

Рынок недвижимости – это система организационных мер, при помощи которых покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен таким специфическим товаром, как недвижимость.

Существующие классификации рынка недвижимости представлены ниже:

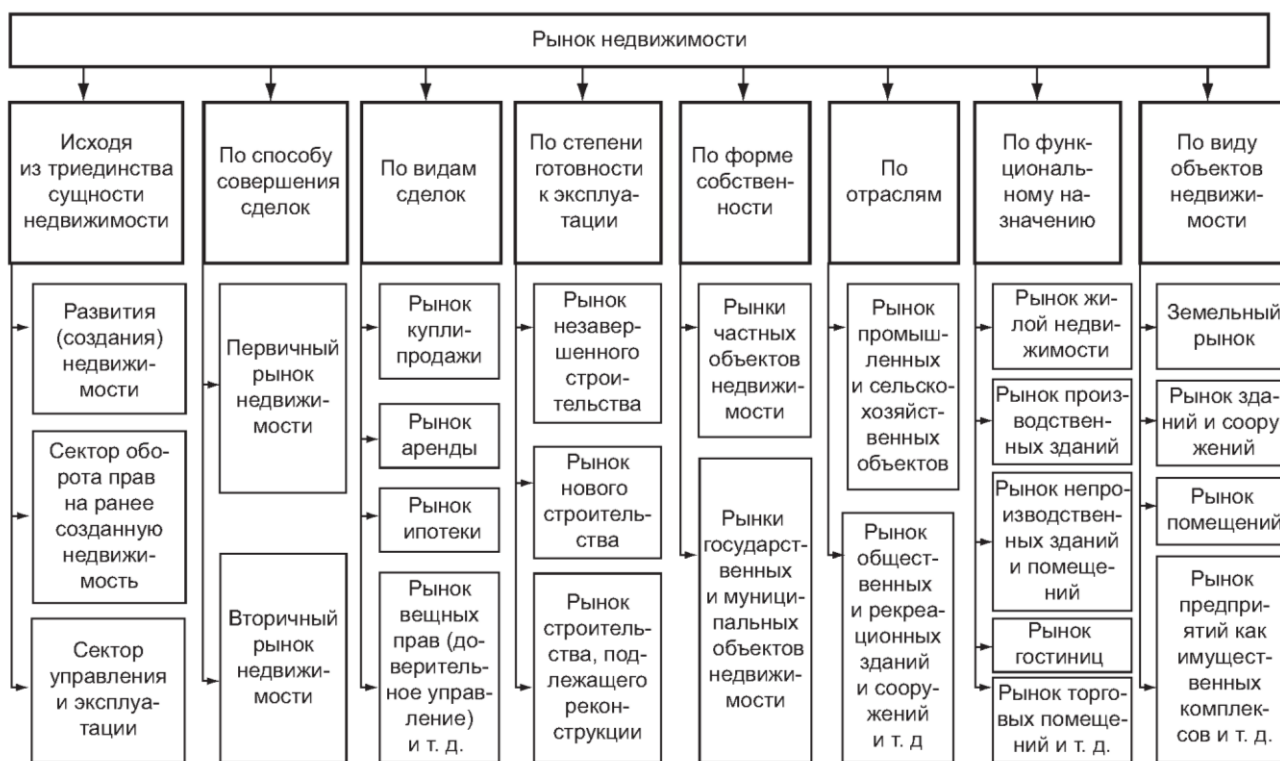


Рисунок 7.2.1 – Классификационная схема видов рынка недвижимости

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

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- неактивные рынки недвижимости.

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

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом и характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

По состоянию земельного участка выделяют:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки.



В зависимости от категории земель выделяют:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (далее по тексту – земли промышленности и иного специального назначения);
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Исходя из целей оценки можно, выделить следующие земли сельскохозяйственного назначения:

- сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);
- земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

**В соответствии с принятыми классификационными признаками объектов оценки соответствует следующим сегментам:**

<b>по назначению:</b>	сельскохозяйственные угодья
<b>по состоянию земельного участка:</b>	незастроенные земельные участки
<b>по характеру полезности:</b>	доходный
<b>по экономической активности регионов:</b>	активный рынок
<b>по категории земель:</b>	земли сельскохозяйственного назначения

**На этом основании оценке подлежат собственно сельскохозяйственные и иные угодья, предназначенные непосредственно для сельскохозяйственного использования (производства).**

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений к продаже земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при альтернативных вариантах его использования, не производится, в связи с тем, что действующим законодательством РФ не допустимо иное использование земельных участков данной категории.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> по закону № 101-ФЗ от 24.07.2002 г., статья 1, п. 3, п.п.1 оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на базовом принципе: сохранение целевого использования земельных участков.



**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:** земельные участки сельскохозяйственного назначения.

**Временной диапазон:** с 01.04.2024 г. по 19.06.2024 г.

Таблица 7.3.1 – Предложения продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в Орловской области.

№ п/п	Источник информации	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м	Местоположение	Дата предложения	Балл бонитета	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	<a href="https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_homutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_1649726145">https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_homutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_1649726145</a>	1 800 000	130 000	13,85	Орловская обл., Краснозоренский р-н	21.06.2024	68	
2	<a href="https://www.avito.ru/hotynets/zemelnye_uchastki/uchastok_118_ga_snt_dnp_2429702915">https://www.avito.ru/hotynets/zemelnye_uchastki/uchastok_118_ga_snt_dnp_2429702915</a>	1 700 000	118 000	14,41	Орловская обл., Хотынецкий р-н, д. Грубечина	20.06.2024	49	
3	<a href="https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_1005_ga_snt_dnp_2894368595">https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_1005_ga_snt_dnp_2894368595</a>	17 000 000	1 005 000	16,92	Орловская обл., Орловский муниципальный округ	07.06.2024	56	
4	<a href="https://www.avito.ru/naryshkino/zemelnye_uchastki/uchastok_26_ga_snt_dnp_2225490474">https://www.avito.ru/naryshkino/zemelnye_uchastki/uchastok_26_ga_snt_dnp_2225490474</a>	3 000 000	260 000	11,54	Орловская область, р-н Урицкий, с/п Котовское, юго-восточнее д. Горяново	11.06.2024	50	аренда
5	<a href="https://www.avito.ru/bolhov/zemelnye_uchastki/uchastok_52_ga_snt_dnp_2079681129">https://www.avito.ru/bolhov/zemelnye_uchastki/uchastok_52_ga_snt_dnp_2079681129</a>	7 500 000	520 000	14,42	Орловская область, р-н Болховский	07.06.2024	46	
6	<a href="https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_204_ga_snt_dnp_3548333573">https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_204_ga_snt_dnp_3548333573</a>	2 500 000	204 000	12,25	Орловская обл., Орловский муниципальный округ, д. Новосёлово, 1	29.05.2024	56	
7	<a href="https://www.avito.ru/hotynets/zemelnye_uchastki/uchastok_114_ga_snt_dnp_3836584289">https://www.avito.ru/hotynets/zemelnye_uchastki/uchastok_114_ga_snt_dnp_3836584289</a>	500 000	114 000	4,39	Орловская обл., Хотынецкий р-н, Ильинское сельское поселение, с. Ильинское	06.06.2024	49	пай
8	<a href="https://www.avito.ru/hotynets/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_snt_dnp_1797161490">https://www.avito.ru/hotynets/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_snt_dnp_1797161490</a>	500 000	48 000	10,42	Орловская область, р-н Хотынецкий, с/п Алехинское	20.06.2024	49	
9	<a href="https://www.avito.ru/dolgoe/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_3235213207">https://www.avito.ru/dolgoe/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_3235213207</a>	400 000	23 000	17,39	Орловская обл., Должанский р-н, Кудиновское сельское поселение, д. Евланово	16.06.2024	70	
10	<a href="https://www.avito.ru/mtsensk/zemelnye_uchastki/uchastok_74_ga_snt_dnp_3144978490">https://www.avito.ru/mtsensk/zemelnye_uchastki/uchastok_74_ga_snt_dnp_3144978490</a>	1 000 000	74 000	13,51	Орловская обл., Мценский р-н, Аникановское сельское поселение	13.06.2024	50	пай
11	<a href="https://www.avito.ru/naryshkino/zemelnye_uchastki/uchastok_57_ga_snt_dnp_2247518003">https://www.avito.ru/naryshkino/zemelnye_uchastki/uchastok_57_ga_snt_dnp_2247518003</a>	550 000	57 000	9,65	Орловская обл., Урицкий р-н, с. Архангельское	12.06.2024	50	
12	<a href="https://www.avito.ru/dmitrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_71_ga_snt_dnp_3654614915">https://www.avito.ru/dmitrovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_71_ga_snt_dnp_3654614915</a>	800 000	71 000	11,27	Орловская обл., Дмитровский р-н, Бородинское сельское поселение, с. Бородино	27.05.2024	45	
13	<a href="https://www.avito.ru/bolhov/zemelnye_uchastki/uchastok_26_ga_snt_dnp_2993940750">https://www.avito.ru/bolhov/zemelnye_uchastki/uchastok_26_ga_snt_dnp_2993940750</a>	400 000	26 000	15,38	Орловская обл., Болховский р-н, Хуторское сельское поселение	26.05.2024	46	пай



Таблица 7.3.2 – Анализ выборки предложений продаж земельных участков сельскохозяйственного назначения (под пашню) в Орловской области.

Минимум	4,39
Среднее ( $\bar{x}$ )	12,72
Медиана	13,51
Максимум	17,39
Размах вариации ( $R = x_{max} - x_{min}$ )	13,01
Стандартное отклонение ( $\sigma$ )	3,44
Коэффициент вариации ( $\hat{V} = \frac{\sigma}{\bar{x}}$ ) норма < 33%	27%





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

Для выявления списка ценообразующих факторов для земельных участков сельскохозяйственного назначения, используемые в качестве сельскохозяйственных угодий, Оценщик проанализировал следующие источники информации: <https://www.avito.ru/>

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие на цены земельных участков сельскохозяйственного назначения, используемые в качестве сельскохозяйственных угодий:

- 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;**
- 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);**
- 3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);**
- 4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):**
  - изменения цен за период между датами сделки и оценки;
  - скидки к ценам предложений.
- 5. Местоположение;**
- 6. Вид использования и (или) зонирование:**
  - назначение (категория);
  - вид использования (функциональное назначение);
  - зонирование.
- 7. Физические характеристики объектов и иные характеристики:**
  - бонитет почвы;
  - площадь;
  - обрабатываемость.
- 8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);**
- 9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;**
- 10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.**

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.



**1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (наличие обременений договорами аренды с условиями, не соответствующими рыночным данным, отсутствие права собственности на землю и т.п.).**

В соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, под ред. Лейфера Л.А., стр. 66» интервал значения снижения цены при наличии ограничения (обременения) таких прав может составлять диапазон от 8% до 47% стоимости.

Таблица 7.4.1 – Корректировка на передаваемые имущественные права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под пашню</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,76	0,92
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,70	0,60	0,81
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,66	0,53	0,80
<b>Земельные участки под кормовые угодья</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,77	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,71	0,62	0,80
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,66	0,54	0,78

Оценщиком определялась рыночная стоимость права собственности на земельные участки, независимо от правомочий заказчика на последние, так как именно эти имущественные права оценивались в рамках государственной кадастровой оценки, и соответствуют требованиям Приказа Минэкономразвития РФ от 12 мая 2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» п.1.5.

**2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).**

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут различаться из-за разных условий финансирования. Так, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Различаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплата наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Корректировка на условия финансирования используется в том случае, когда объект-аналог был продан с использованием кредита. При этом учитывается процентная ставка, срок кредита, соотношение собственных и заемных средств.

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня.



В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объектов оценки. При этом возможны варианты: льготное кредитование продавцом покупателя; платеж эквивалентом денежных средств. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости), считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

В данном случае выборка не содержит объектов с нетипичным финансированием сделки, в связи с чем, диапазон данного фактора не определен.

### **3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).**

Корректировка на условия продажи. Корректировка на условия продажи выражает мотивацию участников сделки. В нормальной рыночной ситуации она должна быть типичная: отсутствие заинтересованности, соединения, ликвидации и т.п.

Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо; уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно, и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить исходя из условия, что продавец кредитует покупателя. К этим элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночной обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объектов оценки и объектов-аналогов.



В данном случае выборка не содержит объектов с нетипичными условиями продажи, в связи с чем, диапазон данного фактора не определен.

#### 4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

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 для земель сельскохозяйственного назначения, корректировка обычно не вносится. В условиях неразвитого рынка, при существенном отличии даты предложения/сделки, от даты оценки, поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

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 7,2% до 36,5% (В соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, под ред. Лейфера Л.А., стр. 176 - 177»).

Таблица 7.4.2 – Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений</b>			
Земельные участки под пашню	12,6%	7,2%	18,0%
Земельные участки под кормовые угодья	14,7%	8,9%	20,5%
Земельные участки под многолетние насаждения	13,8%	8,8%	18,7%
Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,1%	15,8%	25,9%
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений</b>			
Земельные участки под пашню	21,0%	11,5%	30,5%
Земельные участки под кормовые угодья	23,3%	12,9%	33,6%
Земельные участки под многолетние насаждения	23,2%	13,0%	33,4%
Земельные участки, классифицируемые как залежь	26,1%	15,8%	36,5%

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.

**На рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства (использования) представлено достаточное число объектов сравнения, что свидетельствует о том, что данный сегмент рынка относится к активному.**



**5. Местоположение.** Местоположение земельных участков сельскохозяйственного назначения имеет особое значение при определении их рыночной стоимости.

В первую очередь от местоположения зависят природно-климатические условия, определяющие наиболее эффективное использование земельных участков.

Также местоположение относительно рынков сбыта продукции, первичной переработки и центров технического обслуживания вносит вклад в формирование стоимости.

Корректировка на местоположение относительно областного центра: Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, под ред. Лейфера Л.А., стр. 84.

Таблица 7.4.3 – Корректировка на удаленность от областного центра

Земельные участки под пашни		Удаленность объекта-аналога от областного центра, км			
		< 10	10 - 30	30 - 50	> 50
Удаленность объекта оценки от областного центра, км	< 10	1	1,21	1,35	1,41
	10 - 30	0,82	1	1,11	1,28
	30 - 50	0,74	0,90	1	1,115
	> 50	0,64	0,78	0,87	1

Таблица 7.4.4 – Удаленность административных центров муниципальных образований Орловской области от областного центра г. Орла<sup>5</sup>

Населенный пункт	Удаленность от областного центра (г. Орел), км.
Болховский	55
Знаменский	55
Хотынецкий	61
Шаблыкинский	68
Сосковский	60
Урицкий	20
Дмитровский	89
Троснянский	65
Кромской	36
Орловский	10
Мценский	56
Корсаковский	127
Новосильский	76
Залегощенский	63
Свердловский	42
Глазуновский	62
Малоархангельский	82
Покровский	64
Верховский	92
Новодеревеньковский	108
Краснозоренский	130
Ливенский	150
Колпнянский	120
Должанский	181

Диапазон значений удаленности от локальных центров определяется интервалом от 10 км до 181 км.

<sup>5</sup> Удаленность от населенных пунктов рассчитывалась с помощью сервиса «Яндекс. Карты». URL: <https://maps.yandex.ru/>





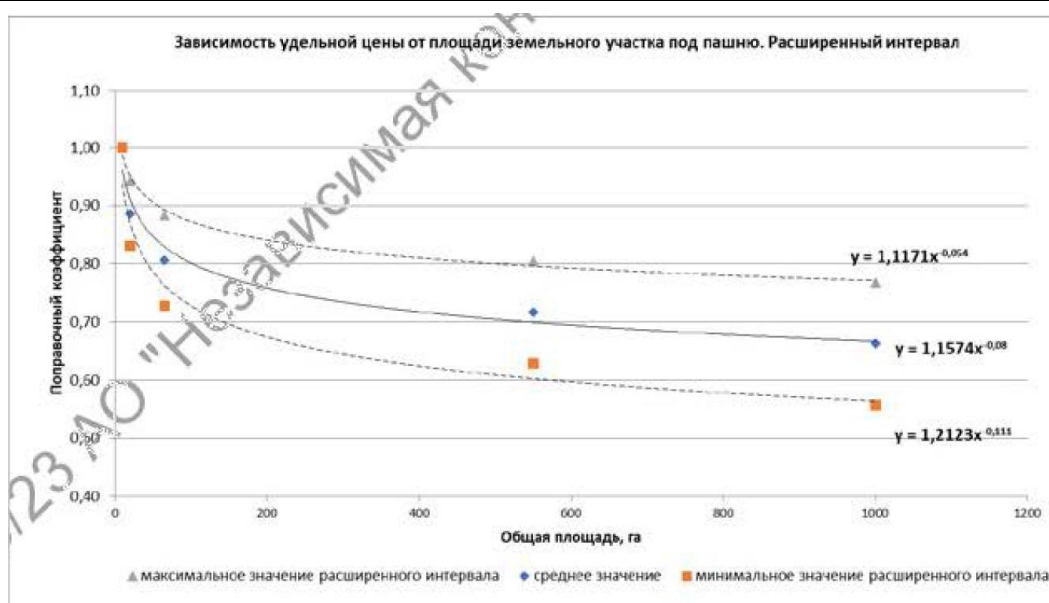
Помимо удаленности земельных участков от областного центра, также влияние на рыночную стоимость земельных участков оказывают особенности локального местоположения:

- расположение относительно пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции;
- расположение относительно хозяйственных центров – животноводческих комплексов, пунктов приема и переработки;
- наличие подъездных пунктов с твердым покрытием

Корректировка на местоположение относительно пункта приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции: Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, под ред. Лейфера Л.А., стр. 104.

Таблица 7.4.5 – Корректировка на удаленность от пункта приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции

Земельные участки под пашни		Удаленность объекта-аналога от пункта приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, км			
		< 10	10 - 30	30 - 50	> 50
Удаленность объекта оценки от пункта приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, км	< 10	1	1,13	1,24	1,41
	10 - 30	0,89	1	1,10	1,25
	30 - 50	0,80	0,91	1	1,14
	> 50	0,71	0,80	0,88	1



Однако, удаленность от ближайшего экономически развитого района, которая учитывает объемы, стоимость и расстояние грузоперевозок в настоящий момент для Орловского региона потеряли свою актуальность. Хранение и реализация зерновых культур (основной культуры) осуществляется непосредственно в складах производителя сельскохозяйственной продукции, строительство которых, исходя из экономической целесообразности, осуществляется в непосредственной близости от полей.

Таким образом, расстояние до локальных центров не носит выраженного характера, и не оказывает влияние на стоимость земельных участков, так как в настоящее время технологии позволяют организовать обработку и хранение зерна на протяжении длительного времени непосредственно в хозяйствах. По большей части собственники не несут затрат на транспортировку зерновых культур, так как из обычаев делового оборота, сложившихся на территории Орловского региона, реализация продукции осуществляется на условиях самовывоза покупателем.



## 6. Вид использования и (или) зонирование.

**Категория земель.** Категория земли – узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В связи с тем, что объекты оценки и аналоги имеют категорию – земли сельскохозяйственного назначения, диапазон данного фактор не анализируется.

**Вид использования (функциональное назначение).** В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В Справочнике оценщика недвижимости - 2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, под ред. Лейфера Л.А., стр. 52 - 53, земельные участки сельскохозяйственного назначения классифицируются на группы:

Таблица 7.4.6 – Корректировка на функциональное назначение<sup>6</sup>

№ п/п	Вид сельскохозяйственных угодий	Подгруппы	Определение
1	2	3	4
1	Пашня	Богарная Орошаемая Осушаемая	Земельные участки систематически обрабатываются и используются для возделывания сельскохозяйственных культур
2	Кормовые угодья	Сенокосы Пастбища	Земельные участки используются для сенокосения, выпаса скота и силосования
3	Многолетние насаждения	Сады Виноградники Ягодники	Земельные участки, занятые искусственно созданными древесными, кустарниковыми и травянистыми многолетними насаждениями
4	Залежь	Не используются более 1 -3 года Не используются более 3 - 7 года Целина	Земельные участки не используются более одного года для возделывания сельскохозяйственных культур

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, под ред. Лейфера Л.А., стр. 150, корректировка на назначение земельных участков выглядит следующим образом:

Таблица 7.4.7 – Назначение земельных участков

Цены земельных участков		Объект-аналог			
		под многолетние насаждения	под пашню	под кормовые угодья	под залежь
Объект оценки	под многолетние насаждения	1	1,30	1,74	2,18
	под пашню	0,77	1	1,34	1,68

<sup>6</sup> На основании статистических данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, под ред. Лейфера Л.А., стр. 117.



	под кормовые угодья	0,57	0,75	1	1,25
	под залежь	0,46	0,60	0,80	1

Диапазон для пашни фактора составляет 0 – 68%.

Исходя из Таблица 7.4.7 – Назначение земельных участков, для объектов оценки, используемых под пашню, недопустимо применять в качестве объектов-аналогов земельные участки под залежь и под застройку.

**Зонирование.** Градостроительное зонирование осуществляется посредством разработки Правил землепользования и застройки, которыми осуществляется разделение территории на различные территориальные зоны с установлением границ этих зон, каждая из которых наделяется своим, дифференцированным правовым статусом.

У каждой категории есть свои виды (зоны) разрешённых использований.

Разрешённое использование определяется на основе зонирования земель внутри каждой конкретной категории. Земли с категорией «земли сельскохозяйственного назначения» зонированы (то есть разбиваются, подразделяются) на виды разрешённого использования.

В состав территориальных зон могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон сельскохозяйственного использования включены:

- зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1);
- зона, предназначенная для ведения садоводства и дачного хозяйства (СХ-2);
- зона сельскохозяйственного производства (СХ-3);
- зона, предназначенная для ведения огородничества (СХ-4).

**СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий.** Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 установлена для закрепления территорий сельскохозяйственных угодий, поскольку данный вид назначения земель в составе земель сельскохозяйственного назначения имеет приоритет в использовании и подлежит особой охране. Назначение территории: – пашни, – сенокосы, – пастбища, – залежи, – земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

**СХ-2 зона, предназначенная для ведения садоводства и дачного хозяйства.** Зона, предназначенная для ведения садоводства и дачного хозяйства СХ-2, установлена для обеспечения возможности размещения объектов сельскохозяйственного назначения и для ведения гражданами дачного хозяйства, садоводства.

**СХ-3 – зона сельскохозяйственного производства.** Зона сельскохозяйственного производства СХ-3 установлена для ведения сельскохозяйственного производства, обеспечения деятельности фермерских хозяйств, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства), в том числе, для размещения объектов капитального строительства, необходимых для сельскохозяйственного производства.

**СХ-4 зона, предназначенная для ведения огородничества.** Зона, предназначенная для ведения огородничества СХ-4, установлена для ведения гражданами огородничества.

В данном отчете рассматриваются только объекты, расположенные в зоне **СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий**, диапазон данного фактора не анализируется.

**7. Физические характеристики объектов, в том числе свойства земельного участка, иные характеристики.**<sup>7</sup> К физическим характеристикам земельного участка относят:

- бонитет почвы;

<sup>7</sup> Оценка стоимости земельных участков. Под общей редакцией В.П. Антонова М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006. – стр. 26.



- площадь;
- обрабатываемость земельного участка.

**Бонитет почвы** - интегральная оценка производительности почвы. По данным почвенных обследований производится обобщение свойств и признаков качества разновидностей почв в бонитеты их сравнительного природного плодородия. Баллы бонитета показывают, насколько одна почва хуже или лучше другой. Бонитировка почв это сравнительная оценка естественного плодородия почв, их группировка по природным диагностическим свойствам, влияющих на урожайность сельскохозяйственных культур, при сопоставимых уровнях агротехники и интенсивности земледелия<sup>8</sup>.

Бонитировка почв позволяет учитывать качество почв по их плодородию в относительных единицах – баллах. Именно поэтому при бонитировке почв выделяют относительные достоинства почв, определяя, во сколько раз данная почва лучше/хуже другой по свойствам и урожайности.

Для проведения бонитировочных работ необходимо подробное изучение всех свойств почв, наличие их классификации, сведений о структуре почвенного покрова территории, многолетних данных по урожайности сельскохозяйственных культур (продуктивности сенокосов и пастбищ).

Целью бонитировки является оценка почв, обладающих плодородием и другими свойствами и признаками которые она приобрела в процессе естественноисторического и социально-экономического развития. Для оценки почв изучаются свойства и признаки:

- строение почвы,
- ее мощность,
- общий характер почвы и подпочвы,
- отношение почвы к рельефу, растительности и другим факторам почвообразования,
- содержание гумуса, азота,
- рН, физические свойства,
- поглотительная способность и др.

Признаки почв, от которых зависит урожайность сельскохозяйственных культур, называют критериями бонитировки. Кроме показателей гумусового состояния, при бонитировке почв учитывается гранулометрический состав, скелетность, реакция среды (рН), засоленность, солонцеватость и многое другое, проявляющееся при конкретном анализе почвенного покрова землепользования.

Таблица 7.4.8 – Балл бонитета сельскохозяйственных угодий по районам области<sup>9</sup>

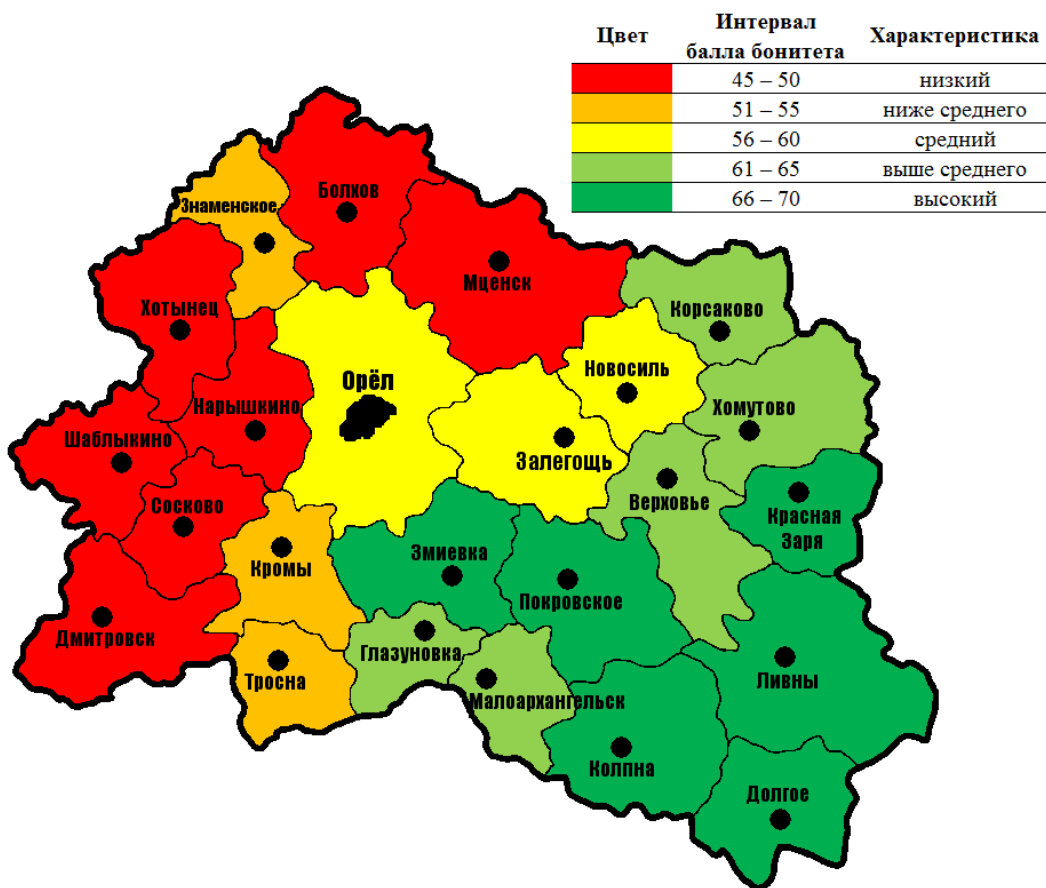
№ п/п	Почвенная зона	Административный район	Балл бонитета с/х угодий
1	Северо-западная	Болховский	46
2		Знаменский	51
3		Хотынецкий	49
4		Шаблыкинский	49
5		Сосковский	46
6		Урицкий	50
7		Дмитровский	45
8	Центральная	Троснянский	51
9		Кромской	54
10		Орловский	56
11		Мценский	50
12		Корсаковский	64
13		Новосильский	57
14		Залегощенский	59
15		Свердловский	66

<sup>8</sup> Варламов А.А., Гальченко С.А. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 3. Государственная регистрация и учет земель. – М.: Колос, 2006. – 528 с. – (Учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений, с. 40).

<sup>9</sup> Постановление коллегии Администрации Орловской области от 06 марта 2002 г. № 32.



№ п/п	Почвенная зона	Административный район	Балл бонитета с/х угодий
16		Глазуновский	61
17	Юго-восточная	Малоархангельский.	63
18		Покровский	68
19		Верховский	64
20		Новодеревеньковский	63
21		Краснозоренский	68
22		Ливенский	69
23		Колпнянский	69
24		Должанский	70



С учетом бонитета почв, структуры и интенсивности использования сельхозугодий, объективных факторов затрат определяются показатели плодородия по продуктивности и доходности использования земель. Бонитировку почв проводят по основным свойствам почв, коррелирующимся со средней многолетней урожайностью сельскохозяйственных культур на них. Сопоставимость агроклиматических условий и интенсивности земледелия достигаются путем природно-сельскохозяйственного зонирования территории с выделением сравнительно однородных зон (земельно-оценочных районов). По этим зонам разрабатывают шкалы бонитировки почв служащие основой при оценке земель. Главным основанием бонитировки почв служат их природные признаки и свойства, заложенные в самой почве, устойчиво коррелирующие с урожайностью сельскохозяйственных культур.

Балл бонитета (естественное плодородие почвы) практически не изменяется во времени. Расчеты производятся на основании показателя естественного плодородия почв – баллов бонитета, так как естественным плодородием обладает любая почва, поскольку она продукт процесса почвообразования в конкретных природных условиях. Бонитировка почв это сравнительная оценка естественного плодородия почв. Искусственное плодородие почвы проявляется на всех земельных участках, затронутых хозяйственной деятельностью человека, но наиболее четко оно выражено на пахотных





землях. Поэтому почва любого вовлекаемого в сельскохозяйственный оборот участка не только сохраняет естественное плодородие, но и под действием труда приобретает еще искусственное плодородие. Высокий уровень естественного плодородия почв еще не гарантирует высокого искусственного плодородия. И напротив, низкое естественное плодородие почвы не препятствует последовательному повышению искусственного плодородия почв конкретного земельного участка за счет использования современных агротехнических средств обработки почвы и удобрений. Следовательно, показатель фактической урожайности может быть не связан с качественными (природными) характеристиками почвы.

Корректировка рассчитывается по следующей формуле:

$$K = \left( \frac{B_{00}}{B_{0a}} \right)^x - 1$$

где

$B_{00}$  – балл бонитета административного района, в котором расположен объект оценки.

$B_{0a}$  – балл бонитета административного района, в котором расположен объект-аналог.

$x$  – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения ( $x$ ) рассчитывается по формуле:

$$x = \frac{\ln \left( \frac{УПКС_{\text{дол.р-на}}}{УПКС_{\text{дм.р-на}}} \right)}{\ln \left( \frac{B_{\text{дол.р-на}}}{B_{\text{дм.р-на}}} \right)} = \frac{\ln \left( \frac{6,76}{4,48} \right)}{\ln \left( \frac{70}{45} \right)} = 0,9311$$

где

$УПКС_{\text{дол.р-на}}$  – средний удельный показатель кадастровой стоимости Должанского района, руб.<sup>10</sup>

$УПКС_{\text{дм.р-на}}$  – средний удельный показатель кадастровой стоимости Дмитровского района, руб.<sup>11</sup>

$B_{\text{дол.р-на}}$  – балл бонитета Должанского района<sup>12</sup>.

$B_{\text{дм.р-на}}$  – балл бонитета Дмитровского района<sup>13</sup>

**Площадь.** Общая закономерность, которая действует для рынка недвижимости такова, что при прочих равных условиях стоимость одной единицы измерения площади объектов, имеющих большую площадь ниже, чем соответствующая стоимость единицы измерения площади объектов с меньшей площадью, в данном случае находит свое подтверждение.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, под ред. Лейфера Л.А., стр. 117, корректировка на площадь определяется по таблице:

10 Отчет об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Орловской области № 1/2022 от 25.08.2022 г.

11 Отчет об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Орловской области № 1/2022 от 25.08.2022 г.

12 Постановление коллегии Администрации Орловской области от 06 марта 2002 г. № 32.

13 Постановление коллегии Администрации Орловской области от 06 марта 2002 г. № 32.



Таблица 7.4.9 – Корректировка на площадь для земельных участков сельскохозяйственного назначения под пашни.

Площадь, га		Объект-аналог				
		<10	10 - 30	30 - 100	100 - 1000	≥1000
Объект оценки	<10	1	1,13	1,24	1,39	1,51
	10 - 30	0,89	1	1,10	1,24	1,34
	30 - 100	0,81	0,91	1	1,12	1,22
	100 - 1000	0,72	0,81	0,89	1	1,08
	≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1

Для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом объектов площадью менее 10 га возможно применение объектов-аналогов площадью до 100 га.

Для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом объектов площадью 10 - 30 га возможно применение объектов-аналогов площадью до 1000 га.

Для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом объектов площадью более 1000 га возможно применение объектов-аналогов площадью от 10 га.

**Обрабатываемость земельного участка.** Земельные участки сельскохозяйственного назначения имеют зависимость стоимости от производства продукции. Если земельный участок обрабатывается, то он стоит дороже, нежели земли сельскохозяйственного назначения не используемые по назначению (залежи), так как на ввод их в эксплуатацию необходимо произвести затраты, связанные с разработкой.

Преднамеренный перевод земель в залежь обычно производится при потере хозяйственной и экологической ценности участков в связи с природной тили техногенной катастрофами, длительным загрязнением, эрозией почв.

Таблица 7.4.10 – Корректировка на обрабатываемость земельного участка<sup>14</sup>

Цены земельных участков, классифицируемых как залежь		Объект-аналог			
		в обороте	не обрабатывается 2-3 года	не обрабатывается 3-7 года	не обрабатывается более 7 лет
Объект оценки	в обороте	1	1,24	1,41	1,62
	не обрабатывается 2-3 года	0,80	1	1,13	1,31
	не обрабатывается 3-7 года	0,71	0,88	1	1,15
	не обрабатывается более 7 лет	0,62	0,77	0,87	1

**8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).** На стоимость земель сельскохозяйственного назначения «внешнее» воздействие оказывают иные экономические характеристики - цена на сельскохозяйственную продукцию.

В связи с тем, что рыночная стоимость сельскохозяйственной продукции не зависит от района области, где она была выращена, данный показатель в расчетах сравнительного подхода не учитывается.

**9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.** Земельные участки, специально подготовленные для возделывания сельскохозяйственных культур, оснащенные оросительной системой, стоят дороже, чем неподготовленные земельные участки без орошения.

<sup>14</sup> На основании статистических данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости - 2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, под ред. Лейфера Л.А., стр. 143.



Фактическая урожайность определенных культур на земельном участке сельскохозяйственного назначения может иметь зависимость от орошения. Так, вложения в земельные участки данного сегмента менее рискованно, так как менее зависит от погодных условий.

Дождевальные машины, связанные с системой орошения, являются движимым имуществом и также не могут оказать влияния на стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения.



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

Покупка активов в агросекторе сопряжена для покупателя с управлением высокими рисками, связанными с приобретаемым активом. На дату оценки по сравнению с предыдущими периодами понизилась стоимость продукции, повысились затраты, риски.

Избыток зерна, вызванный высоким урожаем в 2022 году, дефицит семян, сложности с логистикой, а также нехватка сельхозтехники и квалифицированных кадров являются главными вызовами для аграриев в 2023 году. Такое мнение содержится в отчете компании «Яков и партнеры» - бывшего российского подразделения McKinsey & Co (отчет есть в распоряжении «Агроинвестора»). Аналитики сделали выводы на основе опроса руководителей и специалистов российских агропромышленных компаний. Они отметили, что указанные риски могут «свести на нет» все прошлогодние успехи аграриев. В исследовании приняли участие 96 компаний с земельным банком от 20 тыс. га до 120 тыс. га.

Первый риск, на который обратили внимание 12% респондентов, — это логистика и сложности с реализацией продукции. Эта проблема больше всего затронула экспортеров. По данным ФТС, только к ноябрю 2022 года темпы экспорт зерна сравнялись со значениями 2021 года. Традиционно в первую половину сельхозсезона вывозится большая часть продукции (до 70%), однако в первой половине 2022/23 сельхозгода отгрузки зерна оцениваются в 50-56% экспортного потенциала, в том числе из-за сложностей с фрахтом судов и опасений партнеров по поводу вторичных санкций, отмечают аналитики.

По данным Росстата, на 1 января 2023 года в запасах у российских сельхозорганизаций было 35,4 млн т зерновых и зернобобовых (+43,6% к аналогичному периоду прошлого года). Кроме того, почти 18 млн т зерна по итогам третьего квартала 2022 года (+30% к аналогичному периоду прошлого года) находилось в заготовительных и перерабатывающих организациях. От 37% до 80% участников исследования отметили наличие излишков продукции.

Еще большее опасение экспертов вызывает тот факт, что почти 46% респондентов не знают, что с делать с остатками. «По нашим прогнозам, конечные запасы зерна в сезоне 2022/23 могут составить 26 млн т, из которых порядка 17 млн т — пшеница. Таким образом, в текущих ценах в зоне риска, обычно связанного с долгосрочным хранением зерна, оказываются запасы на сумму около 260 млрд руб. Для того чтобы данная цифра не выросла еще больше, России необходимо будет экспортировать каждый месяц объем зерновых, близкий к рекордному (более 4 млн т)», — говорится в отчете «Яков и партнеры».

Следующая проблема — качество семенного фонда. Из ответов респондентов следует, что западные санкции и ограничение поставок могут привести к дефициту импортных семян. Наиболее критична, по их словам, ситуация с качественными семенами у производителей сои, подсолнечника и сахарной свеклы. Также в ходе опроса главы компаний отметили, что «до сих пор не видели, например, высокопродуктивной пшеницы и ячменя российских сортов», найти приемлемые альтернативы можно далеко не по всем сельхозкультурам.

Аналитики «Яков и партнеры» считают, что хозяйствам стоит пересмотреть стратегию севооборота. «Снять острую зависимость от импортных посевных материалов в течение одного-двух сезонов представляется маловероятным. Разумно было бы наладить каналы поставок семенного фонда через альтернативных поставщиков. Тем не менее, ряд хозяйств отметили, что не видят сложностей с семенным фондом, поскольку пока еще имеют необходимые запасы на ближайший сезон», — говорится в отчете.

Третий риск большинство респондентов связывают с доступностью и качеством тракторов, комбайнов, другой самоходной техники и запчастей. Аналитики считают, что дефицит сельхозтехники будет расти. Согласно отчету, сейчас 70% респондентов отмечают нехватку исправной техники как главный риск для реализации планов нового сельхозгода. Тракторов не хватает 34% опрошенных, комбайнов — 25%, прицепного оборудования — 11%. «Однозначно будет наблюдаться дефицит



тракторов больших классов, которые традиционно закупались у иностранных производителей и сейчас находятся под санкционным давлением. Парк тракторов меньших классов пока еще можно восполнять за счет контрактов с дружественными странами», — считают аналитики «Яков и партнеры».

Источник информации: Журнал «Агроинвестор». Эксперты назвали главные риски для аграриев в 2023 году. URL: <https://www.agroinvestor.ru/analytics/news/39720-eksperty-nazvali-glavnye-riski-dlya-agrariyev-v-2023-godu/>

Постановление правительства РФ от 27.03.2023 № 483 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» вступает в силу с 1 сентября 2023 года, а для отдельных положений сроки приведены в соответствии с законодательством о семеноводстве.

Так, в соответствии со статьей 32 федерального закона от 30 декабря 2021 года № 454-ФЗ «О семеноводстве» приведён срок вступления в силу ряда положений постановлений правительства от 28 апреля 2022 года № 764 и от 20 декабря 2022 года № 2358, в том числе, в части требований о наличии генетических паспортов на сорта и гибриды сельскохозяйственных растений при ввозе в Россию их семян.

То, что импортозамещение в области семеноводства идёт, безусловно, хорошо. Однако ускоренный переход на отечественные семена и генетику может создать дополнительные риски падения эффективности производства в российском агропромышленном комплексе в случае, если отечественные сорта и гибриды будут уступать по устойчивости и продуктивности импортным.

Источник информации: Журнал «Агроинвестор». Импортозамещение в семенном деле. Будут ли семена произрастать на нашей почве? URL: <https://www.agroinvestor.ru/opinion/article/40288-importhozameshchenie-v-semennom-dele-budut-li-semena-proizrastat-na-nashey-pochve/>

Объекты оценки соответствует следующим сегментам рынка:

по назначению – **сельскохозяйственные угодья.**

по состоянию земельного участка – **незастроенные земельные участки.**

по характеру полезности – **доходный.**

по экономической активности регионов – **активный рынок.**

по категории земель – **земли сельскохозяйственного назначения.**

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение, показал, что на стоимость земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования оказывают влияние следующие факторы:

**Оценщиком выделены факторы, которые могут влиять на стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения:**

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):

- изменения цен за период между датами сделки и оценки,
- скидки к ценам предложений.





Местоположение.

Вид использования и (или) зонирование:

- назначение (категория);
- вид использования (функциональное назначение);
- зонирование.

Физические характеристики объекта и иные характеристики:

- бонитет почвы;
- площадь;

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Ликвидность объекта оценки, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 7.5.1 – Ликвидность имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1–2	3–6	7–18

Источник информации: Ассоциация российских банков. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»

Типичный срок экспозиции определен в **9 месяцев** согласно Отчету об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Орловской области № 1/2022 от 25.08.2022 г.

Согласно Таблице 7.5.1 ликвидность объектов оценки – низкая.



## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с разделом VI ФСО № 7 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. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

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 8.1 – Анализ НЭИ для земли сельскохозяйственного назначения

Описание фактора	Выводы
Ограничения по использованию	по закону № 101-ФЗ от 24.07.2002 г., статья 1, п. 3, п.п.1 оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на базовом принципе: сохранение целевого использования земельных участков.
Физически возможное использование	земельный участок оформлен, поставлен на государственный учет, состояние объекта соответствует кадастровому учету.
Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование	растениеводство, в соответствии с рекомендуемой системой севооборота.

В связи с тем, что оценка проводится для дальнейшего установления кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования земельного участка. Проведенный анализ, с учетом состояния земельных участков, их местоположения, площади, позволяет предположить, что наиболее эффективное использование земельных участков достигается при их текущем назначении – земельные участки категории «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование – «для сельскохозяйственного использования/производства». Ограничений по использованию в указанных целях не выявлено. (п.20 ФСО 7)



## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ 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 предпосылках 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 обывающего 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.

**Кадастровая стоимость** – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

**Собственность** — юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения, пользования и распоряжения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово "собственность", употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и к недвижимому имуществу.

**Право аренды** – право владения или пользования земельным участком.

**Категория земель** – подразделение земель в РФ по целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.





**Ограничения по использованию** – Сервитуты и обременения. Права собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков могут быть ограничены в связи с обременениями, а также может предусматривать предоставление права ограниченного пользования этим земельным участком или его частью для определенных разрешенных целей другим гражданам и юридическим лицам в порядке установления сервитута.

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации.

Ограничения прав могут быть установлены на основании землеустроительной и другой проектной документации по планированию использования земель или строительства режимобразующих объектов, согласованной и утвержденной в установленном порядке.

**Охранные зоны электрических сетей.**<sup>15</sup> Использование территорий, находящихся в зоне ЛЭП, регулируется новыми Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (Постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 г. № 160).

Земельные участки, расположенные в охранных зонах ЛЭП, у их собственников, владельцев или пользователей не изымаются. Они могут быть использованы ими с учётом ограничений (обременений), предусмотренных Правилами. Установление охранных зон не влечёт запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах.

Ограничения (обременения) в обязательном порядке указываются в документах, удостоверяющих права собственников, владельцев или пользователей земельных участков (свидетельства, кадастровые паспорта).

В случае если охранные зоны установлены на сельскохозяйственных угодьях, проведение плановых работ по техническому обслуживанию объектов электросетевого хозяйства осуществляется в период, когда эти угодья не заняты сельскохозяйственными культурами или когда возможно обеспечение сохранности этих культур.

#### 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.

<sup>15</sup> приводятся информативно в целях наиболее полной идентификации объекта. В расчетах участие не принимали, на итоговую стоимость влияния не оказывают.



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.

**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 земельных участков могут использоваться следующие методы<sup>16</sup>:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

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:

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, доаналоговый или послепаналоговый 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:

<sup>16</sup>Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.



- 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.

Согласно п. 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)

Согласно п. 236 ФСО 7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием метода прямой капитализации выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

**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:

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

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

#### 9.4. Обоснование выбора подходов и методов в оценке.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании доходного подхода для оценки объектов.

Таблица 9.4.1 – Выбор используемых подходов и методов к оценке.

Метод	Обоснование выбора подхода и метода к оценке
<b>Сравнительный подход</b>	
Метод сравнения продаж	- оценщиком было найдено достаточного числа аналогов для проведения расчетов в пределах стандартного срока экспозиции
<b>Затратный подход</b>	
Не используется	- как самостоятельный подход, затратный подход не используется для определения стоимости земельных участков.
<b>Доходный подход</b>	
Метод капитализации дохода по расчетным моделям	- земельные участки сельскохозяйственного назначения способны приносить доход - будущие доходы в достаточной степени определены - будущие денежные потоки не будут существенно отличаться от текущих

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что для определения стоимости объектов оценки применяется метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.



## 10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ

Согласно п.9 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", **основные этапы сравнительного подхода:**

- 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. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Подход по сравниваемым продажам определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они приносят. Он базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространяемым и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где

$k$  – количество аналогов;

$C_o$  – оценка рыночной стоимости объектов оценки;

$C_{oi}$  – оценка рыночной стоимости объектов оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога;

$W_i$  – вклад  $i$ -го аналога в стоимость объектов оценки

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta \Pi_{ij}$$

где

$\Pi_i$  – цена  $i$ -го аналога;

$n$  – количество ценообразующих факторов;

$\Delta \Pi_{ij}$  – корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору.



Корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объектов оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости, с точки зрения сравнения продаж, оценщик предпринимает следующие действия:

- описывает объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка, и правила их отбора для проведения расчетов.
- обосновывает использование в расчетах части объектов-аналогов.
- осуществляет выбор единицы сравнения, типичной для аналогичного объекта.
- корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объектов оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
- согласовывает результаты корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

### **10.1. Описание процесса оценки стоимости земельного участка методом сравнения продаж.**

Сначала проводится анализ рынка, и отбираются объекты, по своим ключевым характеристикам аналогичные оцениваемому, по которым имеется фактическая стоимостная (ценовая) информация. При использовании данного подхода вначале выбирается некий общий знаменатель или единица сравнения, при помощи которого максимально нивелируются существующие различия между оцениваемыми объектами и его аналогами. Далее при необходимости фактические цены аналогов подвергаются корректировке, чтобы максимально приблизить к параметрам оцениваемого объекта. В результате стоимость оцениваемого объекта выводится на основе фактической цены аналогов (которая может быть подкорректированной, взвешенной и т.д.).

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектами оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

#### **Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:**

- ✓ прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- ✓ корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- ✓ экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.



**Метод парных продаж.** 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. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимых с объектами оценки объектов-аналогов.

Ограниченность применения этого метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

**Экспертные методы расчета и внесения поправок.** Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемые объекты 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 (метод корреляционно-регрессионного анализа).** Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов и изменениями каких-либо его характеристик.

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении, поправки в процентах, поправки в виде коэффициентов, поправки в форме общей группировки и кумулятивные процентные поправки.

Абсолютные поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта недвижимости.

$$V = (C_{ед} \cdot K_{ед}) + (P_{од} \cdot K_{ед}) = (C_{ед} + P_{од}) \cdot K_{ед}$$

где

$P_{од}$  - величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

$V$  - стоимость оцениваемых объектов;

$(C_{ед} \cdot K_{ед})$  - цена продажи аналога до учета поправки;

$C_{ед}$  - цена продажи единицы сравнения;

$K_{ед}$  - количество единиц сравнения

Процентные поправки применяются, когда затруднительно определить точные абсолютные величины поправок. Кумулятивные процентные поправки определяются путем суммирования всех индивидуальных процентных поправок.

$$V = (C_{ед} \cdot K_{ед}) \cdot P_{пр} = (C_{ед} \cdot P_{пр}) \cdot K_{ед}$$

где

$V$  - стоимость оцениваемого объекта;

$(C_{ед} \cdot K_{ед})$  - цена продажи аналога до учета поправки;

$P_{пр}$  - величина процентной поправки;

$C_{ед}$  - цена продажи единицы сравнения;

$K_{ед}$  - количество единиц сравнения.

Общая группировка используется на развитом рынке недвижимости с большим количеством продаж. Большое количество сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен, не производить отдельные поправки, а сравнивать оцениваемый объект недвижимости в целом и производить совокупную корректировку в рамках выделенной группы.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий



скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. После корректировки цен их можно использовать для определения стоимости оцениваемых объектов.

Согласно пункту 22 «е» ФСО № 7 принято использовать следующие элементы сравнения:

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

Все поправки вносятся последовательно.

Поправки со знаком «-» являются понижающими (применяются к объектам-аналогам в том случае, если объекты оценки хуже по тем или иным показателям сравнения); поправки со знаком «+» являются повышающими (применяются к объектам-аналогам в том случае, если объект оценки лучше по тем или иным показателям сравнения). При отсутствии различий по элементам сравнения между объектом оценки и объектами-аналогами корректировки не применяются, то есть корректировка «0». Обоснования вносимых поправок приведено ниже.

## 10.2. Информация об объектах – сравнения.

Объем доступных данных, представлен в **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Аналогом может считаться объект, относящийся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и имеющий схожие с объектом оценки характеристики и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам: назначение, площадь, месторасположение, текущее использование и т.п. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.<sup>17</sup>

Для выбора сопоставимых объектов в соответствии с ФСО № 7, оценщиком должны быть использованы результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. В данном случае для выбора сопоставимых объектов применяется фактическое использование объекта оценки – для сельскохозяйственного производства. При выборе аналогов оценщик исходил из того, что земля сельскохозяйственного назначения предназначена только для сельскохозяйственного производства. Для проведения оценки Оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу земельным участкам сельскохозяйственного назначения, а также данные по фактически проведенным сделкам.

**Временной диапазон:** с 01.04.2024 г. по 19.06.2024 г.

**Сегменты рынка объектов оценки и аналогов** – идентичны.

**Категория:** земли сельскохозяйственного назначения.

**Целевое назначение:** для сельскохозяйственного (использования) производства.

<sup>17</sup> п. 22 ФСО № 7.





**Территория исследования:** Орловская область.

**Имущественные права:** право собственности

В соответствии с п. 10 ФСО V в рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
5. 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.

В соответствии с п. 6 ФСО V «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)».

**Территории расположения объектов-аналогов схожи по своим экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов, так как все зоны почвенно-климатического зонирования Орловской области позволяют вести сельское хозяйство.** Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчётов: аналоги, отобранные для расчётов, имеют наиболее схожие с объектами оценки ценообразующие факторы. Для проведения оценки Оценщиком были проанализированы предложения и сделки на дату проведения оценки по выставленным на продажу земельным участкам. Ниже представлено описание всех земельных участков, которые были выставлены на продажу на открытом рынке и наиболее близки Объектам оценки по своим характеристикам.



### 10.3. Отбор аналогов и правила отбора аналогов.

Объекты оценки и аналоги имеют схожие характеристики и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, за исключение площади и показателя, отражающего реальное или потенциальное качество природных объектов, определяющего их экономическую ценность (балл бонитета).

- Объекты оценки и аналоги входят в состав зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1).
- На земельных участках отсутствуют здания и сооружения, а также многолетние насаждения.
- Земельные участки обрабатываются.
- Объекты-аналоги выбраны исходя из времени экспозиции подобных объектов - 9 месяцев.
- Объекты-аналоги принадлежать правообладателям на праве собственности.
- У всех объектов рыночные условия продажи.

В соответствии с этими требованиями все объекты сравнения, представленные в **Ошибка! сточник ссылки не найден.**, применяются в качестве объектов-аналогов.

На основании издания: Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, под ред. Лейфера Л.А., стр.117, Оценщик произвел следующее деление земельных участков по группам, исходя из их площади:

Таблица 10.3.1 – Классификация земельных участков по группам

Характеристика	Наименование группы				
	группа 1	группа 2	группа 3	группа 4	группа 5
площадь	менее 10 га	от 10 га до 30 га	от 30 га до 100 га	от 100 га до 1000 га	более 1000 га
местоположение	территория всей Орловской области				

Исходя из классификации земельных участков по площади, были выбраны объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом.



Таблица 10.3.2 – Предложения продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в Орловской области.

№ п/п	Источник информации	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м	Местоположение	Дата предложения	Балл бонитета
1	2	3	4	5	6	7	8
1	<a href="https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_homutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_1649726145">https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_homutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_1649726145</a>	1 800 000	130 000	13,85	Орловская обл., Краснозоренский р-н	21.06.2024	68
2	<a href="https://www.avito.ru/hotynets/zemelnye_uchastki/uchastok_118_ga_snt_dnp_2429702915">https://www.avito.ru/hotynets/zemelnye_uchastki/uchastok_118_ga_snt_dnp_2429702915</a>	1 700 000	118 000	14,41	Орловская обл., Хотынецкий р-н, д. Трубочина	20.06.2024	49
6	<a href="https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_204_ga_snt_dnp_3548333573">https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_204_ga_snt_dnp_3548333573</a>	2 500 000	204 000	12,25	Орловская обл., Орловский муниципальный округ, д. Новосёлово, 1	29.05.2024	56



#### 10.4. 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 относятся объекты оценки.

Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.<sup>18</sup>

цена за гектар
цена за 1 м <sup>2</sup>
цена за 1 фронтальный метр
цена за лот
цена за единицу плотности

Критерием выбора единицы сравнения является адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемым объектам.

Цена за гектар является единицей сравнения, которая используется в сообщениях о продажах больших массивов земли. Это может быть земля, подготовленная к освоению и/или разделенная на участки, сельскохозяйственная земля, земля под промышленное использование или земля, разделенная на участки под жилые дома.

Цена за 1 м<sup>2</sup> часто котируется для размещения офисного здания, для коммерческой застройки, строительства склада и другого варианта промышленного использования. Чтобы считаться сопоставимыми, участки должны иметь сходные характеристики, удобства и атрибуты.

Цена за 1 фронтальный метр используется для расчета земли, предназначенной для коммерческого использования в городах. Общая стоимость участка считается пропорциональной длине границы по какой – либо улице или шоссе. Расчет цены земли, исходя из стоимости фронтального метра, предполагает определенные стандарты на глубину участков.

Цена за лот на землю в районе жилой застройки может быть выражена исходя из застраиваемого лота (участка). При стандартных размерах и формах участков колебания цен будет очень небольшим. Однако могут потребоваться поправки на наличие позитивных или негативных характеристик в удобствах, на резкие перепады в рельефе, дренажные проблемы и опасность паводков.

Цена за единицу плотности коэффициент отношения площади застройки к площади земельного участка. Правила зонирования обычно ограничивают величину здания данным коэффициентом.

Обоснование выбора единицы сравнения.

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 объектов 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.

<sup>18</sup> Оценка стоимости имущества учеб пособие / О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлева; под. ред. И.В. Косоруковой, стр. 342,343.



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

Таким образом, отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки обоснован их наименьшей популярностью, так как при купле-продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства участник сделки ориентируется на цену предложения 1 га площади для сопоставления цены продажи данного объекта с аналогичными. На этом основании в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 гектар площади объекта. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

### 10.5. Описание вносимых корректировок.

**1. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** В связи с тем, что объект оценки и аналоги принадлежат правообладателям на вещных правах – правах собственности, корректировка не применялась.

**2. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).** Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на рыночную стоимость. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объектов-аналогов и планируемой для объектов оценки.

В расчетах используется информация о рыночных ценах предложения, а продажа не носит вынужденного характера, то корректировка по фактору условия финансирования не вносилась.

**3. Корректировка условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).** Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка фактору условия продажи не проводилась.

**4. Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).** В случае, когда в качестве цен аналогов взяты цены предложений, в связи с чем, необходимо применить корректировку на торг.

Данная поправка может быть определена на основании исследования рынка, в результате консультаций с агентствами недвижимости и представителями проданных объектов недвижимости. Значение данной корректировки рассчитано в соответствии с публикацией: Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, под ред. Лейфера Л.А., стр. 139.

Таблица 10.5.1 – Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений</b>			
Земельные участки под пашню	12,6%	7,7%	17,6%

Все аналоги имеют обычный срок экспозиции (в соответствии с анализом рынка до 9 месяцев),





следовательно, Оценщиком было принято допущение об отсутствии факта завышения цены со стороны продавцов, корректировка по объектам-аналогам составила среднее значение – 12,6%.

Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались к продаже в пределах нескольких месяцев от даты проведения оценки. В соответствии с анализом рынка типичное время экспозиции подобных объектов составляет 9 месяцев, поэтому корректировка на дату сделки не проводилась.

**5. Корректировка на местоположение.** Исходя из данных анализа рынка, для земельных участков сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного назначения (производства) нет существенной зависимости между ценой и расстоянием от областного центра. Корректировка на местоположение не производилась.

**6. Корректировка вид использования и (или) зонирование.**

- категория земельного участка;
- вид разрешенного использования;
- зонирование.

**Корректировка на назначение (катеорию).** Категория земли – узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

В связи с тем, что объекты оценки и аналоги имеют категорию – земли сельскохозяйственного назначения, корректировка по данному параметру не производилась.

**Корректировка вид использования (функциональное назначение).** В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Объекты представляют собой земельные участки под пашню, поэтому корректировка не производится.

**Корректировка на зонирование.**

В состав территориальных зон могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон сельскохозяйственного использования включены:

- зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1);
- зона, предназначенная для ведения садоводства и дачного хозяйства (СХ-2);
- зона сельскохозяйственного производства (СХ-3);
- зона, предназначенная для ведения огородничества (СХ-4).

В данном отчете рассматриваются только объекты, расположенные в зоне СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий, корректировка по данному параметру не производилась.

**7. Корректировка на физические характеристики объекта и иные характеристики:**

- бонитет почвы;
- площадь;
- обрабатываемость земельного участка.

**Корректировка на бонитет почвы.** Природно-климатические условия определяют тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства, выбор наилучших и наиболее доходных для определенного района культур. Природная составляющая сказывается на урожайности культур, что в свою очередь, влияет на выход валовой продукции, и, в конечном итоге, на величину земельной ренты и, как следствие, на стоимость земельного участка.



Плодородие влияет на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность земельных участков. Бонитет - количественный показатель, отражающий реальное или потенциальное качество природных объектов, определяющий их экономическую ценность.

Коэффициент торможения (x) рассчитывается по формуле:

$$x = \frac{\ln\left(\frac{\text{УПКС}_{\text{дол.р-на}}}{\text{УПКС}_{\text{дм.р-на}}}\right)}{\ln\left(\frac{\text{Б}_{\text{дол.р-на}}}{\text{Б}_{\text{дм.р-на}}}\right)} = \frac{\ln\left(\frac{6,76}{4,48}\right)}{\ln\left(\frac{70}{45}\right)} = 0,9311$$

где

УПКС<sub>дол р-на</sub> – средний удельный показатель кадастровой стоимости Должанского района, руб.

УПКС<sub>дм р-на</sub> – средний удельный показатель кадастровой стоимости Дмитровского района, руб.

Б<sub>дол р-на</sub> – балл бонитета Должанского района.

Б<sub>дм р-на</sub> – балл бонитета Дмитровского района

Таблица 10.5.2 – Балл бонитета сельскохозяйственных угодий Орловской области.

Регион/Район	УПКС, руб./кв. м - 1 группа (с/х угодья)	Балл бонитета <sup>19</sup>
	Среднее <sup>20</sup>	
Дмитровский	4,48	45
Болховский	4,17	46
Сосковский	4,63	46
Хотынецкий	4,26	49
Шаблыкинский	4,99	49
Мценский	4,94	50
Урицкий	5,01	50
Знаменский	4,45	51
Троснянский	4,84	51
Кромской	5,8	54
Орловский	5,35	56
Новосильский	5,08	57
Залегощенский	5,21	59
Глазуновский	6,4	61
Малоархангельский	5,9	63
Новодеревеньковский	6,05	63
Верховский	5,98	64
Корсаковский	5,84	64
Свердловский	6,69	66
Краснозорецкий	6,67	68
Покровский	6,46	68
Колпнянский	6,64	69
Ливенский	6,66	69
Должанский	6,76	70

19 Постановление коллегии Администрации Орловской области от 06 марта 2002 г. № 32.

20 Отчет об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Орловской области № 1/2022 от 25.08.2022 г.



Корректировка рассчитывается по следующей формуле:

$$K = \left( \frac{B_{oo}}{B_{oa}} \right)^x - 1$$

где

$B_{oo}$  – балл бонитета административного района, в котором расположен объект оценки.

$B_{oa}$  – балл бонитета административного района, в котором расположен объект-аналог.

$x$  – коэффициент торможения.

**Корректировка на площадь.** Согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023, под ред. Лейфера Л.А., стр. 117, корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K = \left( \frac{S_{oo}}{S_{oa}} \right)^{-0,08} - 1$$

где

$S_{oo}$  – площадь объекта оценки.

$S_{oa}$  – площадь объекта-аналога.

-0,08 – коэффициент торможения.

**Обрабатываемость земельного участка.** Земельные участки сельскохозяйственного назначения имеют зависимость стоимости от производства продукции. Если земельный участок обрабатывается, то он стоит дороже, нежели земли сельскохозяйственного назначения не используемые по назначению (залежи), так как на ввод их в эксплуатацию необходимо произвести затраты, связанные с разработкой.

Земельные участки обрабатываются, поэтому корректировка не производилась

**8. Корректировка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).** На стоимость земель сельскохозяйственного назначения «внешнее» воздействие оказывают иные экономические характеристики - цена на сельскохозяйственную продукцию.

В связи с тем, что рыночная стоимость сельскохозяйственной продукции не зависит от района области, где она была выращена, данный показатель в расчетах сравнительного подхода не учитывается.

**9. Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.** Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, так как Объекты оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

**10. Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.** Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, так как Объекты оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.



**Согласование.** Последним этапом является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых объектов. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж. Итоговая величина оцениваемого объекта оценки рассчитывается как средневзвешенная величина от скорректированных цен сопоставимых объектов. Весовые коэффициенты определены в зависимости от суммарного значения вносимых корректировок для характеристики объекта (без учета корректировки на торг) и определяются по формуле:<sup>21</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;

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/

Итоговая стоимость кв. м ставки аренды в рамках сравнительного подхода определена по следующей формуле:

$$C_{1 \text{ кв. м}} = \frac{R_1 \times C_1 + R_2 \times C_2 + \dots + R_n \times C_n}{\sum_{i=1}^n R_i}$$

где

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

n – номер аналога

R<sub>1</sub> - весовой коэффициент 1-го аналога;

R<sub>2</sub> - весовой коэффициент 2-го аналога;

R<sub>n</sub> - весовой коэффициент n-го аналога;

R<sub>i</sub> - весовой коэффициент i-го аналога;

C<sub>1</sub> – итоговая скорректированная стоимость 1 кв. м общей площади 1-го аналога;

C<sub>2</sub> – итоговая скорректированная стоимость 1 кв. м общей площади 2-го аналога;

C<sub>n</sub> – итоговая скорректированная стоимость 1 кв. м общей площади n-го аналога.

<sup>21</sup> <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>



Таблица 10.5.3 – Расчет средневзвешенной величины стоимости объекта оценки.

№ п/п	Наименование показателя	Объект Оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
1	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		1 800 000	1 700 000	2 500 000
2	Источник информации:		<a href="https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_homutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_1649726145">https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_homutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_1649726145</a>	<a href="https://www.avito.ru/hotynets/zemelnye_uchastki/uchastok_118_ga_snt_dnp_2429702915">https://www.avito.ru/hotynets/zemelnye_uchastki/uchastok_118_ga_snt_dnp_2429702915</a>	<a href="https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_204_ga_snt_dnp_3548333573">https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_204_ga_snt_dnp_3548333573</a>
3	Площадь, га	19	13	11,8	20,4
4	Стоимость 1 га, руб.		138 461,54	144 067,80	122 549,02
<b>Корректировка на предложение</b>					
5	Фактор продажи/предложения		предложение	предложение	предложение
	Значение корректировки		-12,60%	-12,60%	-12,60%
	Скорректированная цена, руб.		121 015,38	125 915,25	107 107,84
<b>Корректировка на площадь</b>					
6	Площадь, га	19	13,0	11,8	20,4
	Значение корректировки		-2,99%	-3,74%	0,57%
	Скорректированная цена, руб.		117 396,67	121 207,26	107 718,77
<b>Корректировка на плодородие почвы (баллы бонитета)</b>					
7	Район	Новосильский	Краснозорецкий	Хотынецкий	Орловский
	Балл бонитета	57	68	49	56
	Значение корректировки		-15,15%	15,12%	1,66%
	Скорректированная цена, руб.		99 609,74	139 534,67	109 508,70
<b>Согласование результатов</b>					
8	Суммарная корректировка		18,14	18,86	2,23
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		0,052	0,050	0,309
	Весовой коэффициент		0,1268	0,1222	0,7510
	Вклад аналога, руб./га		12 630,87	17 053,54	82 238,75
	<b>Средневзвешенная величина стоимости объекта оценки, руб./га</b>		111 923,16		
	<b>Средневзвешенная величина стоимости объекта оценки, руб.</b>		<b>2 126 540,09р.</b>		





## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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.

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

$$PC = Z_{\Pi} \times \rho_1/100\% + C_{\Pi} \times \rho_2/100\% + D_{\Pi} \times \rho_3/100\%,$$

где:

$Z_{\Pi}$  - рыночная стоимость объекта, рассчитанная затратным подходом, руб.;

$C_{\Pi}$  - рыночная стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб.;

$D_{\Pi}$  - рыночная стоимость объекта, рассчитанная доходным подходом, руб.;

$\rho_1$  – весовой коэффициент затратного подхода;

$\rho_2$  – весовой коэффициент сравнительного подхода;

$\rho_3$  – весовой коэффициент доходного подхода.

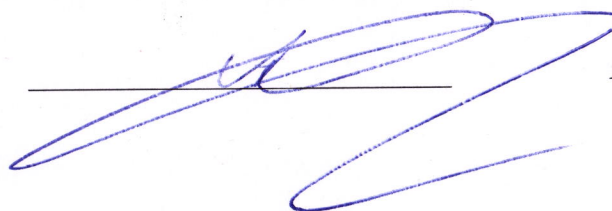
Таким образом, основываясь на доступной нам информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов мы пришли к следующему заключению, что рыночная стоимость оцениваемого имущества на 19.06.2024 г. составляет:



Таблица 11.1 – Итоговый расчет рыночной стоимости

№ п/п	Объекты оценки	Результаты, полученные затратным подходом, руб.	Результаты, полученные сравнительным подходом, руб.	Результаты, полученные доходным подходом, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с учетом округления, руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	Земельный участок; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадью 190000 кв. м; расположенный по адресу: Орловская обл., Новосильский р-н, на территории СПК "Шенский"; кадастровый номер: 57:13:0000000:425	не применялся	2 126 540,09	не применялся	2 126 540,09	2 127 000

Оценщик



Яремчук А.В.



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	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	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	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ


Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

3	3.1	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 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 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	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
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			106

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

от 21 июня 2010 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  
(высшем, 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»  
/А.В. Пивень/  
М.П. \* ИНН 7710026574 \*

От имени Страхователя:

/А.В. Яремчук/