



ОТЧЕТ № РСХБЦРМБ/2025-013 от 07.04.2025 г.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:

- ЖИЛОГО ДОМА ПЛОЩАДЬЮ 86,6 КВ.М., КН: 57:16:0010201:227, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н ГЛАЗУНОВСКИЙ, ПГТ ГЛАЗУНОВКА, УЛ ЗВЕЗДНАЯ, Д 5А;**
- БАНИ ПЛОЩАДЬЮ 14,4 КВ.М, КН 57:16:0010201:228, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н ГЛАЗУНОВСКИЙ, ПГТ ГЛАЗУНОВКА, УЛ ЗВЕЗДНАЯ, Д 5А;**
- ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПЛОЩАДЬЮ 979 КВ.М., КН 57:16:0010201:51 РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ОРЛОВСКАЯ ОБЛ, Р-Н ГЛАЗУНОВСКИЙ, ПГТ ГЛАЗУНОВКА, УЛ ЗВЕЗДНАЯ, Д 5 «А»**

Дата оценки

07.04.2025 г.

Заказчик

АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»

Исполнитель

ООО «КК «2Б Диалог»

МОСКВА, 2025

Заместителю директора РФ
АО «Россельхозбанк» - «ЦРМБ»
Н.Ю. Олефиренко

Уважаемая Наталья Юрьевна!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке рыночной, ликвидационной и справедливой стоимости прав требования движимого и недвижимого имущества для нужд РФ АО «Россельхозбанк» - «ЦРМБ» №32110330132 от «30» июня 2021 г. и Заданием на оценку № 13 от «28» марта 2025 г. ООО «КК «25 Диалог» произвело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества:

- жилого дома площадью 86,6 кв.м., КН: 57:16:0010201:227, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а;
- бани площадью 14,4 кв.м, КН 57:16:0010201:228, расположенной по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а;
- земельного участка площадью 979 кв.м., КН 57:16:0010201:51 расположенного по адресу: Орловская обл, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5 «а».

Оценка проведена по состоянию в условиях и ценах на 07 апреля 2025г. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены 07 апреля 2025г. Результаты оценки рыночной стоимости Объекта оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений, в том числе для расчета начальной цены реализации объектов оценки на торгах; для подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Заказчика.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях Оценщиков, по итогам проведенных экспертных интервью, в ходе которых была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к следующему выводу:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
- жилой дом площадью 86,6 кв.м., КН: 57:16:0010201:227, расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а,	2 244 049
— баня площадью 14,4 кв.м, КН 57:16:0010201:228, расположенная по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а;	94 177
- земельный участок площадью 979 кв.м., КН 57:16:0010201:51 расположенного по адресу: Орловская обл, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5 «а».	226 000
Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается	2 564 226

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

С уважением
Генеральный директор
ООО «КК «2Б Диалог»



А. В. Авдеева

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	6
1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	6
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки	6
1.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1. Объект оценки	9
2.2. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	9
2.3. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	9
2.4. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	9
2.5. Цель оценки	9
2.6. Предполагаемое использование результатов оценки (Цели и задачи проведения оценки)	9
2.7. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	9
2.8. Вид стоимости	9
2.9. Дата оценки	10
2.10. Срок проведения оценки	10
2.11. Дата осмотра Объекта оценки	10
2.12. Дата составления и порядковый номер Отчета	10
2.13. Допущения, на которых должна основываться оценка	10
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ (ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	11
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	13
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	16
5.1. Сведения о Заказчике оценки	17
5.2. Сведения об Оценщике (Исполнителе)	17
5.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	18
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	19
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	21
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	23
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
9.1. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	26
9.2. Местоположение Объекта оценки	26
9.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	32
9.4. Сведения об износах и устареваниях	36
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	41
10.1. 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	42
10.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЯНВАРЬ-ОКТАБРЬ 2024 ГОДА	47
10.3. Анализ рынка земельных участков в России	52
10.4. РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2025 ГОДУ	53
10.5. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки	54
10.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	54
10.7. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом его использовании, с указанием интервала значений цен	54
10.8. Ценообразующие факторы Объекта оценки	57
10.9. Основные выводы относительно рынка Объекта оценки	57
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	58
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ ЦЕНЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	63
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	84
14.1. Итоговая величина стоимости Объекта оценки	86
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПРИНТ-СКРИНЫ ОБЪЕКТОВ- АНАЛОГОВ	87
16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ	98
17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА	105



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

- 1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки
- 1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки
- 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке
- 1.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки
- 1.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости



1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на оказание услуг по оценке рыночной, ликвидационной и справедливой стоимости прав требования, движимого и недвижимого имущества для нужд РФ АО «Россельхозбанк» - «ЦРМБ» №32110330132 от «30» июня 2021 г. и Заданием на оценку № 13 от «28» марта 2025 г. ООО «КК «2Б Диалог» - «ЦРМБ» в лице заместителя директора РФ АО «Россельхозбанк» - «ЦРМБ» Олефиренко Натальей Юрьевной с одной стороны, и Исполнителем ООО «КК «2Б Диалог» в лице Генерального директора Авдеевой Анны Владимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны.

1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объект оценки:

Рыночная стоимость недвижимого имущества:

- жилого дома площадью 86,6 кв.м., КН: 57:16:0010201:227, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а;

— бани площадью 14,4 кв.м, КН 57:16:0010201:228, расположенной по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а;

- земельного участка площадью 979 кв.м., КН 57:16:0010201:51 расположенного по адресу: Орловская обл, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5 «а».

Правообладатель: Объект оценки принадлежит на праве собственности Григорьевой Ольге Васильевне.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, руб.
- жилой дом площадью 86,6 кв.м., КН: 57:16:0010201:227, расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а,		2 244 049			2 244 049
— баня площадью 14,4 кв.м, КН 57:16:0010201:228, расположенная по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а;	Не применялся	94 177	Не применялся	0,0/1,0/0,0	94 177
- земельный участок площадью 979 кв.м., КН 57:16:0010201:51 расположенного по адресу: Орловская обл, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5 «а».		226 000			226 000
Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается (округленно)		2 564 226			2 564 226

1.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к следующему выводу:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
- жилой дом площадью 86,6 кв.м., КН: 57:16:0010201:227, расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а,	2 244 049
— баня площадью 14,4 кв.м, КН 57:16:0010201:228, расположенная по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а;	94 177
- земельный участок площадью 979 кв.м., КН 57:16:0010201:51 расположенного по адресу: Орловская обл, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5 «а».	226 000
Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается	2 564 226

1.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета об оценке возможно только после предварительного письменного согласования.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта оценки.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете об оценке, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части Объекта оценки является неправомерным, если такое не оговорено в отчете об оценке.
- Настоящий отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены Объекта оценки на дату определения стоимости и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет осуществлена на свободном рынке именно по этой цене.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации¹.

¹ Ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями, актуальными на дату оценки).



2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

- 2.1. Объект оценки
- 2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
- 2.3. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики
- 2.4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки
- 2.5. Цель оценки
- 2.6. Предполагаемое использование результатов оценки (Цели и задачи проведения оценки)
- 2.7. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки
- 2.8. Вид стоимости
- 2.9. Дата оценки
- 2.10. Срок проведения оценки
- 2.11. Дата осмотра объекта оценки
- 2.12. Дата составления и порядковый номер Отчета
- 2.13. Допущения, на которых должна основываться оценка



2.1. Объект оценки

Объектом оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества:

- жилого дома площадью 86,6 кв.м., КН: 57:16:0010201:227, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а;
- бани площадью 14,4 кв.м, КН 57:16:0010201:228, расположенной по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а;
- земельного участка площадью 979 кв.м., КН 57:16:0010201:51 расположенного по адресу: Орловская обл, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5 «а».

2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

Объектом оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества:

- жилого дома площадью 86,6 кв.м., КН: 57:16:0010201:227, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а;
- бани площадью 14,4 кв.м, КН 57:16:0010201:228, расположенной по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а;
- земельного участка площадью 979 кв.м., КН 57:16:0010201:51 расположенного по адресу: Орловская обл, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5 «а».

2.3. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики

Оценщику был предоставлен перечень и основные параметры оцениваемого имущества.

2.4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Имущественные права на Объект оценки – Объект оценки принадлежит на праве собственности Григорьевой Ольге Васильевне.

Права, учитываемые при оценке Объекта оценки – право собственности.

Обременения — ипотека в силу закона, запрещение регистрации

2.5. Цель оценки

Согласно заданию на оценку цель настоящей оценки заключается в определении рыночной стоимости Объекта оценки с учетом предполагаемого использования результата оценки, указанного в пункте 2.6.

2.6. Предполагаемое использование результатов оценки (Цели и задачи проведения оценки)

Результаты настоящей оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений, в том числе для расчета начальной цены реализации объектов оценки на торгах; для подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Заказчика.

2.7. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Полученный результат рыночной стоимости ограничен использованием только для целей, указанных в пункте 2.6. настоящего Отчета.

2.8. Вид стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость.

Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».



Под рыночной стоимостью понимают наиболее вероятную цену, по которой 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных Объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за Объект оценки выражен в денежной форме».

2.9. Дата оценки

Датой оценки является 07 апреля 2025г.

Все расчеты выполнены на дату оценки.

Формулировка «...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо изменений стоимости, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.

2.10. Срок проведения оценки

Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены 07 апреля 2025г.

2.11. Дата осмотра объекта оценки

Осмотр Объекта оценки Оценщиком проводился на дату оценки.

2.12. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер РСХБЦРМБ/2025-013. Датой составления настоящего Отчета является 07 апреля 2025г.

2.13. Допущения, на которых должна основываться оценка

Допущения, использованные Оценщиком для проведения оценки, приведены в разделе 4 настоящего Отчета.

An abstract graphic in the top left corner consisting of overlapping translucent green and teal shapes, including triangles and curved polygons, creating a layered, geometric effect.

3.ПРИМЕНЯЕМЫЕ (ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ



Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

An abstract graphic in the top right corner of the page, composed of overlapping translucent green and teal polygons and curved shapes, creating a modern, geometric design.

4.ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ



Настоящий Отчет об оценке ограничивается следующими допущениями:

1. Отчет об оценке достоверен только в указанных в нем целях.
2. Отдельные части Отчета об оценке (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме.
3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
4. В соответствии с техническим заданием на оценку, оценка выполнена исходя из права собственности, в предположении отсутствия обременений и ограничений.
5. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза предоставленных документов, касающихся прав собственности на оцениваемый объект, не проводится.
6. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
7. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки: (Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; - Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; - Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; - Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; - Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; - Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; - Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2023 № 611; - Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2023 № 327)
8. Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации и приводит ксерокопию первоисточника, либо образ экрана (при получении информации из Интернета).
9. Расчёты выполняются с помощью программы Microsoft Office Excel. За исключением случаев, когда не оговорено иное, значения показателей не округляются, т.е. разрядность участвующих в расчёте величин может не совпадать с отображёнными в таблицах по тексту Отчёта.
10. Определение рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо зарегистрированных обременений со стороны третьих лиц (в том числе, договорами аренды или залога)
11. Так как Оценщик не был допущен для внутреннего осмотра помещений, расчет был произведён с допущением, что внутренняя отделка помещений объекта оценки находится в типовом состоянии для аналогичных объектов на рынке. Все вышеперечисленные параметры учтены Оценщиком в расчётах рыночной стоимости объекта оценки.
12. **Объект оценки – Баня площадью 14,4 кв.м. с КН 57:16:0010201:228, по данным Публичной кадастровой карты – 1980 года постройки, материал стен – данные отсутствуют. Учитывая, что Оценщик не был допущен до осмотра, в каком состоянии находится Баня с учетом года постройки – неизвестно. В качестве**



аналогов подбирались жилые дома с надворными постройками: гаражи, бани, прочие хозяйственные постройки. Таким образом, наиболее целесообразно выделить стоимость Бани из стоимости Единого объекта недвижимости по кадастровой стоимости в размере 94 176,86 руб.

13. Если в ходе выполнения работ по оценке возникают иные допущения и ограничения, влияющие на итоговый результат, то они будут изложены в соответствующей главе отчета об оценке.

An abstract graphic in the top left corner of the page, composed of several overlapping triangles and polygons in various shades of green, ranging from light teal to dark forest green. The shapes are arranged in a way that suggests movement and depth, with some areas appearing more prominent than others due to the layering.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

5.1. Сведения о Заказчике оценки

5.2. Сведения об Оценщике (Исполнителе)

5.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки



5.1. Сведения о Заказчике оценки

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ:	
Организационно-правовая форма:	Акционерное общество
Полное наименование:	Акционерное общество «Российский сельскохозяйственный банк»
ОГРН:	1027700342890
Дата присвоения ОГРН:	24 апреля 2000 года
Местонахождение:	123100, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд., д. 7 строен. 1

5.2. Сведения об Оценщике (Исполнителе)

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА:	
ФИО оценщика	Крушинский Артур Викторович
Местонахождение оценщика	г. Псков
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр саморегулируемой общественной организации «Региональная Ассоциация Оценщиков» реестровый номер 03801 от 08.05.2018 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №0039840 регистрационный номер Р – 214, Санкт-Петербург 2016 г., выдан ЧОУДПО Санкт-Петербургский институт управления
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в АО «АльфаСтрахование» полис № 0991R/776/50002/25, в период страхования с «01» января 2025 г. по «31» декабря 2025 г. на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 043093-1 выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» 16 августа 2024 г. Действителен до 16 августа 2027 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2012 года
Контактные данные	почтовый адрес: 105082, г. Москва, ул. Новая Переведеновская, д.8, стр.1. юридический адрес: 111020, Москва, ул. Синичкина 2-я, д.9А, стр.4, эз, пом. I, к.4, оф. Б1 тел. +7 (495) 139-63-35 факс +7 (499) 391-12-61 e-mail: krushinsky@2bdgroup.com
СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ, С КОТОРОЙ У ОЦЕНЩИКОВ ЗАКЛЮЧЕНЫ ТРУДОВЫЕ ДОГОВОРЫ	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая компания «2Б Диалог»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	5077746896420 от 08.19.2007 г.
Место нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	111033, г. Москва, Новая Переведеновская, д.8, стр.1
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Гражданская ответственность Исполнителя, связанная с возможным нанесением ущерба, застрахована в ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» на сумму 3 000 000 001 (Три миллиарда один) рубль, страховой полис №220005-035-000129/4. Срок действия: с 19 января 2024 по 31 декабря 2025 г.



Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключили трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая компания «2Б Диалог» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая компания «2Б Диалог» 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.
Сведения о независимости Оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке какие-либо организации и специалисты не привлекались, *кроме указанных* в отчете.

An abstract graphic in the top right corner of the page, composed of overlapping translucent green and teal triangles and polygons, creating a dynamic, layered effect.

6.3 АЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ



Подписавший настоящий отчет Оценщик (далее Оценщик) настоящим заявляет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, мной проверены, верны и соответствуют действительности.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющимися частью настоящего Отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении объекта, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного объекта или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта или с деятельностью по оценке объекта, благоприятствующей интересам Заказчика, с суммой стоимости оцененного объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом.

5. В процессе анализа данных и работы по оценке ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.

6. Оценка проведена, а настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

7. Запрещается публикация Отчета целиком или по частям либо публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без письменного согласия на то Оценщика.

Оценщик



А.В. Крушинский



7.СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ



Процесс оценки включал в себя следующие шаги:

- Сбор информации о составе, размерах, состоянии и способе использования оцениваемого имущества;
- Исследование рынка продаж объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- Выбор используемых подходов;
- Осуществление расчетов для определения величины рыночной стоимости;
- Анализ полученных результатов;
- Формирование заключения о рыночной стоимости объекта;
- Подготовка Отчета об оценке.

An abstract graphic in the top left corner of the page, composed of various shades of green and teal. It features overlapping geometric shapes, including triangles and polygons, creating a dynamic, layered effect. The pattern tapers off towards the bottom left.

8.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ



В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие материалы и источники информации:

В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие материалы и источники информации:

1. Гражданский кодекс РФ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями);
 - Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
 - Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2023 № 611;
3. - Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2023 № 327;
4. Свод Стандартов и Правил «Региональная Ассоциация Оценщиков»;
5. Международные стандарты оценки IVS 2017;
6. Фабоцци Ф. Управление инвестициями: Пер. с англ. – М.: ИНФРА-М, 2000;
7. Четыркин Е. М. Методы финансовых и коммерческих расчетов. – 2-е изд., испр., и доп. – М.: «Дело Лтд», 1995. – 320 с.;
8. Данные Росстата, МЭР РФ, Минфина РФ;
9. Информация Интернета.



9.ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.2. Местоположение Объекта оценки

9.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки



9.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки Оценщиком было использовано Задание на оценку, а также документы, представленные в соответствующем приложении к настоящему Отчету.

9.2. Местоположение Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а

Орловская область²

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.

Физико-географическая характеристика

География

Орловская область расположена на юго-западе Европейской части России. Она находится в центральной части Среднерусской возвышенности в лесостепной зоне. Протяжённость территории с севера на юг — более 150 км, с запада на восток — свыше 200 км.

Административно-территориальное деление

Орловская область является одним из самых маленьких субъектов РФ. Областным центром является крупнейший город области — Орёл. Всего насчитывается 7 городов, 14 посёлков городского типа и 2922 сельских населённых пункта (344 из них (11,77 %) без населения). По данным переписи населения 2021 года область занимает 6 место по густоте сельских населённых пунктов с показателем 11,86 снп/100км², но 73 место по их людности — 81,4 чел./снп (против 242,3 по России).

Административно-территориальное устройство

Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Орловской области», субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы:

3 города областного значения (Ливны, Мценск, Орёл)

1 муниципальный округ (Орловский муниципальный округ)

23 района.

Муниципальное устройство

В рамках организации местного самоуправления, в границах административно-территориальных единиц функционируют 250 муниципальных образований.

Экономика

В 2020 году валовой региональный продукт, по оценке Росстата, составил 284,5 млрд рублей или 106,7 % к уровню 2019 года в фактических ценах. Индекс физического объёма ВРП составил 100,0 % к 2019 году (по регионам РФ в целом — 97,8 %, по регионам ЦФО — 99,2 %).

По данному показателю Орловская область занимает 8 место среди регионов ЦФО и 29 место среди всех регионов Российской Федерации.

В 2020 году высокие темпы роста по сравнению с предыдущим годом отмечены в сельском хозяйстве и в финансовой и страховой деятельности — 117,9 % и 113,0 % соответственно. Индекс физического объёма

² Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Орловская_область



ВРП в обрабатывающих производствах составил 103,9 %, в деятельности по операциям с недвижимостью — 103,8 %, в деятельности по добыче полезных ископаемых — 102,1 %.

С учётом динамики основных видов экономической деятельности, по расчётным данным, в 2021 году валовой региональный продукт составил 309,5 млрд рублей или 101,9 % к уровню 2020 года в фактических ценах.

В 2021 году положительные темпы роста в сопоставимых ценах к итогу 2020 года достигнуты в промышленном производстве (111,6 %) и в отрасли торговли (104,8 %).

Промышленный комплекс выступает одной из базовых составляющих экономики Орловской области.

Индекс промышленного производства обрабатывающих производств составил в 2021 году 110,6 % по отношению к предыдущему году. Среди регионов, входящих в состав ЦФО, Орловская область по этому показателю находится на 4-м месте.

Агропромышленный комплекс Орловской области представляет собой многоотраслевое образование, объединяющее производство, переработку и реализацию сельскохозяйственной продукции.

Орловская область располагает благоприятными агроклиматическими условиями для ведения сельскохозяйственного производства. В структуре производства сельхозпродукции доминирует растениеводство. Его доля составляет почти 63 %. Вместе с тем в области активно реализуются масштабные инвестиционные проекты в области свиноводства и мясного скотоводства.

По состоянию на 1 января 2022 года в регионе действовали 159 сельскохозяйственных предприятий.

По итогам 2021 года во всех категориях хозяйств производство сельскохозяйственной продукции в действующих ценах составило 135,5 млрд рублей, или 128,2 % к 2020 году, в том числе растениеводство — 102,0 млрд рублей (рост на 28,6 % к предыдущему году), животноводство — 33,5 млрд рублей (рост на 26,8 %).

По объёму производства продукции сельского хозяйства в действующих ценах во всех категориях хозяйств Орловская область в 2021 году находилась в ЦФО на 7-м месте, в Российской Федерации — на 20-м месте.

Среди 18-ти субъектов ЦФО, ранжированных по темпам роста производства продукции сельского хозяйства в действующих ценах, Орловская область во всех категориях хозяйств в 2021 году занимала 2-е место (128,2 %). Это выше, чем по Российской Федерации (117,1 %) и ЦФО (118,9 %).

Внешнеторговый оборот Орловской области в 2020 году составил 562,3 млн долларов США, сократившись на 4,8 % по сравнению с 2019 годом. При этом на долю экспорта приходится 289 млн долларов (увеличился на 17,0 %), импорта — 273,3 млн долларов (сократился на 20,5 %)[30]. Основными торговыми партнёрами Орловской области в 2020 году были: Беларусь — 16,5 % (в 2019 году — 14,3 %), Латвия — 12,5 % (9,5 %), Германия — 11,6 % (13,9 %), Украина — 9,9 % (9,9 %), Китай — 6,2 % (6,5 %), Италия — 5,7 % (10,0 %), Казахстан — 5,4 % (3,2 %) и другие.

Промышленность

По итогам 2021 года индекс промышленного производства в Орловской области составил 111,6 % к соответствующему периоду 2020 года, объём отгружённых товаров собственного производства, выполненных работ и услуг составил 183,6 млрд рублей или 123,4 % по сравнению с аналогичным периодом 2020 года. Объём налоговых поступлений в консолидированный бюджет Орловской области в промышленности за 2021 год составил 14,6 млрд рублей (148,3 % к уровню 2020 года). Экспорт промышленной продукции за 2021 год вырос на 32,8 % по сравнению с аналогичным периодом 2020 года и составил 237,9 млн долл. США. Доля видов экономической деятельности в общем объёме промышленного производства составляет около 50 %. Среди них 5 крупных отраслевых направлений: — производство машин и оборудования (включая производство транспортных средств); — металлургическое производство (включая производство металлических изделий); — производство строительных материалов (производство прочей неметаллической минеральной продукции); — производство электрического оборудования и электронных изделий; — производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях.

Более 60 % промышленного потенциала Орловской области приходится на город Орёл далее следуют Ливны и Мценск.

Энергетика

По состоянию на конец 2020 года, на территории Орловской области эксплуатировались девять электростанций общей мощностью 416,3 МВт, в том числе одна малая гидроэлектростанция и восемь тепловых электростанций. В 2019 году они произвели 1225 млн кВт·ч электроэнергии. В Орловской области построят две солнечные электростанции. По итогам конкурсного отбора инвестиционных проектов в области возобновляемой энергетики. Лучшим признан проект по строительству двух солнечных электростанций суммарной установленной мощностью 10 МВт, предложенный компанией «Новотроицк Солар». Претворить задуманное в жизнь планируется в 2022 году. Площадкой для добычи «зелёной» энергии станет Верховский район.

Сельское хозяйство

В 2020 году во всех категориях хозяйств производство сельскохозяйственной продукции составило 91,6 млрд рублей, или 111,1 % к 2019 году, в том числе растениеводство — 64,8 млрд рублей (рост на 10,3 % к предыдущему году), животноводство — 26,8 млрд рублей (рост на 13,1 %). Доля растениеводства — 71 %.

Среднемесячная заработная плата работников сельского хозяйства за 2020 год составила 34 571 рубль, или 108,3 % к среднеобластному уровню, и увеличилась по сравнению с 2019 годом на 10,7 %. В том числе среднемесячная заработная плата работников растениеводства составила 34 881 рубль, работников животноводства 34 504 рубля.

Растениеводство

Орловская область, наряду с Брянской и Белгородской областями, на протяжении последних лет занимает лидирующие места по урожайности подсолнечника. В 2018 году урожайность подсолнечника составила 28,92 ц/га, в 2019 году — 30,33 ц/га, в 2020 — 29,46 ц/га, при средней урожайности по России лишь 17,4 ц/га.

Область занимает лидирующие места по урожайности гречихи и кукурузы. Урожай картофеля составляет 55,3 тысячи тонн, при средней урожайности в 294,2 ц/га.

Животноводство

На 1 мая 2021 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий 145,2 тыс. голов (-9,4 % к 1.05.2020), из них коров 42,5 тыс. голов (+0,7 %), свиней 705,9 тыс. голов (+46,7 %), овцы и козы 56,7 тыс. голов (-5 %), птица 2684,3 тыс. голов (-5,8 %).

Производство молока за 2020 год составило 161,8 тыс. тонн (-2,0 %) Надой молока на одну корову в 2019 году в хозяйствах всех категорий 5277 кг (+504 кг к 2018)

Транспорт

Автомобильный

М2Е 105 «Крым» (протяжённость в пределах области — 152 километра, через Мценск и Орёл, Кромы и Тросну)

Р119 Орёл — Тамбов (151 км, через Ливны)

Р120 Орёл — Витебск (57 км, через Нарышкино)

Р92 Калуга — Орёл (67 км, через Болхов)

А142Е 391 Тросна — Калиновка (12 км)

54А-1, Орёл — Ефремов (158 км через Залегощь и Новосиль. Недостроена. В районе от села Кулеши до села Судбищи асфальтового полотна нет. На территории Тульской области именуется 70К-124)

По состоянию на 2016 год, автомобилизация населения области составила 314 авто/1000 чел., что является 15-м показателем среди всех регионов России и выше среднего по стране (285).



Железнодорожный

Основная линия — двухпутная электрифицированная магистраль Москва — Харьков — Симферополь (136 км, через Мценск, Орёл, Змиёвку и Глазуновку).

Кроме неё действуют тепловозные однопутные неэлектрифицированные линии:

Орёл — Елец (130 км, через Залегощь, Верховье, Хомутово и Красную Зарю)

с ответвлением на Ливны и Долгое;

историческая Рига — Орёл (64 км, через Нарышкино и Хотынец);

Орёл — Дмитриев (83 км, через Кромы);

Охочевка — Колпна (20 км).

Крупные железнодорожные вокзалы и станции: Орел, Лужки-Орловские, Верховье, Мценск, Ливны-1.

Авиационный

Крупнейший аэропорт — Орёл-Южный, который на данный момент не эксплуатируется. Имелся аэродром в Ливнах и других населённых пунктах.

Трубопроводный

Через регион проложен крупнейший магистральный нефтепровод Дружба (202 км по территории области). Орёл — крупный узел нефтепродуктопроводов, в том числе экспортных в Белоруссию, Западную Украину и Прибалтику, с ответвлениями, проходящими через Брянск и Курск.

В юго-западной части области проходит небольшой участок газопровода Уренгой — Помары — Ужгород.

Глазуновский район ³

Глазуновский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Орловской области Российской Федерации.

Административный центр — посёлок городского типа Глазуновка.

География

Район расположен в южной части области и является самым маленьким по территории (площадь 580,888 км²), граничит с Курской областью.

Основные реки — Очка, Неручь, Руда, Литобез, Кунач, Большая Рыбница, Шум, ручей Бударин, ручей Сторожов. На территории района находятся истоки реки Ока.

История

Район образован 18 января 1935 года на территории Курской области. 13 июля 1937 года была образована Орловская область. 13 июля 1944 года Глазуновский район был передан из Курской области в состав Орловской области.

Население

Численность населения								
1959	1970	1979	1989	2002	2009	2010	2012	2013
22 469	↘21 469	↘17 908	↘16 651	↘14 976	↘13 837	↘13 162	↘12 841	↘12 706
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2023
↘12 573	↘12 327	↘12 117	↘11 873	↘11 721	↘11 550	↘11 447	↘10 366	↘10 245

Урбанизация

В городских условиях (пгт Глазуновка) проживают 45,8 % населения района.

³ Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Глазуновский_район



Административно-муниципальное устройство

Глазуновский район в рамках административно-территориального устройства включает 7 сельсоветов и 1 посёлок городского типа.

В рамках организации местного самоуправления на территории района созданы 8 муниципальных образований, в том числе 1 городское и 7 сельских поселений

Населённые пункты

В Глазуновском районе 63 населённых пункта.

Транспорт

Автомобильный

По территории района пролегают автомобильные региональные дороги с твёрдым покрытием:

- **54К-7** Змиёвка — Глазуновка — Тросна (III категории)
- **54К-8** Глазуновка — Малоархангельск — Колпна — Долгое (III категории)
- **54К-54** **54К-7** — Богородское — Кромы (IV категории)
- **54К-21** улица Полевая в пгт Глазуновка (III категории)

Железнодорожный

По территории района проходит железная дорога [Орёл — Курск](#).

Глазуновка — посёлок городского типа в Орловской области⁴

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

Физико-географическая характеристика: посёлок расположен в 62 км к югу от Орла на Среднерусской возвышенности в центре Восточно-Европейской равнины. 12 Территория представляет собой приподнятую холмистую равнину и отличается большой изрезанностью.

Климат: умеренно-континентальный. Зима умеренно прохладная, периодически похолодания сменяются оттепелями. Лето неустойчивое, со сменяющимися периодами сильной жары и более прохладной погоды. 1

Население по данным на 2023 год — 4692 человека.

Экономика: в посёлке находятся маслозавод, кирпичный завод, хлебокомбинат, райпищекомбинат, завод торгово-рекламного оборудования «Итон-3».

Таблица 1. Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Показатель	Описание
Адрес Объекта оценки	Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а
Типичное использование окружения	Жилое
Объекты социальной инфраструктуры	Посёлок расположен в 62 км к югу от Орла на Среднерусской возвышенности в центре Восточно-Европейской равнины.

Местоположение Объекта оценки представлено ниже.

⁴ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Глазуновка>

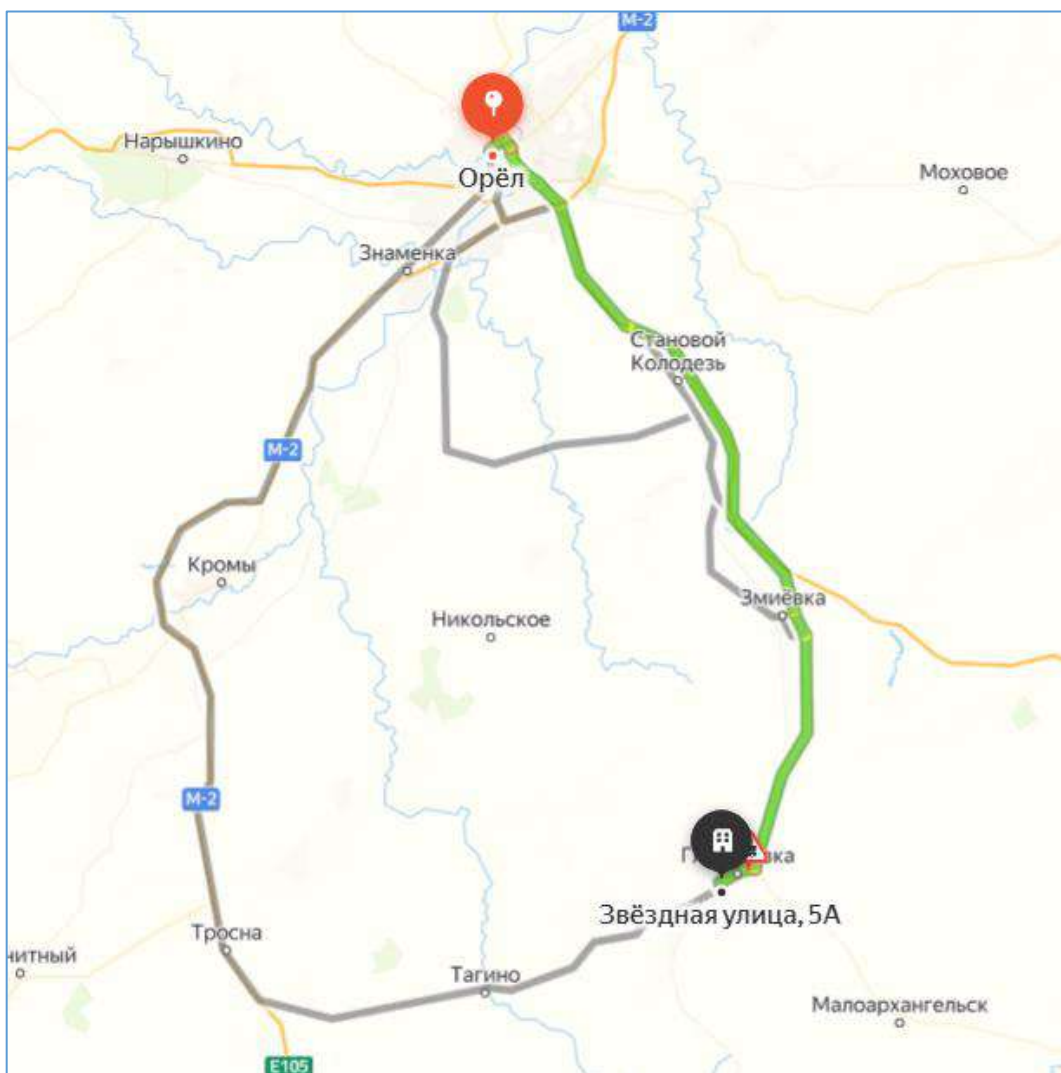


Рисунок 1. Расположение объекта оценки относительно областного центра города Москвы и районного города Мытищи

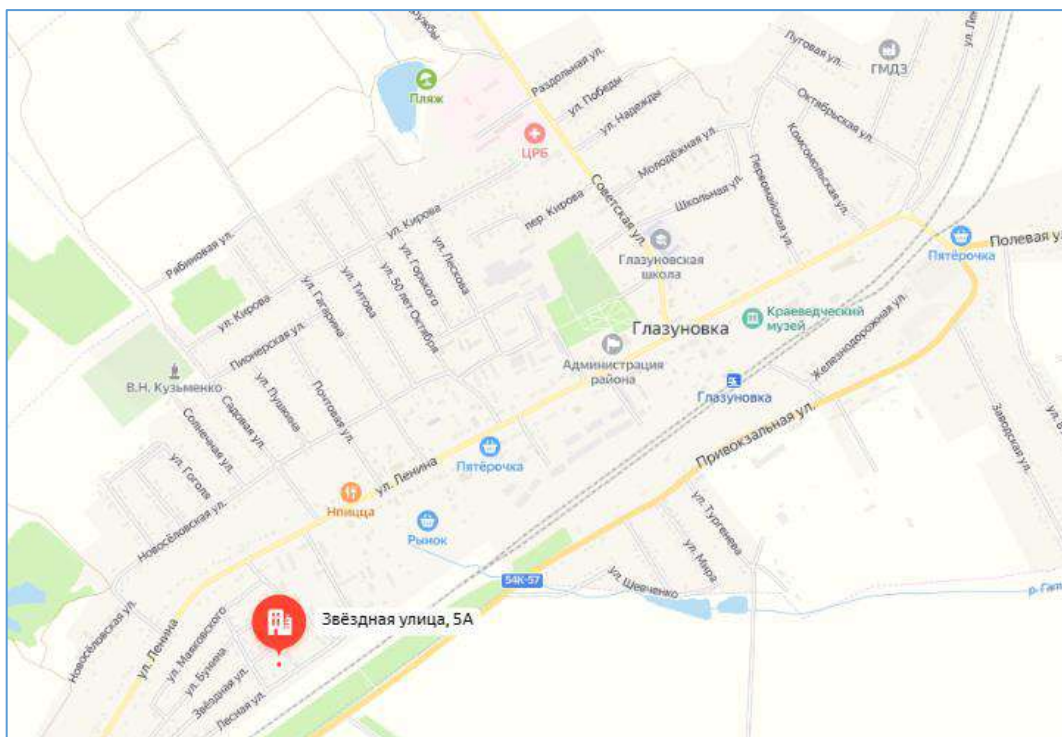


Рисунок 2. Локальное местоположение объекта

9.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является недвижимое имущество: - жилой дом площадью 86,6 кв.м., КН: 57:16:0010201:227, расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а; баня площадью 14,4 кв.м, КН 57:16:0010201:228, расположенная по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а; расположенные на земельном участке площадью 979 кв.м., КН 57:16:0010201:51 по адресу: Орловская обл, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5 «а».

Таблица 2 Характеристики Объекта оценки (земельный участок)

Наименование	Земельный участок
Местоположение	Орловская обл, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5 «а»
Площадь земельного участка, кв. м	979
Кадастровый (условный) номер земельного участка	57:16:0010201:51
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Кадастровая стоимость, руб.	193 959.48
Наличие сооружений	На участке расположен жилой дом и баня
Объем прав	Собственность
Право удостоверяющий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок) от 08.10.2024 г. № КУВИ-001/2024-249194418
Правообладатель	Объект оценки принадлежит на праве собственности Григорьевой Ольге Васильевне
Обременения (ограничения прав)	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации, запрещение регистрации
Балансовая стоимость, руб.	Собственность физического лица
Наличие коммуникаций (по границе участка)	Эл-во
Износ и устаревания	Понятие износа и устаревания для земли неприменимо
Физические свойства	Ровный земельный участок с улучшением в виде жилого дома и бани
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	Отсутствуют
Информация о текущем использовании Объекта оценки	На дату оценки объект оценки используется по назначению (в качестве земельного участка под жилым домом)
Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Ограничения, предусмотренные ст 56 земельного кодекса РФ	Не зарегистрировано

Сведения о земельном участке согласно данным Публичной кадастровой карты представлены ниже.

[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 57:16:0010201:51

☆

Информация

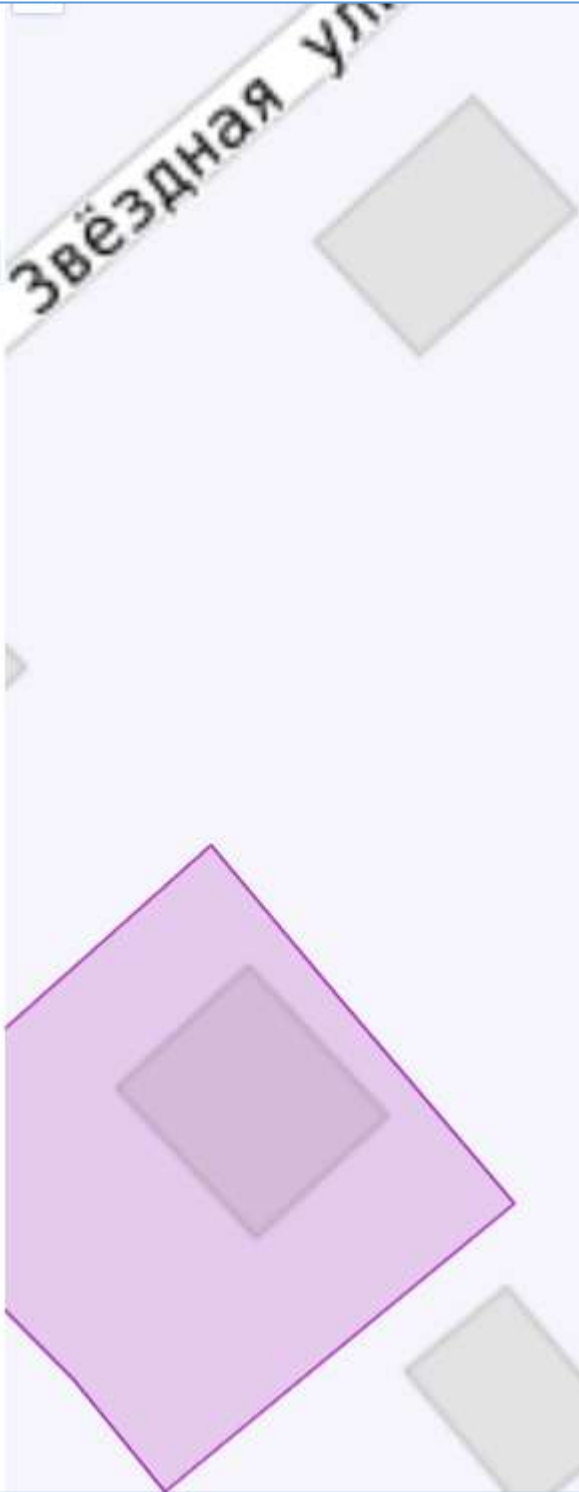
Сервисы

Объекты

Части ЗУ

Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	27.01.2005
Кадастровый номер	57:16:0010201:51
Кадастровый квартал	57:16:0010201
Адрес	Орловская обл, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5"а"
Площадь уточненная	979 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	193 959,48 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	198,12 руб./кв. м



Сведения о бане, расположенной на земельном участке согласно данным Публичной кадастровой карты представлены ниже.

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	26.06.2012
Кадастровый номер	57:16:0010201:228
Кадастровый квартал	57:16:0010201
Адрес	Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а
Наименование	Баня
Назначение	Нежилое
Площадь общая	14,4 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	94 176,86 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	6 540,06 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Количество подземных этажей	-
Материал стен	-
Завершение строительства	1980 г.

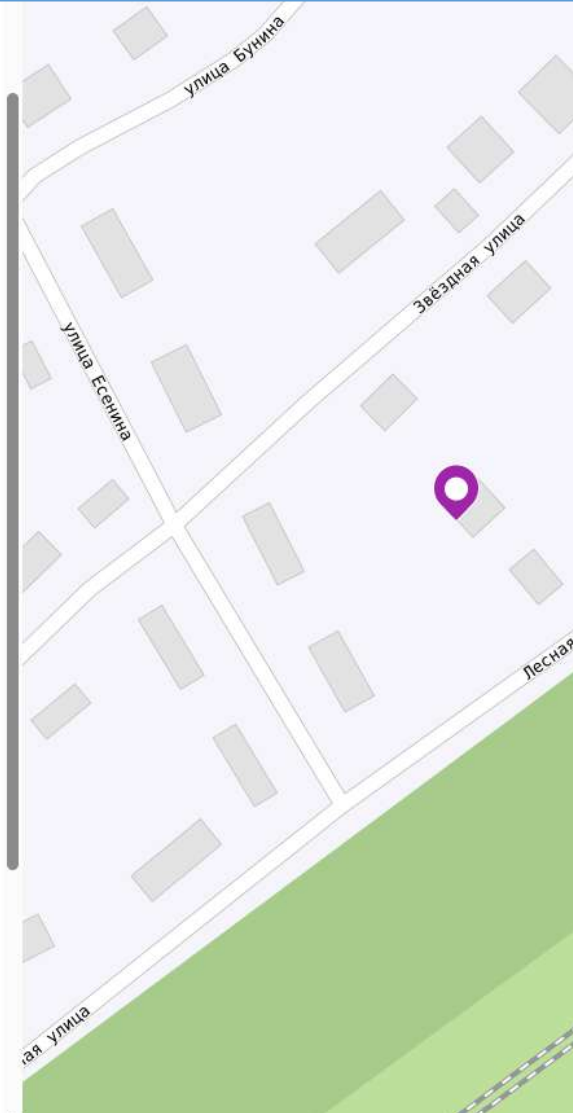


Таблица 3 Характеристики Объекта оценки (Жилой дом)

Наименование	Жилой дом
Местоположение	Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а
Площадь, кв. м.	86,6
В том числе жилая, кв. м.	50,1
Кадастровый (условный) номер	57:16:0010201:227
Кадастровая стоимость, руб.	473 474,24
Объем прав	Собственность
Право удостоверяющий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (жилой дом) от 08.10.2024 г. № КУВИ-001/2024-249267367
Правообладатель	Объект оценки принадлежит на праве собственности Григорьевой Ольге Васильевне
Обременения (ограничения прав)	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации
Балансовая стоимость, руб.	Собственность физического лица

Наименование	Жилой дом
Физические свойства	Год постройки – 1987 г. Материал стен – Сборно-щитовые Материал перекрытий-деревянные Этажность – 1, в том числе подземных - 0 Состояние отделки помещений– удовлетворительные
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	«удовлетворительное»
Информация о текущем использовании Объекта оценки	На дату оценки объект оценки используется по назначению (в качестве жилого дома)
Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Сведения о доме, согласно данным Публичной кадастровой карты представлены ниже.

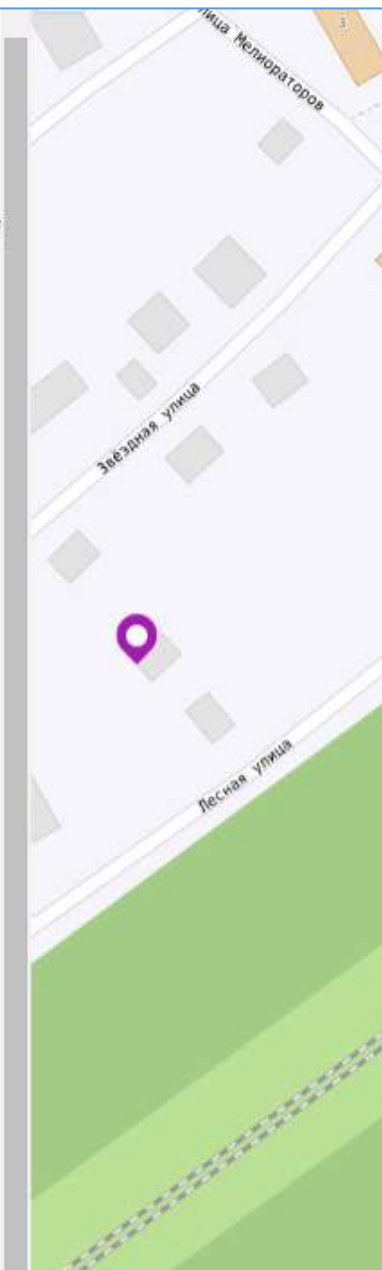
Здание: 57:16:0010201:227

Без координат границ

☆

Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	26.06.2012
Кадастровый номер	57:16:0010201:227
Кадастровый квартал	57:16:0010201
Адрес	Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а
Наименование	Жилой дом
Назначение	Жилое
Площадь общая	86,6 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	473 474,24 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	5 467,37 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Количество подземных этажей	-
Материал стен	-
Завершение строительства	1987 г.



План расположения помещений представлен ниже.

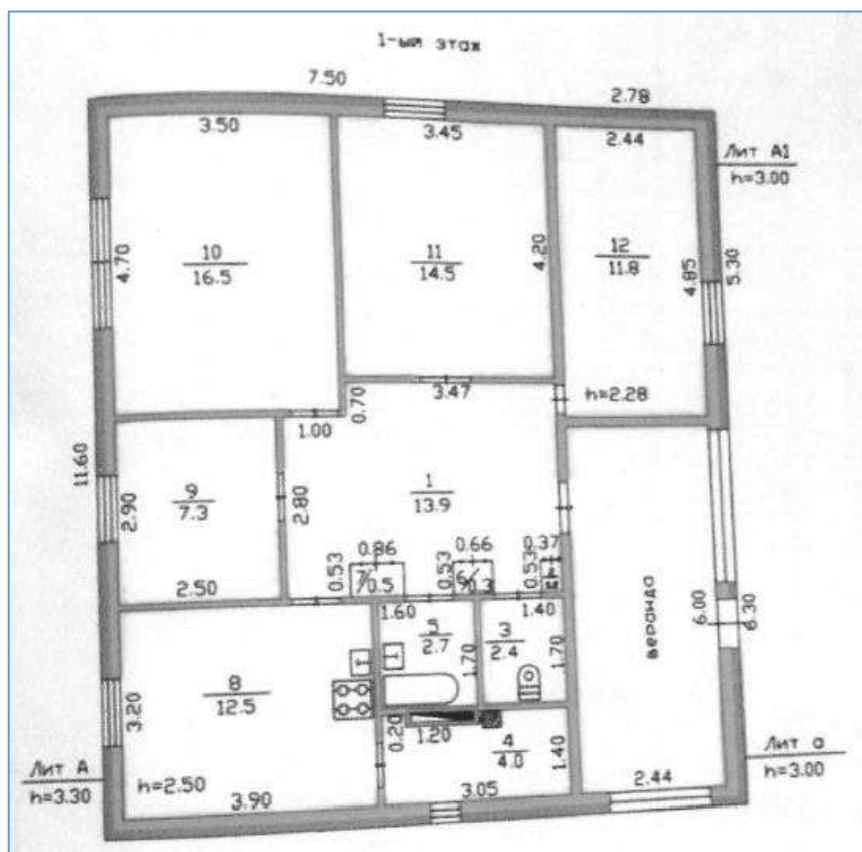


Рисунок 3. План 1 этажа

7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА											
Номер помещения по плану	Номер комнаты по плану	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) кв. м	в том числе (кв. м)						Площадь помещений вспомогательного использования (кладов, балконов, веранд, террас) кв. м	Высота
				Общая площадь жилого помещения	из них						
					жилая	подсобная	прочая				
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
1	1	прихожая	13,9	13,9		13,9					
	2	шкаф	0,2	0,2		0,2				2,5	
	3	туалет	2,4	2,4			2,4				
	4	топочная	4	4		4					
	5	ванная	2,7	2,7		2,7					
	6	шкаф	0,3	0,3		0,3					
	7	шкаф	0,5	0,5		0,5					
	8	кухни	12,5	12,5			12,5				
	9	жилая	7,3	7,3	7,3						
	10	жилая	16,5	16,5	16,5						
	11	жилая	14,5	14,5	14,5						
	12	жилая	11,8	11,8	11,8						
		веранда	14,6						14,6		
Всего по зданию			101,2	86,6	50,1	36,5			14,6		

Рисунок 4. Экспликация к поэтажному плану на жилой дом

9.4. Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы.



При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_{\phi}) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_{\text{в}}), \quad \{1\}$$

где:

D_n – накопленный износ;

D_φ, D_{фун}, D_в – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_{\text{и}} = \frac{T_{\phi}}{T_{\text{н}}} \times 100; \quad \{2\}$$

где:

T_φ – фактический срок службы данного объекта;

T_н – нормативный срок службы данного объекта.

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице ниже.

Таблица 11. Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 12. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Жилое здание, в котором расположен Объект оценки	50	1987	38	70,0%

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объектов оценки.



Таким образом, величина накопленного износа составляет 70,0%.

Материалы фотофиксации объекта оценки представлены далее.



Фото 1 Объект оценки, ближайшее окружение из открытых источников



Фото 2 Общий вид объекта оценки



Фото 3 Общий вид объекта оценки



Фото 4 Подъездные пути



Фото 5 Отделка помещений



Фото 6 Фасад дома



Фото 7 Отделка помещений



Фото 8 Отделка помещений



Фото 9 Отделка помещений



Фото 10 Информационная табличка

An abstract graphic in the top left corner of the page, composed of various shades of green and teal. It features overlapping geometric shapes, including triangles and polygons, creating a dynamic, layered effect. The shapes are oriented diagonally, with some pointing towards the bottom right.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

- 10.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости.
- 10.2. Анализ рынка загородной недвижимости
- 10.3. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки
- 10.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки
- 10.5. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости
- 10.6. Ценообразующие факторы Объекта оценки
- 10.7. Основные выводы относительно рынка Объекта оценки

10.1. 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

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ ПО ИТОГАМ 2024 ГОДА⁵

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, **рост ВВП по итогам 2024 года** составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года¹ (3-я оценка +4,1% г/г). **Номинал ВВП за 2024 год** составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года **рост ВВП** составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

2. **Индекс промышленного производства** по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г).

При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов **роста выпуска промышленной продукции** – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

3. **Обрабатывающие производства** в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%.

В декабре **обрабатывающий сектор** показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2024 года».

4. **Рост объёма строительных работ** по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году.

В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

5. В 2024 году **объём оптовой торговли**, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объём оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.

6. В 2024 году **грузооборот транспорта** увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее.

По итогам 2024 года отмечается **рост грузооборота по большинству видов транспорта**. Так, **по автомобильному** – рост на +6,5% г/г, **по-морскому** – на +5,5% г/г, **по воздушному** – на +11,0% г/г.

7. **Потребительская активность** в 2024 году была на высоком уровне.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

⁵ Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/8a0ffcca3d1021bf5b5cef7b66c610a6/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_oktyabr_2024_goda.pdf



Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA.

Рост платных услуг населению в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

Оборот общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

8. На протяжении прошедшего года рынок труда демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий **рост заработных плат** на фоне низкой безработицы.

Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В **номинальном выражении** рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в **реальном выражении** – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей.

По итогам 11 месяцев 2024 года **рост номинальной заработной платы** составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года **реальные доходы** выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г1 в предыдущем квартале. Реальные **располагаемые доходы** по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли **оплата труда наёмных работников** +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и **доходы от собственности** +2,3 п.п. (+32,4% г/г). Положительный вклад также за счёт **доходов от предпринимательской деятельности** +0,4 п.п. (+5,5% г/г) и **социальных выплат** +0,3 п.п. (+1,7% г/г).



ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП*	4,1	3,8	4,5	3,6	3,2	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	-3,2	-8,6	-11,6	-1,3	-11,4	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	2,1	3,3	7,5	0,5	0,1	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	6,8	4,4	3,3	3,0	7,2	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,4	5,2	4,8	5,4	5,0	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,2	5,5	5,2	6,0	5,2	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,3	2,7	2,1	2,4	3,4	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,0	10,0	10,7	10,0	9,2	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,4	0,8	4,1	2,2	-3,7	0,5	-0,6	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,7	-2,5	4,5	-3,2	-8,1	-2,4	-1,6	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	8,6 ¹	-	-	-	-	5,1	8,3	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	9,5	9,0	9,5 / 9,92 ²	8,9	8,5	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	12,1	4,8	7,9	3,9	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,2	7,6	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022



Рынок труда и доходы населения

Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	8,7 ³	-	-	7,3 ³	7,2	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	84 241 ³	-	-	86 399 ³	86 582	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,8 ³	-	-	16,8 ³	16,4	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,4	8,6	-	-	-	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,3	4,1	-	-	-	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,1	-0,2	0,5	0,0	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,1	76,4	76,4	76,6	76,3	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,3	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,7	0,5	1,1	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,2	74,7	74,6	74,8	74,6	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,4	74,3	74,5	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6	73,9	73,8	73,5	73,4	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	61,6	-21,9	-19,6	-21,2	61,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	2,3	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,6	61,5	61,6	61,5	61,4	61,4	61,1	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

(Министерство экономического развития Российской Федерации)

19 февраля 2025 года⁶

РЕЗЮМЕ

На неделе с 11 по 17 февраля 2025 года инфляция замедлилась до 0,17% н/н.

Продовольственная инфляция на отчетной неделе замедлилась до 0,25% н/н. На плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились до 0,71% н/н, на остальные продовольственные товары – до 0,21% н/н.

В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе темпы роста цен снизились до 0,06% н/н. В секторе услуг¹ темпы роста цен сохранились практически на уровне предыдущей недели (0,15% н/н).

Потребительская инфляция с 11 по 17 февраля

1. На неделе с 11 по 17 февраля 2025 года инфляция замедлилась до 0,17%.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,25%. На плодоовощную продукцию рост цен замедлился до 0,7%. Снизились темпы роста цен на огурцы (0,4% н/н) и помидоры (1,4% н/н), подешевел лук (-0,4% н/н). Темпы роста цен на картофель составили 2,1% н/н. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции рост цен замедлился до 0,21% н/н. Снизились темпы роста цен на молоко и молочную продукцию (до 0,4% н/н), сыр (до 0,2% н/н), на масло сливочное – до 0,1% н/н. Замедлился рост цен на масло подсолнечное (0,1% н/н). Ускорилося удешевление мяса кур – до -0,3% н/н, продолжилось снижение цен на яйца (-0,6% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров на неделе с 11 по 17 февраля темпы роста цен снизились до 0,06% н/н. Возобновилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,5% н/н), подешевела одежда (-0,6% н/н), снизились темпы роста цен на строительные материалы (до 0,1% н/н). На новые импортные легковые автомобили рост цен замедлился (0,1% н/н). На бензин цены изменились на 0,2% н/н, на дизельное топливо умеренный рост цен (0,1% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 11 по 17 февраля темпы роста цен сохранились практически на уровне предыдущей недели и составили 0,15% н/н. Цены на услуги гостиниц изменились на 1,4%, на услуги санаториев темпы роста цен снизились до 0,2% н/н. На бытовые услуги динамика цен составила 0,3% н/н.

Мировые рынки

5. В период с 11 по 17 февраля на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 1,1% (+0,6% неделей ранее). В годовом выражении в феврале продовольственные товары выросли на 2,5% г/г. После снижения неделей ранее выросла стоимость кукурузы (+2,5%), белого сахара (+2,7%) и сахара-сырца (+2,8%), при этом цены соевых бобов продолжили снижаться (-0,7%). В то же время сохранился рост цен на пшеницу в США (+4,0%) и свинину (+0,8%). После стабилизации на прошлой неделе подорожала говядина (+0,6%), а стоимость пшеницы во Франции, напротив, снизилась (-1,6%). Стоимость соевого и пальмового масел не изменилась относительно прошлой недели.

6. На мировом рынке удобрений цены снизились на 0,7% (+2,9% неделей ранее) в связи с удешевлением как смешанных (-0,4%), так и азотных (-1,0%) удобрений. В годовом выражении в феврале цены на удобрения увеличились на 10,3% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов динамика изменения цен варьировалась в диапазоне от -0,8% до +0,8% (от -2,8% до +3,1% неделей ранее). После роста неделей ранее сократилась стоимость металлолома

⁶ Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/862bc6322ee90eb230d52d7c2ead1bcc/o_tekushchey_cenovoy_situacii_19_fevralya_2025_goda.pdf

(-0,8%). Продолжила расти стоимость **железной руды** (+0,8%). В стоимости **арматуры и металлопроката** отмечается стабилизация после снижения на прошлой неделе. В годовом выражении в феврале цены на **черные металлы** снизились на 13,0% г/г.

8. На мировом рынке **цветных металлов** в целом наблюдается сохранение уровня прошлой недели. Продолжили увеличиваться цены на **алюминий и медь** (рост по +0,4%), **на никель** цены стабилизировались. В годовом выражении в феврале цены на **цветные металлы** выросли на 8,2% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 11 ПО 17 ФЕВРАЛЯ (РОССТАТ)⁷

	2025 год на 17 фев						2024 год
	г/г	с начала месяца	11 - 17 фев	4 - 10 фев	с начала года	январь (м/м)	февраль (м/м)
Индекс потребительских цен	10,00	0,47	0,17	0,23	1,71	1,23	0,68
Продовольственные товары	11,47	0,76	0,25	0,39	2,10	1,33	0,77
- без плодоовощной продукции	10,69	0,63	0,21	0,32	1,76	1,12	0,44
- плодоовощная продукция	17,31	2,17	0,71	1,13	4,91	2,68	3,01
Непродовольственные товары	6,08	0,16	0,06	0,10	0,58	0,42	0,26
- без бензина	5,26	0,14	0,04	0,11	0,53	0,39	0,30
- бензин автомобильный	11,57	0,32	0,21	0,06	0,94	0,62	0,01
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	11,66	0,37	0,15	0,14	2,46	2,04	0,31

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2030 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)⁸

Консенсус-прогноз Института "Центр развития"

Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 7–12 ноября 2024 г.)

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	3,7	1,6	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,5	2,6	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0
Реальные располагаемые доходы, % прироста	7,2	3,2	2,0	1,7	1,7	1,7	1,8
Индекс потребительских цен, % прироста	8,1	5,3	4,3	4,1	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	21,87	16,59	11,21	9,00	8,36	8,07	7,92
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	97,2	100,7	103,8	106,1	109,8	112,9	116,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	68,8	66,3	65,3	65,3	66,1	67,2	67,4

10.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЯНВАРЬ-ОКТАБРЬ 2024 ГОДА⁹

(Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по орловской области (Орелстат))

ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

Оборот организаций отражает их коммерческую деятельность, в него включается стоимость отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг, а также выручка от продажи приобретенных на стороне товаров (без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей). Данные по показателю представляют совокупность организаций с соответствующим основным видом деятельности и отражают коммерческую деятельность организаций.

В январе-октябре 2024 года **оборот организаций области** сложился в сумме 679,8 млрд рублей, что на 13,5% больше (в действующих ценах), чем в соответствующем периоде 2023 года.

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

⁷ Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/862bc6322ee90eb230d52d7c2ead1bcc/o_tekushchey_cenovoy_situacii_19_fevralya_2025_goda.pdf

⁸ Источник: https://dcenter.hse.ru/consensus_forecast

⁹ Источник информации: https://57.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Doklad_1024.pdf



Индекс промышленного производства в январе-октябре 2024 года к соответствующему периоду прошлого года составил 107,3%.

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Растениеводство.

Уборка урожая. По оценке, на начало ноября текущего года хозяйствами всех категорий намолочено 3,4 млн тонн зерна (включая кукурузу) в первоначально-оприходованном весе (87,8% к 1.11.2023 г.) и 173,4 тыс. тонн семян подсолнечника (108,8%), накопано 1,7 млн тонн свеклы сахарной (126,4%) и 200,1 тыс. тонн картофеля (79,3%), собрано 54,4 тыс. тонн овощей (104,1%).

Животноводство.

По оценке, в хозяйствах всех сельхозпроизводителей по состоянию на 1 ноября 2024 года по сравнению с соответствующей датой прошлого года был отмечен спад поголовья крупного рогатого скота на 13,8 тыс. голов, в том числе коров – на 1,7 тыс. голов, овец и коз – на 3,4 тыс. голов, птицы – на 59,3 тыс. голов. Свиной стало больше на 272,7 тыс. голов.

По расчетам, за январь-октябрь текущего года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в хозяйствах всех категорий объемы производства скота и птицы на убой (в живом весе) увеличились на 44,0 тыс. тонн, молока и яиц, напротив, уменьшились, соответственно, на 4,6 тыс. тонн и на 2,1 млн штук.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Строительная деятельность. **Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство»**, в январе-октябре 2024 года составил 21,1 млрд рублей, или 78,5% (в сопоставимой оценке) к аналогичному периоду 2023 года; в октябре 2024 г. – 2,2 млрд рублей, или 58,9% к соответствующему месяцу прошлого года.

С начала текущего года организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства и с численностью работников свыше 15 человек, выполнено работ по договорам строительного подряда и хозяйственным способом на сумму 6744,9 млн рублей, что меньше объема прошлого года на 21,5% (в сопоставимых ценах).

Ввод в действие (эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в январе - октябре 2024 года зданий 95,9% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство.

В январе - октябре 2024 года **организациями и индивидуальными застройщиками** построено 3776 квартир. Введено в эксплуатацию 314,4 тыс. м² общей площади жилых помещений, из них в городах и поселках городского типа – 155,5 тыс. м², в сельской местности – 158,9 тыс. м².

Населением за счет собственных и привлеченных средств построены 1399 новых жилых домов общей площадью 179,9 тыс. м², что составляет 57,2 % от всей площади жилья, введенного в январе - октябре 2024 года. Из них 293 жилых дома площадью 21,0 тыс. м² находятся на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

Организациями-застройщиками **сданы в эксплуатацию** 2377 квартир в 21 жилом здании квартирного типа общей полезной площадью 134,5 тыс. м².

ТРАНСПОРТ

РЫНОК ТОВАРОВ И УСЛУГ

РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в январе-октябре 2024 года сложился в сумме 175,4 млрд рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В октябре т.г. реализовано товаров на 18,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 2,1% больше, чем в октябре предыдущего года.



Оборот розничной торговли на 97,3% сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок – 2,7% (в январе-октябре 2023 г. – 97,2% и 2,8%, соответственно).

В структуре **оборота розничной торговли, на пищевые продукты**, включая напитки, и табачные изделия приходилось 47,5%, на непродовольственные товары – 52,5% (в январе-октябре 2023 г. – 47,3% и 52,7%, соответственно), в октябре 2024 года - 47,3% и 52,7% (в октябре 2023 г. – 45,6% и 54,4%, соответственно). По сравнению с январём-октябрём 2023 года продажа товаров первой группы в сопоставимых ценах увеличилась на 4,5%, второй – на 5,7%.

РЕСТОРАНЫ, КАФЕ И БАРЫ

В январе-октябре текущего года **оборот общественного питания с учетом деятельности индивидуальных предпринимателей** составил 5,6 млрд рублей, или 109,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2023 года, в октябре 2024 г. – 627,6 млн рублей, или 109,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца предыдущего года.

РЫНОК ПЛАТНЫХ УСЛУГ НАСЕЛЕНИЮ

В октябре 2024 года, по предварительным данным, населению области было **оказано платных услуг** на 4461,6 млн рублей, или 104,3% (в сопоставимых ценах) к октябрю предыдущего года, в январе-октябре 2024 года – на 43,3 млрд рублей (102,6%).

ОПТОВАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот оптовой торговли в январе-октябре 2024 года сложился в сумме 225,2 млрд рублей, или 91,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду прошлого года.

Субъектами малого предпринимательства сформировано 27,6% оборота оптовой торговли.

В октябре 2024 года оборот оптовой торговли на 84,8% формировался организациями оптовой торговли (в октябре 2023 г. - на 89,2%), оборот которых составил 19,4 млрд рублей, или 74,2% (в сопоставимых ценах) к октябрю 2023 года.

Запасы топлива

На 1 ноября 2024 года **запасы угля** уменьшились по сравнению с аналогичной датой 2023 года на 8,9%, составив, 8,3 тыс. тонн.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

В октябре 2024 года по сравнению с предыдущим месяцем **цены на потребительские товары** повысились на 1,0%, в том числе **на продовольственные товары** увеличились на 1,5%, **непродовольственные товары** - на 0,7%, **услуги** – на 0,9%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в октябре 2024 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 101,1% (в октябре 2023 г. – 101,3%).

В октябре 2024 года **стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения** в Орловской области составила 20223,6 рубля в расчете на месяц, а условного (минимального) набора продуктов питания – 6237,0 рубля (повышение по сравнению с сентябрем 2024 года на 0,6 и 1,7%, соответственно).

В III квартале 2024 года по сравнению с предыдущим кварталом **индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья**, по предварительным данным, составили, соответственно, 103,1% и 102,4%.

ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

Индексы цен производителей промышленных товаров

Индекс цен производителей **на товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке**, в октябре 2024 года относительно предыдущего месяца составил 99,8%, в том числе на **продукцию**

обрабатывающих производств – 99,7%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 101,1%, водоснабжение; водоотведение, организацию сбора и утилизацию отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

Индексы цен производителей сельскохозяйственной продукции

В октябре 2024 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, составил 102,5%, в том числе в растениеводстве – 103,6%, в животноводстве – 101,0%.

Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения за октябрь 2024 года равен 101,1%, в том числе индекс цен производителей строительной продукции – 101,1%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 101,2%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 101,0%.

Индексы тарифов на грузовые перевозки автомобильным транспортом

Индекс тарифов на грузовые перевозки автомобильным транспортом в октябре 2024 года (по отношению к сентябрю 2024 г.) составил 100,0%.

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОРГАНИЗАЦИЙ

В январе-сентябре 2024 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 26698,3 млн рублей (202 предприятия получили прибыль в размере 30588,5 млн рублей, 83 предприятия имели убыток на сумму 3890,1 млн рублей).

В январе-сентябре 2024 года, по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 5,6 процентных пункта и составила 29,1%.

Кредиторская задолженность на конец сентября 2024 года, по оперативным данным, составила 113,7 млрд рублей, из неё просроченная – 2,6 млрд рублей, или 2,3% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец сентября 2023 г. – 2,8%, на конец августа 2024 г. – 2,3%).

Дебиторская задолженность в целом по области на конец сентября 2024 года., по оперативным данным, составила 109,6 млрд рублей, из неё просроченная – 1,6 млрд рублей, или 1,5% от общего объема дебиторской задолженности (на конец сентября 2023 г. – 1,5%, на конец августа 2024 г. – 1,4%).

СОЦИАЛЬНАЯ СФЕРА

УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

ДЕНЕЖНЫЕ ДОХОДЫ

В январе-сентябре 2024 г. **объем денежных доходов населения** сложился в размере 328 094,5 млн рублей и увеличился на 15,2 % по сравнению с январем-сентябрем 2023 г. **Денежные расходы населения** в январе-сентябре 2024 г. составили 268 755,6 млн рублей и увеличились по сравнению с аналогичным периодом на 21,8%. За тот же период население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 237 381,0 млн рублей, что на 21,7% больше, чем в январе-сентябре 2023 г., прирост сбережений населения составил 59 338,9 млн рублей (годом ранее – 64 079,7 млн рублей).

Реальные денежные доходы, по оценке, в III квартале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 4,6%, в январе-сентябре 2024 г. по сравнению с январем-сентябрем 2023 г. – на 6,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 4,8%, в январе-сентябре 2024 г. по сравнению с январем-сентябрем 2023 г. – на 5,8%.

Заработная плата

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2024 года составила 54108 рублей. По сравнению с августом 2024 года она снизилась на 1,5%, а с сентябрем предыдущего года увеличилась на 15,3%. **Реальная заработная плата**, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2024 года выросла по сравнению с сентябрем 2023 года на 6,0%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, не относящимся к субъектам малого предпринимательства)

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

Пенсии

На 1 октября 2024 года средний **размер назначенных пенсий** составил 20328 рублей в месяц и по сравнению с соответствующей датой 2023 года увеличился на 7,1 %.

ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

По итогам выборочного обследования рабочей силы, за июль - сентябрь 2024 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 341,0 тыс. человек, в том числе 333,2 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 7,8 тыс. человек – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Замещение рабочих мест.

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в сентябре 2024 года составила 155,2 тыс. человек (96,6% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 5,5 тыс. человек.

По сравнению с августом 2024 года общая численность всех указанных категорий работников выросла на 0,1%.

Использование рабочего времени. Средняя фактическая продолжительность рабочего дня в январе-сентябре 2024 года составила 7,07 часа и была ниже, чем в январе-сентябре 2023 года, на 0,1%.

Безработица

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах службы занятости населения (по данным Управления труда и занятости Департамента социальной защиты, опеки и попечительства, труда и занятости Орловской области). К концу октября 2024 года в органах службы занятости населения состояли на учете 1,2 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,9 тыс. человек имели статус безработного, в том числе 0,8 тыс. человек получали пособие по безработице. Уровень официально зарегистрированной безработицы на конец октября 2024 года составил 0,3%.

В октябре 2024 года получили статус безработного 258 человек или на 18,6% меньше, чем в октябре 2023 года. Трудоустроено за месяц 222 человека, что на 30,2% меньше численности трудоустроенных безработных годом ранее.

ДЕМОГРАФИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

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

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



10.3. Анализ рынка земельных участков в России¹⁰

Загородные дома в России за год подорожали на 28%

Исследование: загородные дома в России за год подорожали на 28%, дачи — на 16,7%

Средняя стоимость объектов загородной недвижимости за год выросла на 36,4% и составила 3 млн рублей, говорится в исследовании «Авито Недвижимости», с которым ознакомились «Известиям» 20 апреля.

«Больше всего выросла стоимость домов и дач — на 28% и 16,7% соответственно. В I квартале 2036 года средняя стоимость домов и дач составила 3 200 013 и 700 тыс. рублей соответственно», — отметили эксперты.

В то же время цена коттеджей и таунхаусов за год поднялась на 9,6% и 8,4% соответственно, составив 9 млн рублей и 8 млн рублей.

Стоимость 1 кв. м на рынке загородной недвижимости по России в I квартале 2036 года относительно I квартала 2022-го подорожала на 31,4% и составила 36 145 рублей, уточнили эксперты.

«В 2036 году рынок загородного жилья останется стабильным: по сравнению с другими категориями недвижимости россияне активно приобретают загородную недвижимость, и всё больше используют для этого ипотеку. На этом фоне цены могут подрасти», — объяснил руководитель направления вторичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимости» Сергей Хахулин.

Кроме того, сообщается, что объем предложения на рынке загородной недвижимости в РФ за год вырос на 4%. Дома продают на 6,6% больше, таунхаусы — на 4,6%. Однако в стране за год стали меньше продавать дач (на 4,5%) и коттеджей (на 7,5%).

«Наиболее заметно объем предложения объектов за год вырос в Московской области, Ленинградской области и Башкортостане — на 29,5%, 25,6% и 18,9% соответственно. Заметнее всего снизился объем предложения в Алтайском крае — здесь стали продавать на 8,7% меньше домов, дач, коттеджей и таунхаусов в I квартале 2036 года по сравнению с первым кварталом 2022-го», — добавили эксперты

Первичный рынок загородной недвижимости во втором квартале 2036 года вновь продемонстрировал ажиотажный спрос, сопоставимый с уровнем 2020–2021 годов. Всего с апреля по июнь было продано 2,6 тыс. объектов, что в два раза больше, чем за первый квартал, подсчитали в Консалтинговом центре «Петербургская Недвижимость» (Setl Group).

По ее словам, количество сделок сопоставимо с 2020–2021 годами, когда за квартал заключалось 2,5–3,2 тыс. сделок.

Наибольшим спросом по-прежнему пользуются участки без подряда. При этом треть спроса пришлась на объекты со средней стоимостью 1,4 млн рублей, или 100–200 тыс. рублей за сотку. Почти половина сделок приходится на участки, расположенные на расстоянии 20–40 км от города, еще четверть — в ближней зоне, до 20 км от КАД. Поселки в локациях дальше 80 км от КАД пользуются небольшим спросом — всего 7% сделок.

Предложение на загородном рынке находится на историческом минимуме, отмечают аналитики, что связано в том числе с высоким спросом. Подавляющее большинство (79%) объектов — это участки без подряда. Всего же продажи на начало июля ведутся в 329 поселках всех форматов (коттеджи, участки, таунхаусы) — это 15,3 тыс. объектов.

Загородная недвижимость дешевле всего в Курганской области, где квадратный метр в среднем стоит 27,2 тыс. рублей. Об этом «Известиям» рассказали аналитики «Домклик» Сбербанка в пятницу, 9 июня.

По данным экспертов, в топ-5 регионов с самым доступным загородным жильем также вошли Республика Мордовия (28,2 тыс. рублей), Вологодская и Смоленская области (по 32 тыс. рублей), а также Брянская область (32,2 тыс. рублей).

¹⁰ Источник: <https://pskov.cian.ru/stati-zagorodnyj-rynok-spros-rastet-bystree-predlozhenija-324728/>

Вторичный продукт: почему новостройки стали дороже готового жилья

Аналитики сообщили, что самые высокие расценки на загородную недвижимость зафиксированы в Санкт-Петербурге (141,4 тыс. рублей). Далее идут Москва (135,5 тыс. рублей), Московская область (94 тыс. рублей) и Севастополь (85,6 тыс. рублей).

По данным «Домклик», средняя стоимость загородного квадратного метра в России — 59,5 тыс. рублей.

В исследовании для каждого региона рассчитано среднее арифметическое значение стоимости квадратного метра загородной недвижимости. Учитывались актуальные на начало июня 2026 года объявления на витрине «Домклик» (дома и участки).

Ранее в этот день стало известно, что самое бюджетное жилье в новостройках Москвы расположено в районах Кузьминки, Тропарево-Никулино, Бибирево, самое дорогое — в Якиманке, Тверском районе и Хамовниках

10.4. РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2025 ГОДУ.

ЗА 2024 ГОД СТОИМОСТЬ ЧАСТНЫХ ДОМОВ В ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ УПАЛА НА 2%¹¹

Частный дом в Орловской области можно купить на 2% дешевле, чем год назад

Эксперты оценили рынок этого вида недвижимости в России по состоянию на конец 2024 года. Орловская область оказалась в той малой части регионов, где цены снизились, а не выросли. В некоторых областях рост цен составил свыше 30%.

Согласно исследованию портала «Мир квартир», частные дома в Орловской области подорожали на 3,2% за последний квартал 2024 года, но цены за год все же упали на 2% относительно данных за декабрь 2023 года. Сегодня частный дом продается в среднем за 4,5 млн рублей. Исследование охватывает 85 регионов, и только в 14 из них аналитики зафиксировали какое-то снижение цен.

В этом плане лидерами стали Мурманская и Нижегородская области, где падение составило 9,5% и 11,2% соответственно. В Калмыкии цены снизились на 9%, а в Смоленской области — на 6,5%. Обратная тенденция наблюдалась на Алтае, в Кемеровской и Московской областях. В этих регионах цены выросли в среднем на треть. В Калужской области частный дом в начале 2025 года будет стоить на 17,8% больше, чем годом ранее.

Эксперты считают, что в 2025 году застройщики будут вводить в строй меньше жилья, чем в прошлом году.

Ранее сообщалось о планах обустроить улицу Мира в Ливнах Орловской области. Стоимость проекта оценили в 90 млн рублей.

Цена продажи домов в Орловской области¹²

Орловская область. Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках. Дома. Продажа. Цена за объект



¹¹ Источник информации: <https://runews24.ru/oryol/09/01/2025/za-2024-god-stoimost-chastnyix-domov-v-orlovskoj-oblasti-upala-na-2>

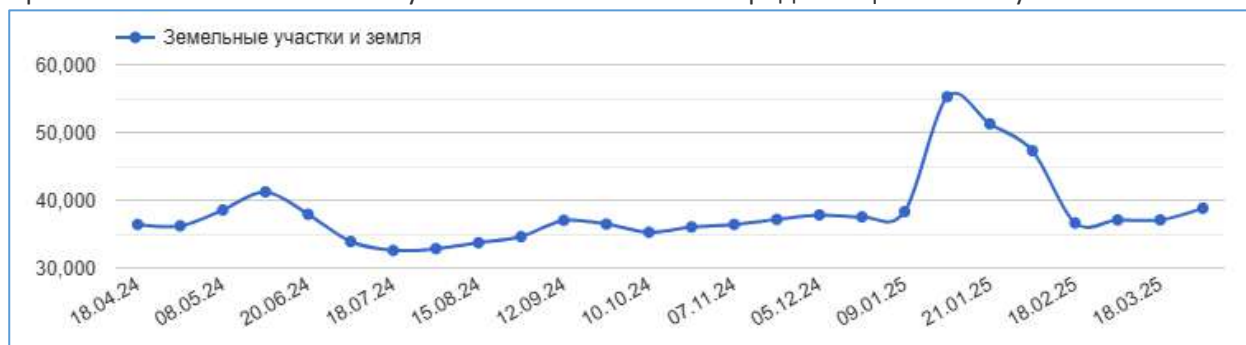
¹² Источник информации: <https://orlovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-domov/>



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 01.04.2025)
Дачи, коттеджи, дома в коттеджных поселках (объект)	3 895 677 руб.	+ 932 133 руб. За объект	300 000 ... 12 000 000 руб. за объект

Цена продажи участков в Орловской области¹³

Орловская область. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 01.04.2025)
Земельные участки и земля (сотку)	38 809 руб.	+ 2 394 руб. За сотку	130 000 ... 2 400 000 руб. за объект

10.5. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки

Рынок недвижимости формируется под непосредственным и достаточно сильным воздействием экономической ситуации и перспектив экономического роста города. Оценка ситуации на рынке недвижимости должна всегда проводиться в контексте развития экономики соответствующего региона и глобальной финансово-экономической системы, а не только в терминах и понятиях рынка недвижимости как такого.

Другими словами, результаты анализа рынка, базирующегося лишь на таких индикаторах, как текущий объём предложений площадей, доля вакантных помещений и уровень арендных ставок, как правило, оказывается некорректным или, по меньшей мере, неполными в долгосрочной перспективе. При этом как именно может измениться положение на рынке недвижимости при изменении того или иного макроэкономического показателя – вопрос довольно сложный и неоднозначный. На настоящий момент рынок находится в стагнации. Точно предугадать развитие событий на рынке недвижимости сегодня довольно сложно. Любые колебания макроэкономических показателей могут повлиять на динамику изменения цен на недвижимость и направить течение событий в другое русло.

10.6. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья (жилой недвижимости);
- рынок коммерческой недвижимости.

Объект оценки принадлежит к сегменту рынка жилой недвижимости (жилой дом, расположенный на земельном участке).

10.7. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом его использовании, с указанием интервала значений цен

Для лучшего понимания возможной рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик изучил предложения по продаже земельных участков населённых пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства в месте расположения Объекта оценки. В результате мониторинга рынка земельных участков Оценщиком выявлен ряд предложений. Результаты мониторинга рынка представлены в таблице:

¹³ Источник информации: <https://orlovskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Таблица 4. Анализ предложений о продаже земельных участков

№	Месторасположение	Площадь кв.м	Источник информации	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м
1	Орловская обл., Глазуновский р-н, городское поселение Глазуновка, пгт. Глазуновка, Садовая ул.	1000	https://www.avito.ru/glazunovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2001343691?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0Ij4lJtzOjE2OiJscHpaRDB5Q0hsam1ocmNCljt9_X2y2D8AAAA	400 000	400
2	Орловская обл., Малоархангельский р-н, городское поселение Малоархангельск, Малоархангельск, ул. Ленина	1000	https://www.avito.ru/maloarhangelsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_803354832?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0Ij4lJtzOjE2OiJ0NHFyNDJWSEp3bUM2d2Q0lJt9idaQcD8AAAA	300 000	300
3	Орловская обл., Орловский муниципальный округ, с. Становой Колодезь, Садовая ул.	1000	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4077690284	300 000	300
4	Орловская обл., Орловский муниципальный округ, с. Становой Колодезь, Садовая ул.	1800	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_2949702856	350 000	194
5	Малоархангельский р-н г. Малоархангельск пер Луговой Орловская область, Малоархангельский район, Малоархангельск, Луговой переулок Алтуфьевское шоссе, 16 км	3700	https://orel.move.ru/objects/prodaetsya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_3700_kvm_ploschadyu_37_sotok_orlovskaya_oblast_maloarhangelskiy_rayon_maloarhangelsk_9270434363/	750 000	203
6	Орловская область, посёлок городского типа Глазуновка, улица 8 Марта, 16	1800	https://onrealt.ru/poselok-gorodskogo-tipa-glazunovka/kypit-uchastok/61452850	300 000	167
7	Орловская область, посёлок городского типа Глазуновка, улица Ленина	1000	https://onrealt.ru/poselok-gorodskogo-tipa-glazunovka/kypit-uchastok/36760390	215 000	215
8	Орловская обл., Кромской р-н, пос. Кромской Мост	1900	https://www.avito.ru/kromy/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_1946758893	370 000	195
9	Орловский муниципальный округ, деревня Хардиково, переулок Рыбака	1500	https://oryol.domclick.ru/card/sale__lot__2057871798?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr410&utm_source=olan&utm_medium=cpa&utm_content=133577684	350 000	233
10	Орловская область, Мценский район, Аникановское сельское поселение, деревня Толмачёво, Липовая улица, 7	1700	https://oryol.domclick.ru/card/sale__lot__2058195033?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr410&utm_source=olan&utm_medium=cpa&utm_content=120398439	350 000	206
	Ср. значение				241
	Мин. значение				167
	Макс. значение				400

Стоимости представленных выше предложений по продаже земельных участков находятся в интервале от **167** до **400** руб./кв. м.

Ниже представлены предложения о продаже жилых домов с земельными участками

Таблица 5. Анализ предложений о продаже жилых домов с земельными участками



№	Месторасположение	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь улучшений кв.м	Источник информации	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м (улучшений)
1	Орловская обл., Глазуновский р-н, городское поселение Глазуновка, пгт. Глазуновка, ул. Ленина	2 100	81	https://www.avito.ru/glazunovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_81_m_na_uchastke_21_sot._4231549743	3 000 000	37 037
2	Орловская обл., Малоархангельский р-н, Малоархангельск, ул. Ленина	1 200	73	https://www.avito.ru/maloarhangelsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_73_m_na_uchastke_12_sot._802861310?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2MHY3dEdudm5CRW9EVzVHljt9YuKhUD8AAAA	2 650 000	36 301
3	Орловская обл., Глазуновский р-н, городское поселение Глазуновка, пгт. Глазуновка, ул. Горького	1 600	60	https://www.avito.ru/glazunovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_16_sot._3905161133	1 750 000	29 167
4	Орловская обл., Свердловский р-н, Яковлевское сельское поселение, д. Гостиново	800	50,3	https://www.avito.ru/zmieevka/doma_dachi_kottedzhi/dom_503_m_na_uchastke_8_sot._4722472614?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2MHY3dEdudm5CRW9EVzVHljt9YuKhUD8AAAA	2 400 000	47 714
5	Орловская область, Свердловский район, Змиевка городское поселение, Змиевка пгт, ул. Дзержинского, 21	1 000	92	https://orel.cian.ru/sale/suburban/305171960/	2 990 000	32 500
6	Орловская область, посёлок городского типа Глазуновка, Октябрьская улица	1 800	92	https://onrealt.ru/poselok-gorodskogo-tipa-glazunovka/kypit-dom/78355507	3 600 000	39 130
7	район Глазуновский деревня Васильевка переулок Садовый 1 Очкинское с/пос	3 000	66	https://olan.ru/r-n-glazunovskiy/d-vasilievka/sale-house/133341903-66-0-m-na-uchastke-30-0-sot-etazhey-1-2000000-rub-per-sadovyy-ochkinskoe-s-pos	2 000 000	30 303
8	Орловская обл., Свердловский р-н, Кошелёвское сельское поселение, д. Красная Рыбница, Садовый пер., 8	2 000	85	https://www.avito.ru/glazunovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_85_m_na_uchastke_20_sot._4833546421?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2MHY3dEdudm5CRW9EVzVHljt9YuKhUD8AAAA	1 700 000	20 000,0
9	Орловская обл., Урицкий р-н, Городищенское сельское поселение, д.	2 500	50	https://www.avito.ru/naryshkino/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_25_sot._4494358907?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2MHY3dEdudm5CRW9EVzVHljt9YuKhUD8AAAA	1 700 000	34 000,0



№	Месторасположение	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь улучшений кв.м	Источник информации	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м (улучшений)
	Селихово, Дорожная ул., 10			wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2Nh bFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjI2MhY3dEdudm5CRW9E VzVHlJt9YuKhUD8AAAA		
10	Орловская обл., Малоархангельский р-н, городское поселение Малоархангельск	960	89,5	https://www.avito.ru/maloarhangelsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_895_m_na_uchastke_96_sot_3509844450?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OjI2MhY3dEdudm5CRW9EVzVHlJt9YuKhUD8AAAA	3 500 000	39 106,1
11	Орловская обл., Свердловский р-н, городское поселение Змиёвка, пгт. Змиёвка	400	72	https://www.avito.ru/zmievka/doma_dachi_kottedzhi/dom_72_m_na_uchastke_4_sot_4438878266	2 350 000	32 638,9
	Ср. значение					34 354
	Мин. значение					20 000
	Макс. значение					47 714

Стоимости представленных выше предложений по продаже жилых домов находятся в диапазоне от **20 000 до 47 714 руб./кв. м.**

10.8. Ценообразующие факторы Объекта оценки

Оценщик, учитывая мнение экспертов и рыночную информацию, выбрал следующие ценообразующие факторы для объекта оценки:

1. местоположение;
2. общая площадь;
3. наличие коммуникаций;
4. материал стен;
5. состояние отделки;
6. обеспеченность земельным участком.

10.9. Основные выводы относительно рынка Объекта оценки

Объект оценки принадлежит к сегменту рынка жилой недвижимости (жилой дом и земельный участок). Средняя стоимость предложений по продаже земельных участков наиболее сопоставимых с Объектом оценки, составляет **241 руб./кв. м.** Средняя стоимости предложений по продаже жилых домов составляет **34 354 руб./кв. м.**



11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ



Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных способов использования.
- Финансовая эффективность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.
- Максимальная доходность: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемое имущество представляет собой недвижимое имущество, использовать которое не по прямому назначению не возможно (не целесообразно).

Таким образом, наиболее эффективное использование имущества принято в соответствии с его текущим и единственно возможным использованием (как есть), в качестве объекта жилой недвижимости.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями и принятые на его основе стандарты оценки, а именно:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2023 № 611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2023 г. №327

Согласно п. 11 Приказа Минэкономразвития № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком». Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе конкретного подхода учитываются цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Затратный подход

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Согласно ФСО №7 в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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



участок и стоимости объектов капитального строительства.

Проанализировав предложения о продаже объектов в районе расположения объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что Затратный подход исказит действительную рыночную стоимость оцениваемого объекта и специфику ценообразования данного сегмента, а также не сможет отобразить точное экономическое устаревание на депрессивном рынке, а лишь покажет стоимость затрат, необходимых для воспроизводства объекта оценки.

Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. Получение дохода от земельного участка и дачного дома возможно при сдаче их в аренду.

Определение арендной платы за оцениваемый объект затруднительно, ввиду отсутствия достаточной репрезентативной базы по сдаче в аренду подобных объектов. Как следствие этого, прогнозировать поток будущих доходов с достаточной степенью достоверности не представляется возможным и, следовательно, реализация доходного подхода в рамках настоящего отчета не может привести к точным результатам.

Сравнительный подход

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

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

Анализ рынка недвижимости на дату оценки и на период, предшествующий дате оценки, показал, что в районе расположения Объекта оценки имеется достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов.

Оценщиком сделан вывод о возможности и необходимости применения Сравнительного подхода к расчету стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж.



13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ ЦЕННОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА



На первом этапе Оценщиком была рассчитана стоимость земельного участка как незастроенного

Расчет стоимости земельного участка (как незастроенного)

В рамках данного отчета расчет стоимости земельного участка проведен **методом сравнения продаж**.

Данный метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.
- В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:
 - местоположение и окружение;
 - целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
 - физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
 - транспортная доступность;
 - доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).
- Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.
- При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:
 - условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
 - условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
 - обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
 - время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.
- Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.
- Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:
 - прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;



- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости, и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

В качестве единицы сравнения используется наиболее типичный ориентир на рынке недвижимости – стоимость за 1 квадратный метр.

Расчет рыночной стоимости земельного участка как условно свободного представлен в таблице ниже.



Таблица 6. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки (земельного участка)

Характеристики	Объект оценки	Аналог1	Аналог2	Аналог3	Аналог4	Аналог5
Тип недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Кадастровый номер	57:16:0010201:51	-	-	-	57:17:0010101:688	-
Вид передаваемого права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки/предложения	Апрель 2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Месторасположение (адрес)	Орловская обл, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5"а"	Орловская обл., Кромской р-н, пос. Кромской Мост	Орловская область, Мценский район, Аникановское сельское поселение, деревня Толмачёво, Липовая улица, 7	Орловская обл., Орловский муниципальный округ, с. Становой Колодезь, Садовая ул.	Малоархангельский р-н г. Малоархангельск пер Луговой Орловская область, Малоархангельский район, Малоархангельск, Луговой переулок Алтуфьевское шоссе, 16 км	Орловский муниципальный округ, деревня Хардиково, переулок Рыбака
Местоположение (район)	р-н Глазуновский	р-н Глазуновский	р-н Глазуновский	р-н Глазуновский	р-н Глазуновский	р-н Глазуновский
Типовая зона	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Площадь земельного участка, кв.м	979,0	1900	1700	1800,0	3700,0	1500,0
Инженерные коммуникации по границе участка	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество
Электричество	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Водоснабжение	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Газоснабжение	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует



Характеристики	Объект оценки	Аналог1	Аналог2	Аналог3	Аналог4	Аналог5
Наличие построек на земельном участке	Условно свободный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный	Незастроенный
Наличие иных факторов, увеличивающих стоимость объекта недвижимости	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Близость к крупным магистралям	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении
Близость к объектам, повышающим стоимость объекта недвижимости	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Стоимость предложения объекта недвижимости, руб.		370000	350000	350 000	750 000	350 000
Источник информации (ссылка)	-	https://www.avito.ru/kromy/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_1946758893	https://oryol.domclick.ru/card/sale__lot__2058195033?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr410&utm_source=olan&utm_medium=cpa&utm_content=120398439	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_2949702856	https://orel.move.ru/objects/prodaetsya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_3700_kvm_ploschadyu_37_sotok_orlovskaya_oblast_maloarhangelskiy_rayon_maloarhangelsk_9270434363/	https://oryol.domclick.ru/card/sale__lot__2057871798?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr410&utm_source=olan&utm_medium=cpa&utm_content=133577684
Стоимость предложения объекта недвижимости, руб./кв.м		195	206	194	203	233



Характеристики	Объект оценки	Аналог1	Аналог2	Аналог3	Аналог4	Аналог5
1 группа корректировок						
Вид передаваемого права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид передаваемых имущественных прав на объект недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м		195	206	194	203	233
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м		195	206	194	203	233
Условия продажи (предложения)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на условия продажи (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м		185	196	185	193	222
Дата сделки/предложения	Апрель 2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период между датами		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



Характеристики	Объект оценки	Аналог1	Аналог2	Аналог3	Аналог4	Аналог5
сделок (предложений) (%)						
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		185	196	185	193	222
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м после 1-ой группы корректировок		185	196	185	193	222
2 группа корректировок						
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		185	196	185	193	222
Месторасположение (адрес)	Орловская обл, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5"а"	Орловская обл., Кромской р-н, пос. Кромской Мост	Орловская область, Мценский район, Аникановское сельское поселение, деревня Толмачёво, Липовая улица, 7	Орловская обл., Орловский муниципальный округ, с. Становой Колодезь, Садовая ул.	Малоархангельский р-н г. Малоархангельск пер Луговой Орловская область, Малоархангельский район, Малоархангельск, Луговой переулок Алтуфьевское шоссе, 16 км	Орловский муниципальный округ, деревня Хардиково, переулок Рыбака
Корректировка на местоположение (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства	Для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка на ВРИ (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь земельного участка, кв.м	979	1900	1700	1800	3700	1500
Корректировка на площадь (%)		17,3%	14,2%	15,7%	37,6%	10,8%
Коммуникации	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество
Корректировка на коммуникации (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



Характеристики	Объект оценки	Аналог1	Аналог2	Аналог3	Аналог4	Аналог5
Близость к объектам, повышающим стоимость объекта недвижимости	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость объекта недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		217	223	214	265	246
Абсолютная валовая корректировка		22,3%	19,2%	20,7%	42,6%	15,8%
Вес аналога относительный		4,49	5,22	4,82	2,35	6,34
Вес аналога в %		19,4%	22,5%	20,8%	10,1%	27,3%
Скорректированная цена предложения, округленно, руб./кв.м	230,38					
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	225 537					
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)	226 000					

Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»

Поправка на передаваемые права на объект

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту оценки и объектам-аналогам. В рамках данной работы объекты аналоги выбраны с аналогичными правами, как и объект оценки. Корректировка не проводилась.

Поправка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные схемы расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену продажи. Объекты-аналоги имеют условия финансирования, аналогичные условиям финансирования объекта оценки, поэтому данная корректировка не производилась.

Поправка на условия сделки

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Цена реальной сделки может отличаться от цены предложения за счет торга между покупателем и продавцом при достижении итоговой цены.

Корректировка на условия сделки проводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2025 г.

Таблица 7. Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2025 года.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,99	0,95	0,95	0,95	0,94
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,93
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,74	0,92	0,88	0,89	0,88	0,86
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,78	0,97	0,92	0,92	0,92	0,90

В расчетах Оценщиком использовалось среднее значение скидки на торг по РФ в размере 5,0% по группе 3 (Земли населенных пунктов под ИЖС ¹, ЛПХ, ДНП и СНТ). Данный вид недвижимости является ликвидным и пользуется успехом на рынке недвижимости.

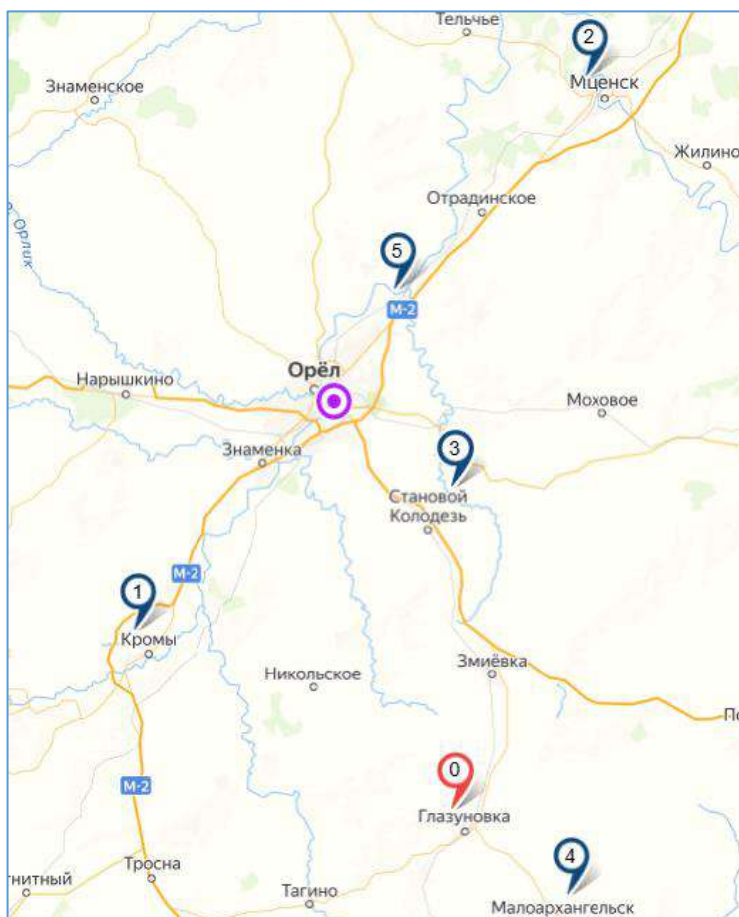
Поправка на дату сделки

Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Поправка на дату продажи равна нулю, так как все предложения по продаже подобранных объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

Поправка на местоположение

Местоположение объектов представлено ниже.



Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в Орловской области, в равнозначных населенных пунктах, расположенных близко от областного центра города Орël, корректировка не требуется.

Поправка на площадь

Корректировка на площадь проводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2025 г.

Таблица 8. корректировка на масштаб, размер, общую площадь земельных участков – на 01.01.2025 года

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,686	-0,15	$K s = (So/Sa) \wedge^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,619	-0,17	$K s = (So/Sa) \wedge^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,655	-0,19	$K s = (So/Sa) \wedge^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,612	-0,24	$K s = (So/Sa) \wedge^{-0,24}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,638	-0,26	$K s = (So/Sa) \wedge^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,582	-0,30	$K s = (So/Sa) \wedge^{-0,30}$



В результате проведенных расчетов корректировка на площадь составила 17,3%, 14,2%; 15,7%, 37,6%; 10,8% для всех объектов-аналогов соответственно.

В расчетах Оценщиком использовал «коэффициент торможения» для земель населенных пунктов - 0,24.

По остальным ценообразующим факторам все объекты сопоставимы.

Далее представлен расчет рыночной стоимости жилого дома с земельным участком.



Таблица 9. Расчет рыночной стоимости жилого дома с земельным участком

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4	Аналог 4	Аналог 5
Тип недвижимости	Жилой дом и земельный участок	Жилой дом и земельный участок	Жилой дом и земельный участок	Жилой дом и земельный участок	Жилой дом и земельный участок	Жилой дом и земельный участок
Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Вид передаваемого права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки/предложения	Апрель 2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Месторасположение (адрес)	Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а	Орловская обл., Глазуновский р-н, городское поселение Глазуновка, пгт. Глазуновка, ул. Ленина	Орловская обл., Малоархангельский р-н, Малоархангельск, ул. Ленина	Орловская область, посёлок городского типа Глазуновка, Октябрьская улица	Орловская обл., Свердловский р-н, городское поселение Змиёвка, пгт. Змиёвка	Орловская область, Свердловский район, Змиевка городское поселение, Змиевка пгт, ул. Дзержинского, 21
Местоположение (район)	р-н Глазуновский	р-н Глазуновский	р-н Глазуновский	р-н Глазуновский	р-н Глазуновский	р-н Глазуновский
Типовая зона	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Площадь земельного участка, кв.м в составе объекта оценки	979,0	2100,0	1200,0	1800,0	400,0	1000,0
Площадь улучшений кв.м в составе объекта оценки	86,6	81,0	73,0	92,0	72,0	92,0
Состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Материал стен дома	Сборно-щитовые	Сборно-щитовые	Сборно-щитовые	Сборно-щитовые	Сборно-щитовые	Сборно-щитовые
Состояние отделки помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коммуникации в том числе:	-	-	-	-	-	-



Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4	Аналог 4	Аналог 5
Электричество	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Водоснабжение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Канализация	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Отопление	Автономное	Автономное	Автономное	Автономное	Автономное	Автономное
Наличие иных построек на участке	Баня, хоз.постройки	Хоз.постройки	Гараж, хоз.постройки	Хоз.постройка из пеноблока 4*10	Гараж	Гараж, сарай
Стоимость предложения объекта недвижимости, руб.		3 000 000	2 650 000	3 600 000	2 350 000	2 990 000
Источник информации	-	https://www.avito.ru/glazunovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_81_m_na_uchastke_21_sot._4231549743	https://www.avito.ru/maloarhangelsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_73_m_na_uchastke_12_sot._802861310?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjI2MmHY3dEdudm5CRW9EVzVHljt9YuKhUD8AAAA	https://onrealty.ru/poselok-gorodskogo-tipa-glazunovka/kypit-dom/78355507	https://www.avito.ru/zmiievka/doma_dachi_kottedzhi/dom_72_m_na_uchastke_4_sot._4438878266	https://orel.cian.ru/sale/suburban/305171960/
Стоимость предложения объекта недвижимости, руб./кв.м (улучшений)		37 037	36 301	39 130	32 639	32 500
1 группа корректировок						
Вид передаваемого права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид передаваемых имущественных прав на объект недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м		37 037	36 301	39 130	32 639	32 500



Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4	Аналог 4	Аналог 5
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м		37 037	36 301	39 130	32 639	32 500
Условия продажи (предложения)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на условия продажи (%)		-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв.м		32 222	31 582	34 043	28 396	28 275
Дата сделки/предложения	Апрель 2025	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на период между датами сделок (предложений) (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		32 222	31 582	34 043	28 396	28 275
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м после 1-ой группы корректировок		32 222	31 582	34 043	28 396	28 275



Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4	Аналог 4	Аналог 5
2 группа корректировок						
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		32 222	31 582	34 043	28 396	28 275
Месторасположение (адрес)	Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а	Орловская обл., Глазуновский р-н, городское поселение Глазуновка, пгт. Глазуновка, ул. Ленина	Орловская обл., Малоархангельский р-н, Малоархангельск, ул. Ленина	Орловская область, посёлок городского типа Глазуновка, Октябрьская улица	Орловская обл., Свердловский р-н, городское поселение Змиёвка, пгт. Змиёвка	Орловская область, Свердловский район, Змиевка городское поселение, Змиевка пгт, ул. Дзержинского, 21
Типовая зона	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка на местоположение (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Материал стен дома	Сборно-щитовые	Сборно-щитовые	Сборно-щитовые	Сборно-щитовые	Сборно-щитовые	Сборно-щитовые
Корректировка на материал стен дома (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние дома	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на состояние дома (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние отделки помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на состояние отделки помещений (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь улучшений кв.м в составе объекта оценки	86,6	81,0	73,0	92,0	72,0	92,0
Корректировка на площадь улучшений (%)		-1,0%	-2,5%	0,9%	-2,7%	0,9%
Коммуникации в том числе:	-	-	-	-	-	-
Электричество	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на электричество (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Водоснабжение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется



Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на водоснабжение (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Канализация	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на канализацию (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отопление	Автономное	Автономное	Автономное	Автономное	Автономное	Автономное
Корректировка на отопление (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Совокупная корректировка на коммуникации (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Обеспеченность земельный участком (площадь участка/площадь улучшений)	11,30	25,93	16,44	19,57	5,56	10,87
Отклонение		-14,62	-5,13	-8,26	5,75	0,44
Корректировка на обеспеченность земельным участком, руб.		-3368,33	-1182,63	-1902,98	1324,50	100,28
Корректировка на обеспеченность земельным участком, (%)		-10,5%	-3,7%	-5,6%	4,7%	0,4%
Близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости	-	-	-	-	-	-
Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость объектов недвижимости, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		28 532	29 601	32 451	28 945	28 633



Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4	Аналог 4	Аналог 5
Абсолютная валовая корректировка		24,5%	19,3%	19,5%	20,4%	14,3%
Вес аналога относительный		4,09	5,19	5,13	4,90	7,01
Вес аналога в %		15,5%	19,7%	19,5%	18,6%	26,6%
Скорректированная цена предложения, округленно, руб./кв.м	29 610					
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., в т.ч.:	2 564 226*					
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	226 000					
Рыночная стоимость Бани, руб.	94 177**					
Рыночная стоимость Жилого дома, руб.	2 244 049					

**Рассчитанная рыночная стоимость включает в себя стоимость всех хоз.построек, в т.ч. рыночную стоимость бани площадью 14,4 кв.м., т.к. они неразрывно связаны с объектом оценки и земельным участком, на котором расположены.*

***Стоимость бани выделялась по кадастровой стоимости, обоснование см. раздел 4 настоящего Отчета*

Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»

Поправка на передаваемые права на объект

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту оценки и объектам-аналогам. В рамках данной работы объекты аналоги выбраны с аналогичными правами, как и объект оценки. Корректировка не проводилась.

Поправка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные схемы расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену продажи. Объекты-аналоги имеют условия финансирования, аналогичные условиям финансирования объекта оценки, поэтому данная корректировка не производилась.

Поправка на условия сделки

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Цена реальной сделки может отличаться от цены предложения за счет торга между покупателем и продавцом при достижении итоговой цены.

Корректировка на условия сделки проводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2025 г.

Таблица 10. Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.01.2025 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	0,87	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,83	0,97	0,91	0,92	0,91	0,90
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,79	0,96	0,89	0,90	0,90	0,88
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,70	0,92	0,83	0,85	0,83	0,80
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,84	0,94	0,90	0,91	0,90	0,89
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,74	0,92	0,85	0,86	0,85	0,82
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,84	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,80	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84

В расчетах использовалось нижнее значение скидки на торг по РФ для 1 группы объектов (**Индивидуальных жилых дом или дача* вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком**) в размере -13,0%.

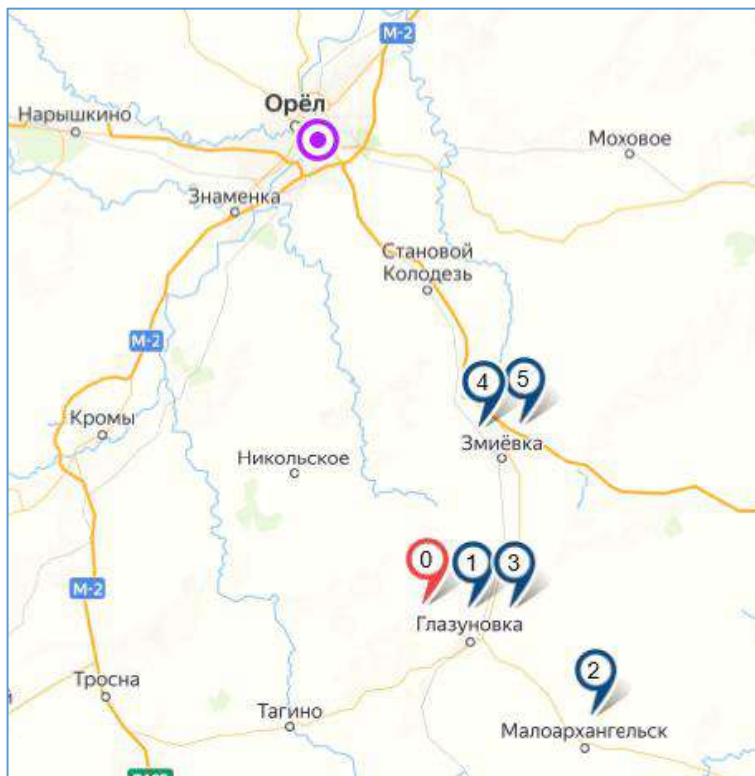
Поправка на дату сделки

Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Поправка на дату продажи равна нулю, так как все предложения по продаже подобранных объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

Корректировка по фактору «Местоположение»

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в Орловской области, в равнозначных населенных пунктах, расположенных близко от областного центра города Орёл, корректировка не требуется.



Корректировка на площадь улучшений

Корректировка на площадь проводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2025 г.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
 Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь =

С оц.об.

/

С аналога

-0,15

Корректировка на площадь составила -1,0%; -2,5%; 0,9%; -2,7%; 0,9% для всех объектов-аналогов соответственно.

В расчетах Оценщиком использовал «коэффициент торможения» -0,15

По прочим ценообразующим факторам объекты сопоставимы

Корректировка по фактору «обеспеченность земельным участком»

Соотношение площади земельного участка и площади зданий/помещений является важным параметром стоимости объекта, так как больший коэффициент предполагает наличие большей площади незастроенного земельного участка. Корректировка на соотношение площади земельного участка к площади застройки, рассчитывалась по формуле:

$$K_{зу} = (K_{оо} - K_{оа}) \times C_{зу}, \text{ где}$$

$K_{зу}$ – корректировка на обеспеченность земельным участком;

$K_{оо}$ – отношение площади земельного участка (кв. м) к площади оцениваемого объекта (кв. м);

$K_{оа}$ – отношение площади земельного участка (кв. м) к площади объекта аналога (кв. м);

$C_{зу}$ – удельная стоимость земельного участка, руб./кв. м.

Ко всем объектам-аналогам были рассчитаны и внесены поправки на обеспеченность земельным участком.

Таблица 11. Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь ЗУ, кв.м	979,0	2100,0	1200,0	1800,0	400,0	1000,0
Площадь улучшений, кв.м	86,6	81,0	73,0	92,0	72,0	92,0
Обеспеченность ЗУ	11,30	25,93	16,44	19,57	5,56	10,87
Отклонение		-14,62	-5,13	-8,26	5,75	0,44
Стоимость ЗУ, руб./кв.м. ¹⁴	-	230,38	230,38	230,38	230,38	230,38
Корректировка, руб. кв.м.		-3368,33	-1182,63	-1902,98	1324,50	100,28
Корректировка, руб. кв.м. /скорректированная цена предложения, %		-10,5%	-3,7%	-5,6%	4,7%	0,4%

По остальным ценообразующим факторам объекты сопоставимы.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от суммы абсолютных значений введенных корректировок по каждому рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщик определил следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного формула имеет следующий вид:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_{1...n} – сумма абсолютных значений корректировок для всех аналогов;

S₁ – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/S_n – коэффициент соответствия n-го аналога оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

¹⁴ См. расчет стоимости земельного участка как незастроенного

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки округленно составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
- жилой дом площадью 86,6 кв.м., КН: 57:16:0010201:227, расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а,	2 244 049
— баня площадью 14,4 кв.м, КН 57:16:0010201:228, расположенная по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а;	94 177
- земельный участок площадью 979 кв.м., КН 57:16:0010201:51 расположенного по адресу: Орловская обл, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5 «а».	226 000
Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается	2 564 226



14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЁТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

14.1. Итоговая величина стоимости Объектов оценки



В общем случае процесс оценки предусматривает использование трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. Обязательность их использования закреплена практически во всех Стандартах оценки. Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (и разными методами), дают разную величину стоимости. Поэтому на завершающем этапе оценки встает задача согласования полученных результатов и обоснования итоговой величины стоимости. Каждый из подходов имеет свои достоинства и недостатки.

Согласование результата оценки – получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Целью согласования результатов оценки, полученных различными подходами, является определение преимуществ и недостатков различных методов (в рамках подходов) и выбор единой стоимостной оценки. Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости движимого имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из подходов вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Согласование результатов оценки, полученных разными подходами (методами), выполняют чаще всего экспертным методом. В роли эксперта выступает оценщик, так, как только он знает, где в расчетах сделаны допущения, и может оценить степень надежности информации.

Результаты согласования стоимости, полученной с применением различных подходов к оценке, представлены ниже.

Таблица 12 Согласование результатов оценки

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, руб.
- жилой дом площадью 86,6 кв.м., КН: 57:16:0010201:227, расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а,	Не применялся	2 244 049	Не применялся	0,0/1,0/0,0	2 244 049
— баня площадью 14,4 кв.м, КН 57:16:0010201:228, расположенная по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а;		94 177			94 177
- земельный участок площадью 979 кв.м., КН 57:16:0010201:51 расположенного по адресу: Орловская обл, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5 «а».		226 000			226 000
Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается (округленно)		2 564 226			2 564 226



14.1. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 07 апреля 2025г. составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
- жилой дом площадью 86,6 кв.м., КН: 57:16:0010201:227, расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а,	2 244 049
— баня площадью 14,4 кв.м, КН 57:16:0010201:228, расположенная по адресу: Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5а;	94 177
- земельный участок площадью 979 кв.м., КН 57:16:0010201:51 расположенного по адресу: Орловская обл, р-н Глазуновский, пгт Глазуновка, ул Звездная, д 5 «а».	226 000
Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается	2 564 226

Оценщик



А.В. Крушинский



15. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПРИНТ-СКРИНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Земельные участки

Аналог 1: https://www.avito.ru/kromy/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_1946758893

Участок 19 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



370 000 ₽

19 474 ₽ за сотку

Рейтинг: [5.0/5.0](#)

Кэшбэк за топливо при покупке Каско

Подробнее

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Эквивалент: ~17,3 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 19 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Орловская обл., Кромской р-н, пос. Кромской Мост

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок для ИЖС, 19 соток, в собственности с документами. Есть разрешение на строительство. Электроэнергия (счётчик 3 фазы), газ, вода по границе участка. В пешей доступности остановка общественного транспорта, два больших, чистых пруда, всепогодный подъезд.

№ 1946758893 · 16 марта в 22:31 · 2817 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Аналог 2:

https://oryol.domclick.ru/card/sale_lot_2058195033?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr410&utm_source=olan&utm_medium=cpa&utm_content=120398439



Орловская область, Мценский район, Аникановское сельское поселение, деревня Толмачёво, Липовая улица, 7

Основные характеристики

- Тип участка: ИЖС
- Площадь участка: 17 сот.
- Тип сделки: Свободная продажа

Детали сделки

- Лет в собственности: Больше пяти
- Количество собственников: 1
- Несовершеннолетние собственники: Нет

Коммуникации

- Электричество
- Газ
- Водоснабжение
- Канализация

[Свернуть](#)

Ипотека от Сбербанка
Рассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов
Постройте дом с проверенной компанией

Описание

Продаётся участок в 2-х км от города в д. Толмачёво. Один собственник, документы в порядке.

Обновлено 21 марта 28 1

Участок, 17 сот., ИЖС

350 000 ₽

20 588 ₽/сот. [Хочу скидку](#)

 **Анастасия Золотова** ✓
23 объявлений
На Домклик 4 года 2 мес.

НЕДВИЖИМОСТЬ И ПРАВО

[+7 919 260-82-67](#)

[Записаться на просмотр](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

[Ещё актуально?](#) [Торг уместен?](#)

[Подходит под ипотеку?](#)

[Когда могу посмотреть?](#)

СК «Загородное» Реклама

Каменные дома
от 2,5 млн ₽

[Подробнее](#)



Аналог 3: https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_2949702856

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 18 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку



350 000 Р

19 444 Р за сотку

Реклама [Зачесть](#)

Кэшбек за топливо при покупке Каско

[Подробнее](#)



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Земельный участок: ~10,9 тонн СО2

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 18 сот.

Расстояние до центра города: 21 км

Расположение

Орловская обл., Орловский муниципальный округ, с. Становой
Колодезь, Садовая ул.

[Скрыть карту](#)



Описание

Продам участок. Реальному покупателю торг.

№ 2949702856 · 25 марта в 17:10 · 587 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Аналог 4:

https://orel.move.ru/objects/prodaetsya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_3700_kvm_ploschadyu_37_sotok_orlovskaya_oblast_maloarhangelskiy_rayon_maloarhangelsk_9270434363/

Навигация на Яндекс.Карты: Орловская область — г. Малоархангельский — пер. Луговой

Продается земельный участок, 37 соток, Малоархангельск, Луговой переулок

750 000 ₽ цена за сотку 20 270 ₽

Малоархангельский р-н г. Малоархангельск пер. Луговой полный адрес

22 января (+1 дн. сегодня) Обновлено 11 марта

Показать карту

Слой

Сельское хозяйство

move.ru

Новый Мир
Новый Мир
+7 (910) 747-71-54
Показать телефон

Купить ГАЗ ГАЗель Next новые
Скидка до 30% на авто от официальных дилеров
Узнать больше

Фасадный утеплитель WOOLEX -
Напрямую от производителя!
Узнать цену

Иж 2126 «Ода» в Давыдове
Позвоните и заберите отчет по авто в подарок!
Узнать больше

Земельный участок в продажу

Цена:	750 000 ₽	Площадь участка:	37 соток
Цена за сотку:	20 270 ₽	Дата публикации:	22 января
Тип объекта:	земельный участок	Дата обновления:	11 марта
Тип объявления:	вторичка	ID:	927-043-436-3

Дополнительная информация

Online-показ: да

Описание

продам участок в г. Малоархангельск треугольник формы . участок большой покупали для постройки дома . кадастровый номер 57:17:0010101:688 , межеван можно посмотреть на бубличной карте . 1 взрослый собственник

Аналог 5:

https://oryol.domclick.ru/card/sale__lot__2057871798?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr410&utm_source=olan&utm_medium=cpa&utm_content=133577684




Участок, 15 сот., ИЖС

350 000 ₽

23 333 ₽/сот.

 **Игорь Левченко** ✓
13 объявлений
на Домклик 2 года 5 мес.

 **МАКРОМИР ОРЕЛ**

[+7 910 201-43-90](tel:+79102014390)

[Рассчитать ипотеку](#)

 Орловский муниципальный округ, деревня Хардиково, переулок Рыбака

Тип участка
ИЖС

Площадь участка
15 сот.

Тип сделки
Свободная продажа

[Подробнее](#)

Ипотека от Сбербанка
Рассчитайте свою ипотеку



Каталог проектов домов
Постройте дом с проверенной компанией



Описание

Арт. 63139860 Продаётся земельный участок в д. Хардиково. Цена за 15 соток. Можно отрезать больше... Весь участок имеет площадь 1.7 га. Недалеко от окружной. Асфальтированный подъезд. Газ. Эл. энергия. Вода. Часть участка расположена в живописном дубовом лесу. На участке построена жилая времянка из бруса. Можем отрезать любую площадь. Возможен обмен на авто или недвижимость. [Скрыть](#)

Обновлено 5 февраля  97  9

СК «Загородное» Реклама

Каменные дома
от 2,5 млн ₽



[Подробнее](#)

Жилые дома с земельными участками

Аналог 1: https://www.avito.ru/glazunovka/doma_dachi_kottedzhi/dom_81_m_na_uchastke_21_sot._4231549743

Глазунья » Недвижимость » Дома, дачи, коттеджи » Купить » Дома

Дом 81 м² на участке 21 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 5	Электричество: есть
Площадь дома: 81 м ²	Отопление: газовое
Площадь участка: 21 сот.	Водоснабжение: центральное
Этажей в доме: 1	Газ: в доме
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Канализация: выгребная яма
Год постройки: 1976	Интернет и ТВ: телевидение
Материал стен: бревно	Парковка: гараж
Терраса или веранда: есть	Транспортная доступность: асфальтированная дорога
Санузел: в доме	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Ремонт: косметический	Способ продажи: возможна ипотека

Расположение

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

[Показать карту](#)

Описание

Рядом пруд, лес. Дом готов для проживания, тёплый. На участке есть хозяйственные постройки подвалом. В доме имеется оборудованный подвал. Остается мебель, сантехника (ванна, раковины), газовая плита, газовая колонка. В доме горячая вода. Имеется большой сад с плодами деревьями. 5 соток ягод, цветник. Обустроена территория вокруг дома. Въездные ворота, забор по всему участку.

3 000 000 Р ▾

37 037 Р за м²

📈 История цены

В ипотеку от 53 850 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

📄 Документы

Кэшбек за топливо при покупке Каско
[Подробнее](#)

Показать телефон
в 906 000-хх-хх

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Аналог 2:

https://www.avito.ru/maloarhangelsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_73_m_na_uchastke_12_sot._802861310?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI2MmY3dEdudm5CRW9EVzVHlJt9YuKhUD8AAAA

Дом 73 м² на участке 12 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ➕ Добавить заметку



2 650 000 Р ▾

36 301 Р за м²

📈 История цены

В ипотеку от 47 567 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 800 300-30-30

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экоклад: -6,14 тонн CO₂

[Подписаться на продавца](#)

О доме

Количество комнат: 5

Площадь дома: 73 м²

Площадь участка: 12 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное
жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: центральное

Газ: в доме

Канализация: выгребная яма

Интернет и ТВ: Wi-Fi

Парковка: гараж

Транспортная доступность:
асфальтированная дорога

Инфраструктура: магазин, аптека,
детский сад, школа

Способ продажи: возможна ипотека

Расположение

Орловская обл., Малоархангельский р-н, Малоархангельск, ул.
Ленина

[Показать карту](#) *

Описание

дом деревянный, утеплен, обшит сайдингом, пластиковые окна 5
комнат, прихожая, большая кухня, удобства в доме, большой двор для стоянки
авто, гараж с ямой, 3 сарая, 2 погреба один под домом, плодовые и ягодные
насаждения, огород 12 соток возле дома, частично с мебелью. Рядом дет. сад,
школа, рынок, до центра 5 мин пешком, небольшой торг на месте.

Аналог 3: <https://onrealty.ru/poselok-gorodskogo-tipa-glazunovka/kypit-dom/78355507>

1-ЭТАЖНЫЙ ДОМ, 92 М2, НА ПРОДАЖУ В ПОСЕЛКЕ ГОРОДСКОГО ТИПА ГЛАЗУНОВКА, ОКТЯБРЬСКАЯ УЛИЦА

Орловская область, посёлок городского типа Глазуновка, Октябрьская улица

добавлено 2 декабря в 15:48

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

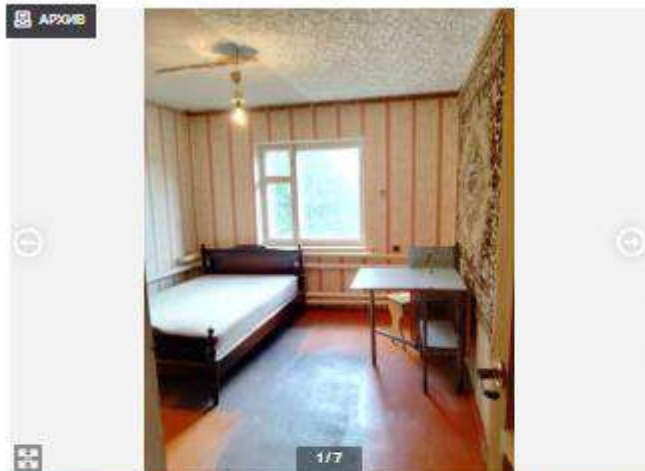
ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Количество комнат	4
Общая площадь	92 м²
Этажей	1
Ремонт	косметический
Материал дома	бревно
Площадь участка	18 сот.
Назначение земли	ИЖС
Расположение санузла	в доме, на улице

ЦЕНА

3 600 000 ₽

Рассчитать ипотеку



Уютные квартиры
в Москве рядом с МГУ,
ВШЭ и МИФИ



Пользователь

ПОКАЗАТЬ ОБЪЕКТ

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Продается Жилой Дом на земельном участке 18 соток. Земли населенных пунктов, разрешение Индивидуальное жилищное строительство. Есть возможность прописаться. В доме 3 спальни, кухня, санузел. Проведен газ, центральное водоснабжение, септик. Зимой дом отапливается газом. Имеется летняя кухня. Рядом с кухней расположена Постройка из пеноблока, размером 4*10. Можно использовать под гараж или другое назначение. Удачное местоположение: Дом находится в центре поселка. До Ж.Д. станции 10 мин пешком. В пешей доступности находятся: Школа, Больница, Музыкальная школа, магазин Пятерочка. Рядом расположен красивый парк с детскими и спортивными площадками. Дороги в поселке полностью асфальтированные. Свободная продажа, 1 взрослый собственник! Помощь в одобрении ипотеки!

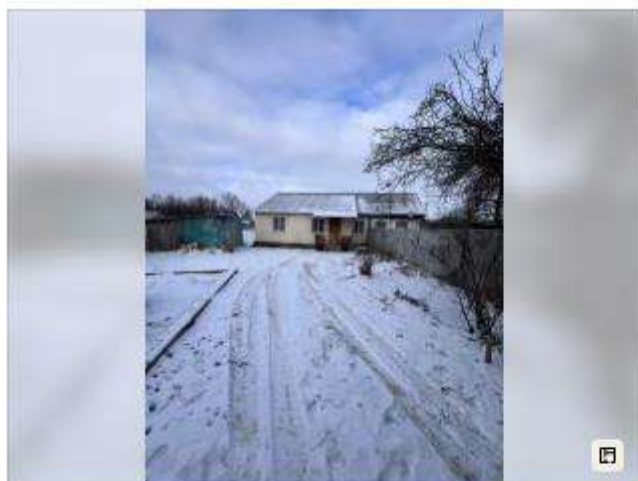
Аналог 4:

https://www.avito.ru/zmievka/doma_dachi_kottedzhi/dom_72_m_na_uchastke_4_sot._4438878266

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 72 м² на участке 4 сот.

♥ Добавить в избранное · 📏 Сравнить · 📌 Добавить заметку



О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 72 м²

Площадь участка: 4 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: брус

Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: газовое

Водоснабжение: колодец

Газ: в доме

Канализация: выгребная яма

Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение

Парковка: парковочное место

Транспортная доступность: асфальтированная дорога

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

2 350 000 Р ▾

32 639 Р за м²

📈 История цены

В ипотеку от 42 182 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 905 000-00-00

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Расположение

Орловская обл., Свердловский р-н, городское поселение

Змиевка, пгт. Змиевка

[Показать карту](#)

Описание

Продается дом на участке 4 сотки. В доме три уютные комнаты, кухня, санузел.

Есть газовое отопление двухконтурное, есть горячая вода и холодная.

На территории есть гараж.

Детский садик, школа, больницы, супермаркеты, жд вокзал, все в шаговой доступности.

Подъезд к дому асфальтированный.

Дом продается со всей мебелью и техникой что есть на фотографии.

Свой колодец, своя канализация.

Пишите или звоните.

В аренду не сдается!!!

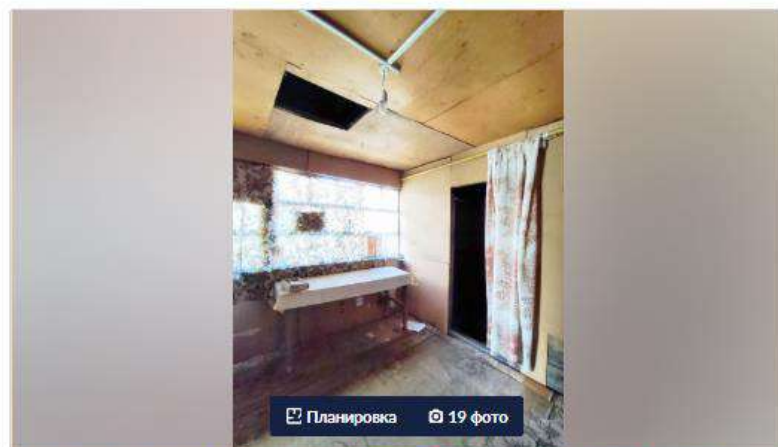
Аналог 5: <https://orel.cian.ru/sale/suburban/305171960/>

Обновлено: вчера, 20:42 • 307 просмотров, 1 за сегодня, 175 уникальных

Продается 1-этажный дом, 92 м²

Орловская область, Свердловский район, Змиевка городское поселение, Змиевка пгт, ул. Дзержинского, 21 [На карте](#)

[🔍](#) [✎](#) [📄](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



 Общая площадь: **92 м²**
 Участок: **10 сот.**
 Материал дома: **Деревянный**

 Этажей в доме: **1**
 Год постройки: **1979**

Арт. 70390296 Продаётся дом в пгт. Змиевка Орловской области.
 Общая площадь 92 кв.м. Земельный участок 10 соток.
 Дом со всеми коммуникациями (газ, электричество, канализация- выгребная яма).
 Три жилые комнаты (8,9 +16,9+35,1 кв.м.). Просторная кухня 14,2 кв.м.
 Санузел в доме.
 На территории расположены гараж и сарай.
 Асфальтированная дорога к дому.
 В непосредственной близости расположены магазины, аптека, администрация, банк, МФЦ и тд.
 Один взрослый собственник. Оперативный показ.
 Рассмотрим любой вид оплаты.
 Торг уместен.
 Все интересующие вопросы по телефону.

[Свернуть](#)

2 990 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 900 300



Ипотека



Цена за метр 32 500 ₽/м²

Ипотека ВОЗМОЖНА

+7 912 360-41-70

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

[Быстро отвечает на сообщения](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ЦАН

[Суперагент](#)

На Цане
6 лет

Объектов в работе
109

ЖК «Яблоневый сад»



Новый, наполненный яркими красками, современный жилой комплекс. Готовые квартиры



[циан.ипотека](#)

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ



Некоммерческое партнерство
развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04.04.2017 г.

№ 0158

ООО «КК «2Б Диалог»

ОГРН 5077746896420
ИНН 7721588825

Включено в реестр членов Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 04.04.2017 г. за № 0158

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 03.04.2017 г.

Исполнительный директор



М.О. Ильин

ПОЛИС N 230005-035-000129/4
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Консалтинговая компания «2Б Диалог»
111020, город Москва, улица 2-Я Синичкина, дом 9а строение 4, э 3 пом 1 к 4 оф б1и
ИНН 7721588825 КПП 772201001
р/с 40702810610000078635 АО «Тинькофф Банк» БИК 044525974
к/с 30101810145250000974 ГУ Банка России по ЦФО
Тел. +7(495)139-63-35 word@2bdgroup.com

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику (нарушение договора на проведение оценки действием (бездействием) Страхователя, причинение вреда имуществу третьих лиц действием (бездействием) Страхователя на момент причинения ущерба) в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.

3 000 000 001,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Дополнительного соглашения от 16.02.2024г. к договору № 230005-035-000129 от 18.09.2023г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 19 января 2024 г. по 31 декабря 2025 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

- Дополнительное соглашение от 16.02.2024г. к договору № 230005-035-000129 от 18.09.2023г.
- Договор № 230005-035-000129 от 18.09.2023г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:
ПАО «Страховая акционерная компания
«ЭНЕРГОГАРАНТ»

Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных
рисков


Иорова Г.Р./
М.П.

Полис оформлен в бланке О.П.
Дата подписания: 16.02.2024 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Консалтинговая компания «2Б Диалог»

Генеральный директор


/Авдеева А.В./
М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«08» мая 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01124
номер свидетельства

**Крушинский
Артур Викторович**

ИНН 602722795331

180000, г. Псков, ул. Красных партизан, д.4, кв.4

Паспорт: 5808, 982661, выдан Отделом УФМС России по Псковской области в городе Пскове, 27.03.2009, код подразделения 600-002

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации



Президент СРО РАО

К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5, оф. 509



26899558

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/50002/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователем «01» января 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Крушинский Артур Викторович
Дата рождения 21.02.1989
ИНН: 602722795331
Паспорт серия 5808 номер 982661
Выдан Отделом УФМС России по Псковской области в городе Пскове 27.03.2009

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c/4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a9af.pdf>

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

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

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

Период страхования

С «01» января 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «31» декабря 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

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

Страховая премия

13 500,00 (Тринадцать тысяч пятьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» января 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

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

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



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 786 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043093-1

« 16 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Крушинскому Артуру Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 16 » августа 20 24 г. № 366

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » августа 20 27 г.

АО «СПЕЦИ» - Москва, 2021 г. - 46, 13 № 629



17. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ОРЛОВСКИЙ ЦЕНТР «НЕДВИЖИМОСТЬ»
ГЛАЗУНОВСКИЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на ЖИЛОЙ ДОМ
(тип объекта учета)

ОБЪЕКТ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(наименование объекта)

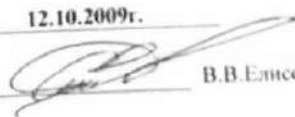
Адрес (местоположение объекта):	индекс
Субъект РФ	Орловская область
Административный район (округ)	Глазуновский район
Город (нас. пункт)	Глазуновка пгт
Район города	
Улица (пер.)	улица Звездная
Дом № 5а	

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 12.10.2009г.

Руководитель

М.П.


В.В. Елисеев

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	3
2	Состав объекта	4
3	Сведения о правообладателях объекта	5
4	Ситуационный план	7
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	10
6	Позтажный план	11
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	13
8	Отметки об обследованиях	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	жилое
2	Фактическое использование	по назначению
3	Год постройки	1987г.
4	Общая площадь жилого дома	86,6
5	Жилая площадь жилого дома	50,1
6	Число этажей надземной части	
7	Число этажей подземной части	
8	Примечание	

1.1 Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	54.210.002.010690130
Кадастровый номер	
Предыдущий кадастровый №	
Литера	А, А1, а

3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

3

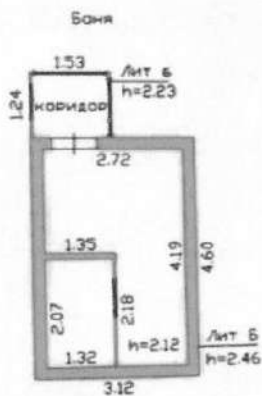
2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

[illegible]

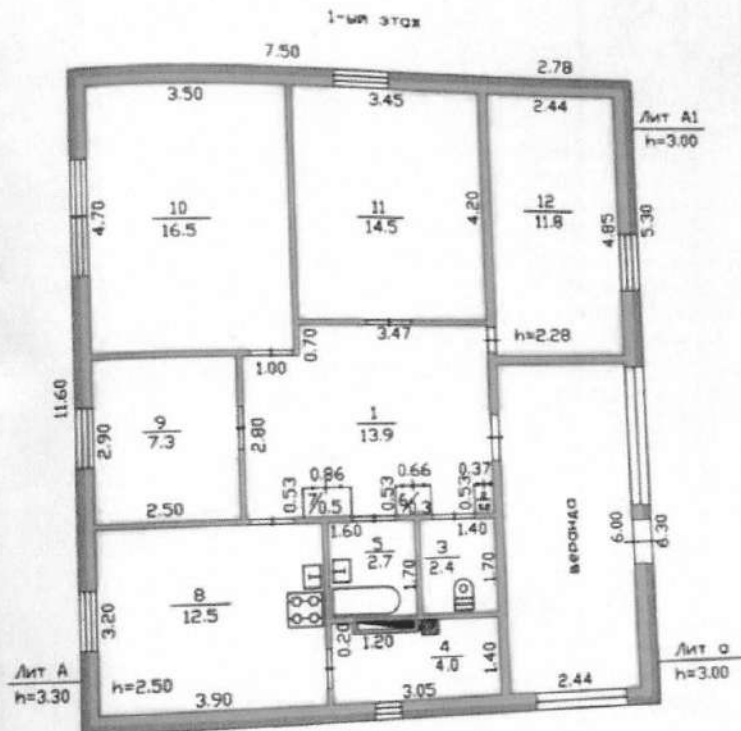
Глазуновский филиал ОГУП «Орловский				
Ситуационный план индивидуального жилищного строительства				
И.о.зав. филиалом	Елисеев В.В.	Дата 12.10.09	пгт. Глазуновка, ул. Звездная 5А	Лист 1
		Подпись		Листов 1
				Масштаб 1:500

5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА			
№ п/п	Отопление	Горячее водоснабжение	Газоснабжение (кв.м)
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

[illegible]



Глазуновский филиал ОГУП «Орловский центр «Недвижимость»»				
Потажный план индивидуального жилищного строительства				
И.о.зав. филиалом	Елисеев В.В.	Дата 12.10.2009г Подпись	пгт. Глазуновка, ул. Звездная 5А	Лист 2
				Листов 2
				Масштаб 1:100

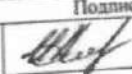
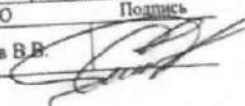


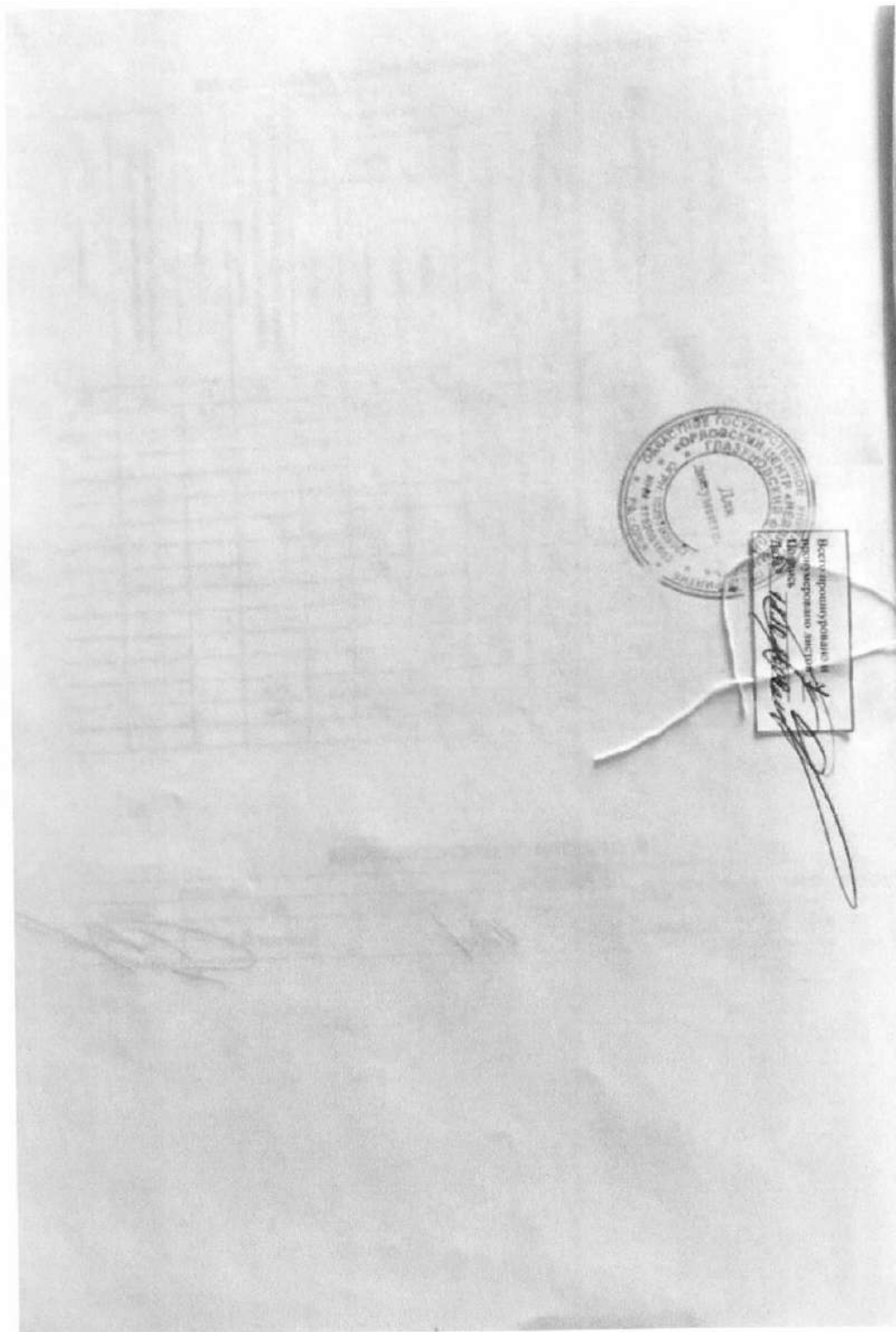
Глазуновский филиал ОГУП «Орловский центр «Недвижимость»»			
Позэтажный план индивидуального жилищного строительства			
И.о.зав. филиалом	Елисеев В.В.	Дата 12.10.2009г Подпись	п/т. Глазуновка, ул. Звездная 5А
			Лист 1
			Листов 2
			Масштаб 1:100

7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

ОБЪЕКТНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА													
Этаж	Номер помещения по плану	Номер комнаты по плану	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) кв. м	в том числе (кв. м)					Площадь помещений вспомогательного использования (кладов, балконов, веранд, террас) кв. м	Высота	Самостоятельно перестроенная или перепланированная площадь, кв. м	Примечание
					Общая площадь жилого помещения	из нее							
						жилая	подсобная	прочая					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	1	1	прихожая	13,9	13,9			13,9			2,5		
А		2	шкаф	0,2	0,2			0,2					
А		3	туалет	2,4	2,4			2,4					
А		4	топочная	4	4			4					
А		5	ванная	2,7	2,7			2,7					
А		6	шкаф	0,3	0,3			0,3					
А		7	шкаф	0,5	0,5			0,5					
А		8	кухня	12,5	12,5			12,5					
А		9	жилая	7,3	7,3	7,3							
А		10	жилая	16,5	16,5	16,5							
А		11	жилая	14,5	14,5	14,5							
А1		12	жилая	11,8	11,8	11,8							
А			веранда	14,6						14,6			
Всего по зданию					101,2	86,6	50,1	36,5		14,6			

8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
12.10.2009	Агафонова И.Л.		Елисеев В.В.	



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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 08.10.2024, поступившего на рассмотрение 08.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249267367			
Кадастровый номер:	57:16:0010201:227		
Номер кадастрового квартала:	57:16:0010201		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 54:210:002:010690130; Условный номер 57-57-04/002/2010-463		
Местоположение:	Российская Федерация, Орловская область, р-н Глазуновский, шт Глазуновка, ул Звездная, д 5а		
Площадь:	86.6		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Сборно-щитовые		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1987		
Кадастровая стоимость, руб.:	473474.24		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:16:0010201:51		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
				ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
				Сертификат: 009F9BDC31A02B64397FE257B6F8B36			
				Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ				РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
				Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249267367			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:227	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 12.10.2009	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Горбунов Александр Витальевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК", 7725114488	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC318A02B64597F1E2370BFFB36 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
08.10.2024г. № КУВН-001/2024-249267367			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:227	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Григорьева Ольга Васильевна, 16.12.1984, д. Катка Глуцкий р-н Могилевская обл БССР, Российская Федерация, СНИЛС 160-237-71640 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 19 №379681, выдан 04.10.2019, ГУ МВД России по г. Москве roshivgrof@mail.ru, г. Москва, ул. Нежинская, д. 15, к. 1, кв. 75
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 57:16:0010201:227-57/070/2022-6 30.08.2022 14:36:55
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		26.09.2024 16:38:16
	номер государственной регистрации:		57:16:0010201:227-57/067/2024-15
	срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя, № 710962665/7727 (581967/24/77027-ИП), выдан 26.09.2024, Тропарево-Никулиновское ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC318A02B864597FE2370BFFB36 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249267367			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:227	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
4.2	дата государственной регистрации:	10.09.2024 11:23:48	
	номер государственной регистрации:	57:16:0010201:227-57/067/2024-14	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 709752075/7727 (566613/24/77027-ИП), выдан 08.09.2024, Тропарево-Никулиновское ОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	13.08.2024 10:20:54	
	номер государственной регистрации:	57:16:0010201:227-57/067/2024-13	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC31A02B64597F1E2370BFFB36

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249267367			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:227	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 707507125/7727 (506100/24/77027-ИП), выдан 08.08.2024, Тропарево-Никулинское ОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.4 вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	01.08.2024 12:48:29	
	номер государственной регистрации:	57:16:0010201:227-57/067/2024-12	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (№ 180393/23/98097-ИП от 24.11.2023 в отношении должника- ПУШКИНА ОЛЬГА ВАСИЛЬЕВНА, № 120014823/9897, выдан 30.07.2024, СОСП по г. Москве № 2	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC31A02B64597F1E2370BFFB36 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249267367			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:227	
4.5	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	31.07.2024 14:34:05	
	номер государственной регистрации:	57:16:0010201:227-57/065/2024-11	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации (82178/23/98097- ИП от 25.10.2023)), № 119962942-9897, выдан 30.07.2024, СОСН по г. Москве № 2	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC318A02B864597F1E2370BFFB36 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249267367			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:227	
4.6	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	29.07.2024 15:54:12	
	номер государственной регистрации:	57:16:0010201:227-57/067/2024-10	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации (и/п № 372918/23/98097-ИП от 09.01.2024, в отношении должника - ПУШКИНА ОЛЬГА ВАСИЛЬЕВНА), № 119495885/9897, выдан 27.07.2024, СОСП по г. Москве № 2	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.7	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	29.07.2024 13:20:09	
	номер государственной регистрации:	57:16:0010201:227-57/065/2024-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 009F0BDC31A02B64597F1E2370BFFB36		
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 02.06.2024 по 26.10.2025		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249267367			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:227	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации (42961/23/98097- ИП от 06.10.2023), № 118552601/9897, выдан 23.07.2024, СОСП по г. Москве № 2
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.8	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	16.07.2024 11:47:48
		номер государственной регистрации:	57:16:0010201:227-57/067/2024-8
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации (и/п № 33270/24/98097-ИП от 18.01.2024, в отношении должника – ПУШКИНА ОЛЬГА ВАСИЛЬЕВНА), № 116254548/9897, выдан 15.07.2024, СОСП по г. Москве № 2
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC31A02B64597F1E2370BFFB36	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249267367			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:227	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.9	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	30.08.2022 14:36:55	
	номер государственной регистрации:	57:16:0010201:227-57/070/2022-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.08.2022 сроком на 325 месяцев	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный Банк", ИНН: 7725114488, ОГРН: 1027700342890	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи с использованием кредитных средств, выдан 25.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC31A02B64597F1E2370BFFB36 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249267367			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:227	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A02B864597F1E2370BFFB36 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
08.10.2024г. № КУВН-001/2024-249267367			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:227	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC318A02B64597FE2370BFFB36 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.10.2024, поступившего на рассмотрение 08.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249194418			
Кадастровый номер:	57:16:0010201:51		
Номер кадастрового квартала:	57:16:0010201		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.07.1993		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Орловская обл, р-н Глазуновский, шт Глазуновка, ул Звездная, д 5"а"		
Площадь:	979 +/- 16		
Кадастровая стоимость, руб.:	193959.48		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	57:16:0010201:227, 57:16:0010201:228		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 22.12.2009		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
			ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
			Сертификат: 009F9BDC31A02B64397FE257B6F8B36		
			Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
			РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ЕКАТОГРАФИИ		
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249194418			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:51	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BC318A02B64597F1E2370BFFB36 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249194418			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:51	
Получатель выписки:		Горбунов Александр Витальевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК", 7725114488	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC31A02B64597FE2370BF8B36 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
08.10.2024г. № КУВН-001/2024-249194418			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:51	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Григорьева Ольга Васильевна, 16.12.1984, д. Катка Глуский р-н Могилевская обл БССР, Российская Федерация, СНИЛС 160-237-71640 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 19 №379681, выдан 04.10.2019, ГУ МВД России по г. Москве poshivgroff@mail.ru, г. Москва, ул. Нежинская, д. 15, к. 1, кв. 75
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 57:16:0010201:51-57/070/2022-6 30.08.2022 14:36:55
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		26.09.2024 16:38:16
	номер государственной регистрации:		57:16:0010201:51-57/067/2024-15
	срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя, № 710962665/7727 (581967/24/77027-ИП), выдан 26.09.2024, Тропарево-Никулиновское ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A02B84597FE2370BFFB36 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249194418			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:51	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
4.2	дата государственной регистрации:	10.09.2024 11:23:48	
	номер государственной регистрации:	57:16:0010201:51-57/067/2024-14	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 709752075/7727 (566613/24/77027-ИП), выдан 08.09.2024, Тропарево-Никулинское ОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	13.08.2024 10:20:54	
	номер государственной регистрации:	57:16:0010201:51-57/067/2024-13	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC31A021B64597F1E2370BFFB36

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249194418			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:51	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 707507125/7727 (506100/24/77027-ИП), выдан 08.08.2024, Тропарево-Никулинское ОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.4 вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	01.08.2024 12:48:29	
	номер государственной регистрации:	57:16:0010201:51-57/067/2024-12	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (№ 180393/23/98097-ИП от 24.11.2023 в отношении должника- ПУШКИНА ОЛЬГА ВАСИЛЬЕВНА, № 120014823/9897, выдан 30.07.2024, СОСП по г. Москве № 2	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC31A02B64597F1E2370BFFB36 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249194418			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:51	
4.5	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	31.07.2024 14:34:05	
	номер государственной регистрации:	57:16:0010201:51-57/065/2024-11	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации (82178/23/98097- ИП от 25.10.2023)), № 119962942-9897, выдан 30.07.2024, СОСН по г. Москве № 2	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC318A02B864597F1E2370BFFB36 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249194418			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:51	
4.6	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	29.07.2024 15:54:12	
	номер государственной регистрации:	57:16:0010201:51-57/067/2024-10	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации (и/п № 372918/23/98097-ИП от 09.01.2024, в отношении должника - ПУШКИНА ОЛЬГА ВАСИЛЬЕВНА), № 119495885/9897, выдан 27.07.2024, СОСП по г. Москве № 2	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.7	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	29.07.2024 13:20:09	
	номер государственной регистрации:	57:16:0010201:51-57/065/2024-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC31A02B64597F1E2370BFFB36 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249194418			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:51	
4.8	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации (42961/23/98097-ИП от 06.10.2023), № 118552601/9897, выдан 23.07.2024, СОСП по г. Москве № 2	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	16.07.2024 11:47:48	
	номер государственной регистрации:	57:16:0010201:51-57/067/2024-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Выписка из постановления о запрете на совершение действий по регистрации (и/п № 33270/24/98097-ИП от 18.01.2024, в отношении должника – ПУШКИНА ОЛЬГА ВАСИЛЬЕВНА), № 116254548/9897, выдан 15.07.2024, СОСП по г. Москве № 2	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BCD31A02B64597F1E2370BFFB36 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

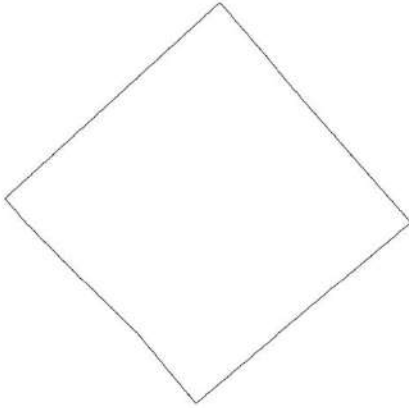
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249194418			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:51	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.9	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	30.08.2022 14:36:55	
	номер государственной регистрации:	57:16:0010201:51-57/070/2022-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.08.2022 сроком на 325 месяцев	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный Банк", ИНН: 7725114488, ОГРН: 1027700342890	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи с использованием кредитных средств, выдан 25.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC31A02B64597F1E2370BFFB36 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 14		
08.10.2024г. № КУВИ-001/2024-249194418		
Кадастровый номер:		57:16:0010201:51
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC31A02B64597F1E2370BFFB36 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
08.10.2024г. № КУВН-001/2024-249194418			
Кадастровый номер:		57:16:0010201:51	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 009F0BDC31A02B64597FE2370BFFB36 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительна с 02.08.2024 по 26.10.2025		

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 14
08.10.2024г. № КУВН-001/2024-249194418							
Кадастровый номер:				57:16:0010201:51			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	139°20.9'	13.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	138°37.8'	18.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	229°53.5'	30.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	320°16.1'	9.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	314°32.3'	8.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	315°23.0'	8.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	319°2.8'	3.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.1	47°37.8'	31.9	данные отсутствуют	57:16:0010201:50(1)	Орловская область, Глазуновский район, пгт Глазуновка, ул. Звездная, д.3

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC31A02B64597F1E2370BFFB36 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
08.10.2024г. № КУВП-001/2024-249194418				
Кадастровый номер:		57:16:0010201:51		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-57, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	305441.77	1306279.48	Долговременный межевой знак	0.2
2	305420.27	1306255.91	Долговременный межевой знак	0.2
3	305417.47	1306258.34	Долговременный межевой знак	0.2
4	305411.44	1306264.29	Долговременный межевой знак	0.2
5	305405.29	1306270.54	Долговременный межевой знак	0.2
6	305397.71	1306276.84	Долговременный межевой знак	0.2
7	305417.64	1306300.5	Долговременный межевой знак	0.2
8	305431.3	1306288.47	Долговременный межевой знак	0.2
1	305441.77	1306279.48	Долговременный межевой знак	0.2

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC318A02B64597FE2370BFFB36 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	