Частнопрактикующий Оценщик
Малявин Александр Леонидович
ИНН 570203499263

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

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 239/26

рыночной стоимости недвижимого имущества: наименование: Машино-транспортная станция, назначение: нежилое, общая площадь 950,0 кв.м., кадастровый номер: 57:18:1620101:298, земельный участок, площадью 1209 кв.м., кадастровый номер: 57:18:1620101:303 расположенного по адресу: Орловская область, Покровский р-н, с. Смирные, ул. Центральная, д.1

дата проведения оценки: 04 сентября 2026г.
дата составления отчета: 04 сентября 2026г.

Заказчик:
Администрация Топковского с/п Покровского района Орловской обл. в лице исполняющего обязанности главы администрации Гутник Л.Г.
Орловская область, Покровский р-н, с. Топки, ул. Центральная, д.5.

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

г. Ливны 2026г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Гутник Л.Г.

Уважаемая, Лариса Геннадьевна!

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

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

Гражданская ответственность оценщика застрахована СПАО «Ингосстрах», страховой полис № 433-521-104455/26, срок действия полиса с 24 апреля 2026г. по 23 апреля 2027г. Страховая сумма: 1 000 000 руб. (Один миллион) рублей.

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

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

*Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на **04 сентября 2026 года** составляет:*

№ п/п	Объекты оценки	Местоположение, наименования (обозначения).	Общая площадь, м²	Рыночная стоимость, руб. (в том числе НДС)
1	Здание: Машино-транспортная станция назначение: нежилое	Орловская область, Покровский р-н, с.п. Топковское, с. Смирные, ул. Центральная, д.1	950,0	**4 014 000,00** (в том числе НДС)
2	Земельный участок		1209,0	**68 000,00**
Общая стоимость объекта оценки (в том числе НДС)**:**				**4 082 000,00**

4 082 000 (Четыре миллиона восемьдесят две тысячи) рублей 00 копеек
(в том числе НДС).

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

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, Оценщик: _____ ***А.Л. Малявин***

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 4
3. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ 5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 6
5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ 6
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 7
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ХАРРАКТЕРИСТИКИ 8
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНЕИЯ ОО 22
10. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ 25
11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 26
12. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 38
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 39
14. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 40
15. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ 41

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 42
ПРИЛОЖЕНИЕ 43

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки:	Договор №239/26 от 04.09.2026г. Задание на оценку №239/26/1 от 04.09.2026г.
Объекты оценки:	Здание, наименование: Машино-транспортная станция, назначение: нежилое, площадь 950,0 кв.м., кадастровый № 57:18:1620101:298 Земельный участок, площадью 1209 кв.м., кадастровый номер: 57:18:1620101:303
Адрес местонахождения объекта оценки:	Орловская обл., Покровский р-н, с.п. Топковское, с. Смирные, ул. Центральная, д.1
Собственник объекта оценки:	Администрация Топковского сельского поселения Покровского района Орловской области
Определяемый вид стоимости:	Рыночная
Имущественные права на объекты оценки:	Собственность
Задача оценки:	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки, а также специфики правоприменительной практики по совершению предполагаемой сделки.
Предполагаемое использование результатов оценки, связанные с этим ограничения:	Продажа объекта. Ограничений не выявлено.
Дата оценки:	04.09.2026г. (оценка действительна в течении 6 месяцев)
Срок проведения оценки:	04.09.2026 г. по 04.09.2026 г.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщики при проведении оценки руководствуются положениями:

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДОПУЩЕНИЯ

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

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

4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЁТ

Заказчик оценки:	Администрация Топковского сельского поселения Покровского района Орловской области 303187, Орловская область Покровский р-н, с. Топки, ул. Центральная, д.5 ИНН 5721001105 КПП 572101001 Телефоны: 8 (48672) 2-11-83, 2-13-62 Факс 8(48664) 2-71-10 Адрес электронной почты: topky_adm@mail.ru
Оценщик:	Частнопрактикующий Оценщик Малявин Александр Леонидович ИНН: 570203499263
Место нахождения оценщика, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	Адрес местонахождения: Орловская обл., г.Ливны, ул.Ленина, д.26 Адрес электронной почты: mal_ocenka@mail.ru номер контактного телефона: +7(905) 168 1819
Документы, подтверждающие получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Профессиональная переподготовка по специальности ПП №203774 выдан в Орловском Государственном Техническом Университете 31 октября 2005 года «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат № 047987-1 от 11.07.2025г. «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Гражданская ответственность оценщика застрахована в филиале СПАО «Ингосстрах» в Орловской области, страховой полис № 433-521-104455/26, срок действия полиса с 24 апреля 2026г. по 23 апреля 2027г. Страховая сумма: 1 000 000 руб. (Один миллион) рублей.
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ 135	Соответствует независимости в соответствии со статьей 16 ФЗ – 135 в полном объеме. Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, также не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценке.

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

5.1 Наименование привлеченных организаций и степень их участия.

Не привлекались.

5.2 Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия.

Не привлекались.

6 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Наименование объекта оценки	Здание, наименование: Машино-транспортная станция, назначение: нежилое, площадь 950,0 кв.м., кадастровый № 57:18:1620101:298 Земельный участок, площадью 1209 кв.м., кадастровый номер: 57:18:1620101:303
Месторасположение объекта	Орловская обл., Покровский р-н, с.п. Топковское, с. Смирные, ул. Центральная, д.1
Заказчик оценки	Администрация Топковского сельского поселения Покровского района Орловской области
Правообладатель	Администрация Топковского сельского поселения Покровского района Орловской области
Текущее функциональное использование	Здание школы Не используется по назначению.
Перечень документов	Выписка из ЕГРН на здание от 09.06.2026г. №КУВИ-001/2026-76821624 Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.09.2026г.
Результаты оценки	
Рыночная стоимость объекта затратным подходом	Не применялся
Рыночная стоимость объекта сравнительным подходом (с учетом НДС), руб.	4 082 000
Рыночная стоимость объекта доходным подходом	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость объекта, (с учетом НДС), руб.	**4 082 000**
В том числе: Здание, наименование: Машино-транспортная станция (с учетом НДС), руб.	**4 014 000**
В том числе: Земельный участок, руб.	**68 000**

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки:

4 082 000 (Четыре миллиона восемьдесят две тысячи) рублей 00 копеек
(в том числе НДС).

Оценщик: _____ ***А.Л. Малявин***

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕТСВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

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

Выписка из ЕГРН на здание от 09.06.2026г. №КУВИ-001/2026-76821624
Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.09.2026г.

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

Характеристика местоположения объекта оценки

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

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

Муниципально-территориальное устройство

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

№	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км^2
1	городское поселение Покровское	пгт Покровское	1	↘4088	10,92
2	Берёзовское сельское поселение	село Берёзовка	4	↘529	76,85
3	Верхнежёрновское сельское поселение	деревня Шалимовка	12	↘621	108,70
4	Верхососенское сельское поселение	село Верхососенье Первая Середина	11	↘367	65,53
5	Владимировское сельское поселение	село Фёдоровка	6	↘476	61,68
6	Вышнетуровецкое сельское поселение	деревня Нижний Туровец	7	↘325	90,17
7	Даниловское сельское поселение	деревня Даниловка	25	↗959	139,33
8	Дросковское сельское поселение	село Дросково	26	↘1745	181,54
9	Журавецкое сельское поселение	село Успенское	11	↘513	112,59
10	Ивановское сельское поселение	деревня Ивановка	12	↘452	94,22

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

История

Район был образован 18 января 1935 года в составе Курской области, а 27 сентября 1937 года вошёл в состав вновь образованной Орловской области. В феврале 1963 года его упразднили, но 12 января 1965 года восстановили, причём в его состав вошла территория бывшего Дросковского района.

Население и административное устройство

По данным на 2025 год, население района составляет около 11 700 человек. В городских условиях (в пгт Покровское) проживает примерно 32% жителей района. Всего в районе насчитывается 13 сельских и 1 городское поселение, а также 163 населённых пункта.

Экономика

Основу экономики составляет **агропромышленный комплекс**. В районе работают 11 сельскохозяйственных предприятий и 64 крестьянских (фермерских) хозяйства. Основные направления — растениеводство (выращивание зерновых и масличных культур) и мясное животноводство. Среди крупных инвесторов — агрохолдинги АО «АгроГард» и ООО «Знаменский СГЦ».

Также развито **обрабатывающее производство**. Одно из ключевых предприятий — ОАО «Пневмоаппарат», которое выпускает пневмоаппараты.

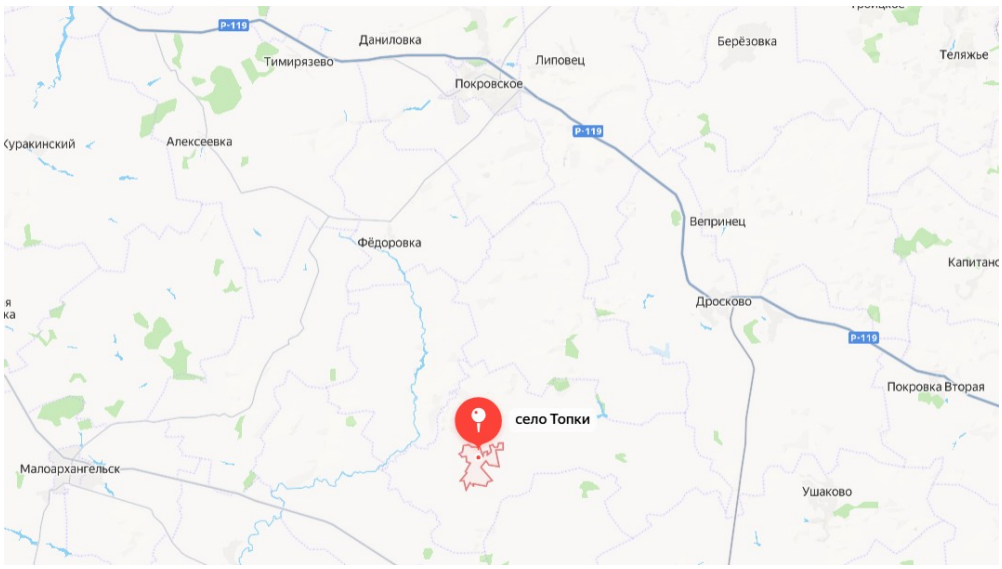
Социальная сфера и культура

В районе работают учреждения культуры, включая Покровскую межпоселенческую центральную районную библиотеку им. С. Н. Оловенникова и детскую школу искусств. Проводятся различные народные гуляния и праздничные мероприятия.

Транспортная инфраструктура

Через районный центр проходит автомобильная дорога федерального значения Р-119 (Орёл — Ливны). Расстояние до областного центра — около 78 км, до ближайшей железнодорожной станции Змиёвка — примерно 39 км.

Расположение на карте







Описание объекта оценки:

Здание	
Местоположение	*Орловская обл. Покровский р-н, с. Смирные, ул. Центральная, д.1*
Подъезд, транспортная доступность	*Подъезд удовлетворительный, окраина села.*
Типичное использование окружающей недвижимости	*Частная малоэтажная недвижимость*
Рельеф и почвы	*Ровный*
Состояние окружающей среды (локальное)	*Хорошее.*
Благоустройство	*Электричество*
Общая характеристика	
Кадастровый номер	*57:18:1620101:298*
Кадастровая стоимость	*7209426,5 руб.*
Год завершения строительства	*1953*
Реконструкция	*Не производилась*
Площадь общая, м^2	*950,0*
Количество этажей	*1, в том числе подземных 0*
Класс капитальности	-
Другое	-
Строительные характеристики *Тип, материал*	
Фундамент	*Бутовый ленточный*
Стены	*Кирпичные*
Перекрытие	*Дощатое*
Крыша	*Шифер*
Внутренняя отделка	*Простая, окрашено*
Полы	-
Окна	*Двойные глухие, окрашено*
Двери	*Деревянные*
Наружная отделка	*Оштукатурено*
Качество строительства	*Удовлетворительное*
Привлекательность/внешний вид	*Низкая/неудовлетворительный*
Требуемый ремонт	*Требуется ремонт*
Фактический возраст здания, лет	*73*
Нормативный срок службы, лет	*100*
Остаточный срок службы, лет	*27*
Физический износ	*73% в соответствии со сроком службы*
Земельный участок	
Категория земель	*Земли населенных пунктов*
Вид разрешенного использования	*Обеспечение сельскохозяйственного производства*
Кадастровый номер	*57:18:1620101:303*
Кадастровая стоимость, руб.	*Не определена*
Площадь, кв.м.	*1209 +/- 7,25*

Фото объекта оценки



1.



2.



3.



4.

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

8.1 Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

8.1.1 Значения и динамика изменения экономических показателей Орловской области

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

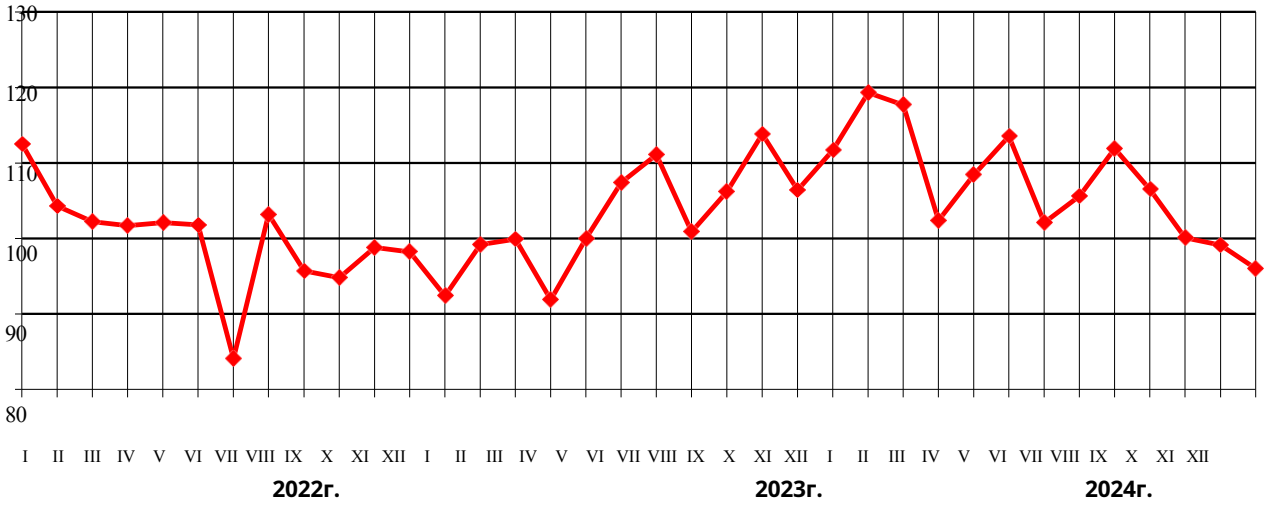
Индекс промышленного производства

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

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

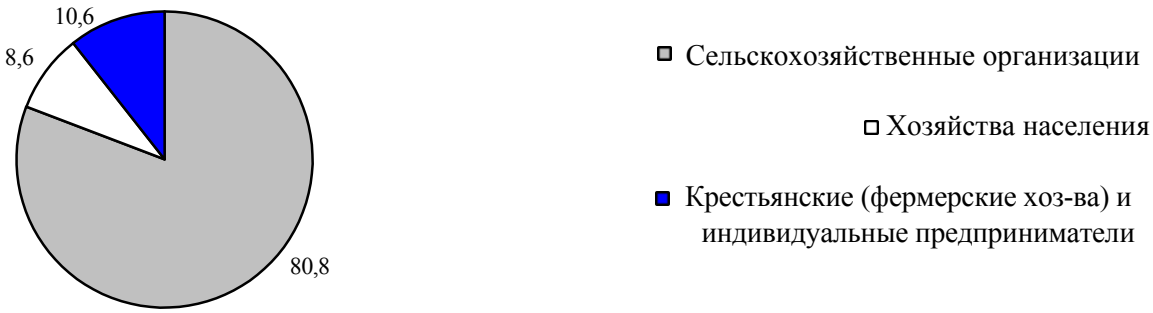
Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий и организаций

(в процентах к соответствующему месяцу предыдущего года)



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

Структура продукции сельского хозяйства по категориям хозяйств в 2024 году
(в процентах к общему объему)



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

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

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

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

Животноводство.

По оценке, в хозяйствах всех сельхозпроизводителей по состоянию на 1 января 2025 года по сравнению с соответствующей датой прошлого года был отмечен спад поголовья крупного рогатого скота на 9,3 тыс. голов, в том числе коров – на 1,2 тыс.

голов, овец и коз – на 3,5 тыс. голов. Свиней стало больше на 199,4 тыс. голов, птицы – на 41,2 тыс. голов.

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

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

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

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

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

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

Ввод в действие (эксплуатацию) зданий по назначению в 2024 году

	Количество зданий, единиц	*Общая площадь зданий[1], тыс. м²*
Введено в действие зданий – всего	**1653**	**628,8**
в том числе:		
жилого назначения	**1579**	**465,9**
из них *построенные населением*	*1549*	*199,7*
нежилого назначения	**74**	**162,9**
из них:		
промышленные	*8*	*20,0*
сельскохозяйственные	*37*	*90,5*
коммерческие	*8*	*3,4*
административные	*2*	*0,9*
учебные	*2*	*26,9*
другие	*17*	*21,2*

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

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

Населением за счет собственных и привлеченных средств построены 1549 новых жилых домов общей площадью 199,7 тыс. м², что составляет 51,9 % от всей площади жилья, введенного в 2024 году. Из них 330 жилых домов площадью 24.0 тыс. м² находятся на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

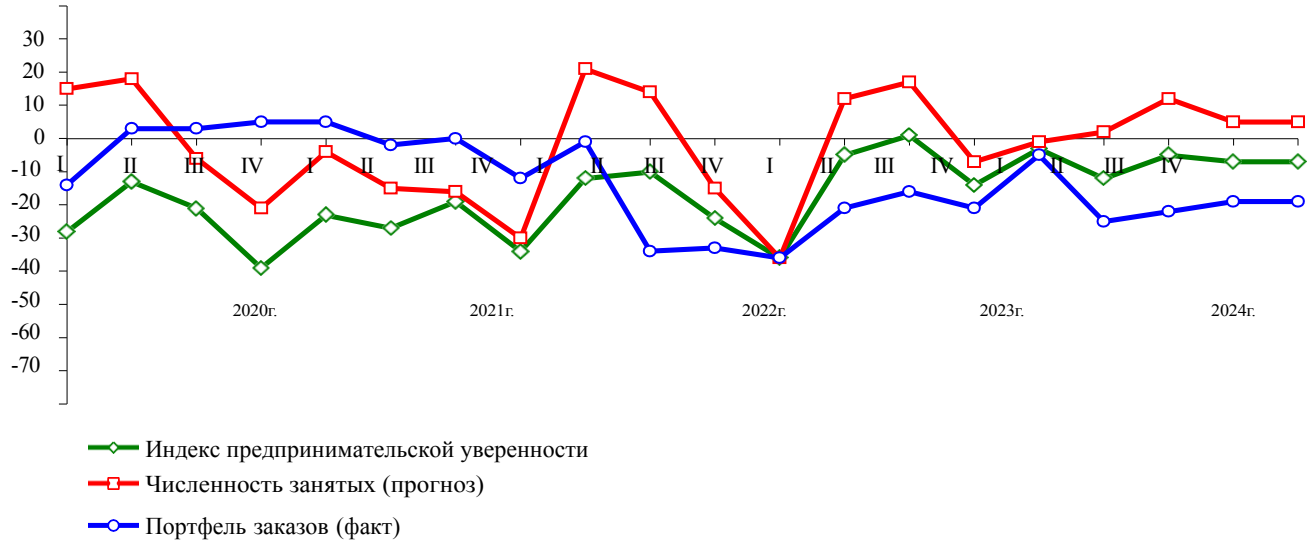
Организациями-застройщиками сданы в эксплуатацию 3428 квартир в 30 жилых зданиях квартирного типа общей полезной площадью 185,3 тыс. м².

Деловая активность строительных организаций

По данным *обследования деловой активности строительных организаций*, отражающего взгляды руководителей на текущую конъюнктуру в сфере строительного бизнеса и перспективы его развития, проведенного по состоянию на 10 ноября, **индекс**

предпринимательской уверенности в строительстве в IV квартале 2024 г. составил -7%.

Динамика предпринимательской уверенности в строительстве (в процентах)



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

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

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

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

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

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

Оборот розничной торговли торгующих организаций и продажа товаров

на розничных рынках и ярмарках.

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

[1] *В сопоставимых ценах.*

[2] *Включая индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность вне рынка.*

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

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

Объем бытовых услуг населению по видам

	Декабрь 2024 г.				2024 г. в % к 2023 г.[1]
	млн рублей	в % к			
		декабрю 2023 г.[1]	ноябрю 2024 г.[1]	итогу	
Бытовые услуги	**808,1**	**108,3**	**101,3**	**100**	**108,5**
в том числе:					
ремонт, окраска и пошив обуви	11,6	104,3	99,9	1,4	99,9
ремонт и пошив швейных, меховых и кожаных изделий, головных уборов и изделий текстильной галантереи, ремонт, пошив и вязание трикотажных изделий	23,7	121,7	105,3	2,9	118,7
ремонт и техническое обслуживание бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов, ремонт и изготовление металлоизделий	34,4	111,7	104,0	4,3	112,4
техобслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования	193,5	107,4	101,3	23,9	106,8
изготовление и ремонт мебели	9,6	98,1	99,7	1,2	101,1
химическая чистка и крашение, услуги прачечных	7,0	101,4	100,0	0,9	99,9
ремонт и строительство жилья и других построек	252,2	103,5	99,1	31,2	106,5
услуги фотоателье	25,1	102,8	100,7	3,1	104,2
услуги саун, бань и душевых	22,7	111,1	106,0	2,8	105,0
парикмахерские и косметические услуги	120,1	121,3	102,2	14,9	117,9
услуги по аренде, лизингу и прокату	4,5	100,5	104,2	0,5	109,9
из них услуги по аренде и лизингу транспортных средств, включая каршеринг	0,9	109,0	103,2	0,1	111,8
из них услуги каршеринга[2]	-	-	-	-	-[3]
ритуальные услуги	70,8	98,2	101,9	8,8	101,4
прочие бытовых услуг	32,9	140,4	107,3	4,1	129,5

[1] *В сопоставимых ценах.*

[2] *Включают услуги каршеринга легковых и грузовых автомобилей.*

[3] *Статистическое наблюдение осуществляется с января 2024 года.*

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

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

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

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

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций

(без выплат социального характера) по видам экономической деятельности

	Ноябрь 2024 г.				*Январь-ноябрь 2024 г.*	
	рублей	*в % к*			*рублей*	*в % к*
		октябрю 2024 г.	*ноябрю 2023 г.*	*среднеобластному уровню*		*январю-ноябрю 2023 г.*
Всего	**56106**	**99,7**	**118,5**	**100,0**	**53772**	**117,4**
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство	67637	97,1	118,0	120,6	64778	122,1
Добыча полезных ископаемых	41844	91,2	117,1	74,6	44019	127,4
Обрабатывающие производства	64922	98,9	122,4	115,7	60992	122,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	52009	97,8	117,3		54815	116,7
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	48215	109,1	131,5	85,9	44756	118,4
Строительство	64974	94,8	139,6	115,8	56447	132,2
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	52280	100,0	122,1	93,2	50727	118,2
Транспортировка и хранение	61400	90,4	114,9	109,4	62794	119,1
Деятельность гостиниц и пред-приятий общественного пита- ния	37068	103,4	126,6	66,1	35051	117,6
Деятельность в области ин-формации и связи	59628	99,5	109,7	106,3	55928	106,9
Деятельность финансовая и страховая	78743	99,4	117,7	140,3	81421	120,3
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	38358	104,3	111,1	68,4	38221	110,4
Деятельность профессиональная, научная и техническая	49712	88,4	107,4	88,6	52056	103,7
научные исследования и разработки	56048	94,3	122,2	99,9	52514	121,5
Деятельность административная и						

сопутствующие дополнительные услуги	37550	102,4	111,1	66,9	36890	120,1
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	59411	101,4	108,5	105,9	58436	114,1
Образование	44383	105,3	117,4	79,1	41926	107,5
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	47447	105,8	117,9	84,6	43807	114,2
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	44156	104,9	125,3	78,7	42577	117,1
Предоставление прочих видов услуг	37752	92,8	109,1	67,3	38633	115,6

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

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

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

Показатели естественного движения населения 1)

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

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

2) Рассчитывается на 1000 родившихся живыми.

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

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

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

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

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

Замещение рабочих мест. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в ноябре 2024 года составила 156,0 тыс. человек (96,3% от общей

численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 5,9 тыс. человек.

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

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

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

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

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

Финансовые результаты

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

Размер и структура задолженности организаций

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

Кредиторская задолженность на конец ноября 2024 года, по оперативным данным, составила 115,5 млрд. рублей, из неё просроченная – 2,4 млрд. рублей, или 2,1% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец ноября 2023 г. – 2,9%, на конец октября 2024 г. – 2,1%).

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

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

По данным за период 2023-2025г. можно зафиксировать следующие тенденции: в этот период произошло небольшое снижение численности населения, уменьшилась

рождаемость, снижение показателей бюджетных статей, а так же увеличился уровень безработицы. В 2026 году, на фоне сложной политической ситуации, общее социально-экономическое положение РФ остается непростым.

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

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

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

Ценообразующие факторы

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

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

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

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

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

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

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

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

7.Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

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

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

10. Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные

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

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

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

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

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

При анализе рынка необходимо обратить особое внимание на следующие моменты:

экономическое состояние города (региона);

центры занятости;

характеристики доходов населения;

уровень безработицы;

виды землепользования в районе;

месторасположение объекта;

текущие и ретроспективные величины цен и арендных ставок;

перспективы экономического роста города (региона) и района месторасположения объекта;

характер и тип окружающей застройки;

характеристики субъектов рынка недвижимости;

транспортная обеспеченность и доступность;

транспортная и социальная инфраструктура;

ограничения в сфере строительства и землепользования;

соотношение прав на свободные и застроенные земельные участки (аренда, собственность - что преобладает);

соотношение первичного и вторичного рынков.

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

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

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

Рассмотрим каждый из четырех критериев выбора НЭИ.

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

разрешенные виды землепользования;

местные требования и ограничения в градостроительстве;

правила регистрации сделок;

законодательство в области охраны окружающей среды;

строительные и жилищные кодексы;

требования пожарной безопасности;

использование памятников истории и культуры;

наличие сервитутов и иных обременении в отношении объекта.

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

В частности, документом, содержащим исчерпывающий перечень ограничений юридического характера, в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, является градостроительный план земельного участка[1].

Физическая возможность. Здесь должны быть рассмотрены все физические возможности и ограничения для потенциальных видов использования, такие как размер, форма, топография участка, несущие и дренажные характеристики почвы и подпочвенного слоя, протяженность фронтальных границ, наличие коммунальных сетей, климатические условия. Далее следует оценить ресурсное качество земельного участка - какие и в каком количестве могут быть привлечены к участку другие ресурсы в плане их физической осуществимости. Например, определить площадь застройки и этажность

---

[1] *В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления обязан по обращению правообладателей выдавать градостроительный план земельного участка в течение 30 дней без взимания платы, в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.*

здания с учетом характеристик как самого участка, так и его месторасположения. Предположим, оценке подлежит объект, у которого, с точки зрения экономической эффективности, целесообразно надстроить один или два дополнительных этажа, т. е. созданная дополнительная стоимость превосходит строительные затраты. Принятие такого решения не возможно без предварительного анализа таких факторов, как группа капитальности, состояние фундамента и несущих элементов здания, а также характеристики почвы.

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

Основополагающую роль в данном анализе играет принцип добавочной (остаточной) продуктивности[2] - денежный поток, остающийся после компенсации затрат на труд, капитал и управление (предпринимательство) относится к земле. Данный принцип основан на экономической теории: теории земельной ренты[3].

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

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

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

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

Все дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объекта оценки выполняются для варианта наиболее эффективного использования. Если наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего объекта и строительство нового, дальнейшая методология расчета должна соответствовать оценке земельного участка с излишними улучшениями, то есть элементами, сокращающими стоимость земельного участка на величину затрат на очистку земельного участка от данных элементов.

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

---

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

[3] *Смит, Рикардо, Маркс, неоклассическая теория.*

детерминированность эффекта от использования имущества, независимо от того, кем оно используется.

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

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

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

10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

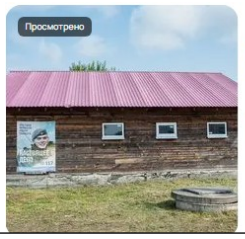
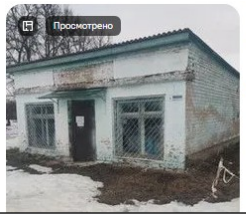
11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

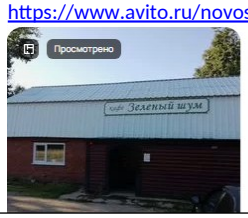
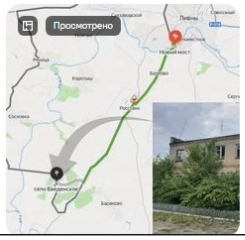
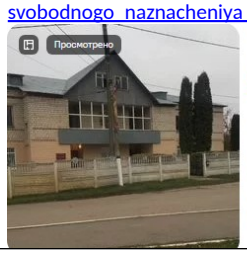
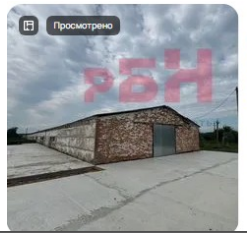
Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается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

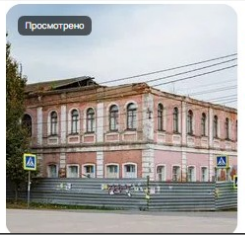
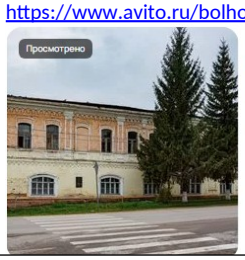
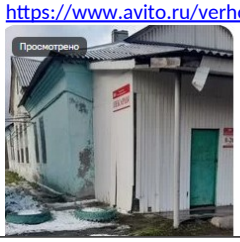
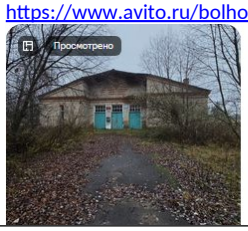
При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

11.1. Оценка стоимости здания:

Анализ рынка объекта оценки:
https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam

№	Аналогичные объекты представленные к продаже	Стоимость, руб. 1 кв.м.
1	https://www.avito.ru/hotynets/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_ons_s_zem._uch_7858229772  Здание (онс) с зем. уч **299 000 ₽** 3 572 ₽ за м² Надёжный партнёр ул. Горького, 1А с. Знаменское Код лота: 62C46C9-4001-7992-1. Реализуется на торгах. АО «Российский аукционный дом» по поручению Администрации Знаменского района Орловской области сообщает о продаже объекта незавершенного строительства (нежилого здания) с... 1 неделю назад АО "Российский Аукционный... 10117 завершённых объявлений Реквизиты проверены	3572
2	https://www.avito.ru/shablykino/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_pgt.shablykino_116.9_m_2779886954  Нежилое здание в пгт.Шаблыкино, 116.9 м² **302 851 ₽ с НДС** 2 591 ₽ за м² Надёжный партнёр Красноармейская ул., 5 пгт. Шаблыкино Продаётся отдельно стоящее одноэтажное нежилое здание площадью 116,9 кв. М. По адресу: Орловская область, Шаблыкинский район, пгт. Шаблыкино, ул. Красноармейская, д. 3, вместе с земельным участком площадью 687 кв. М.... ПАО СК "РОСГОССТРАХ" 5 завершённых объявлений Реквизиты проверены	2591
3	https://www.avito.ru/zalegosch/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_74.7_m_8052892739  Здание, 74.7 м² **от 157 393 ₽ с НДС** 2 107 ₽ за м² Кооперативная ул., 5Б с. Моховое Снижение цены на 30%! Торги на понижение! Продается здание магазина в непосредственной близости с железнодорожной станцией Моховая. Точный адрес: Орловская область, р-н Залегощенский, д. Моховая, ж/д ст.... 7 дней назад АО "РЖД Управление актив.. 17 завершённых объявлений Реквизиты проверены	2107

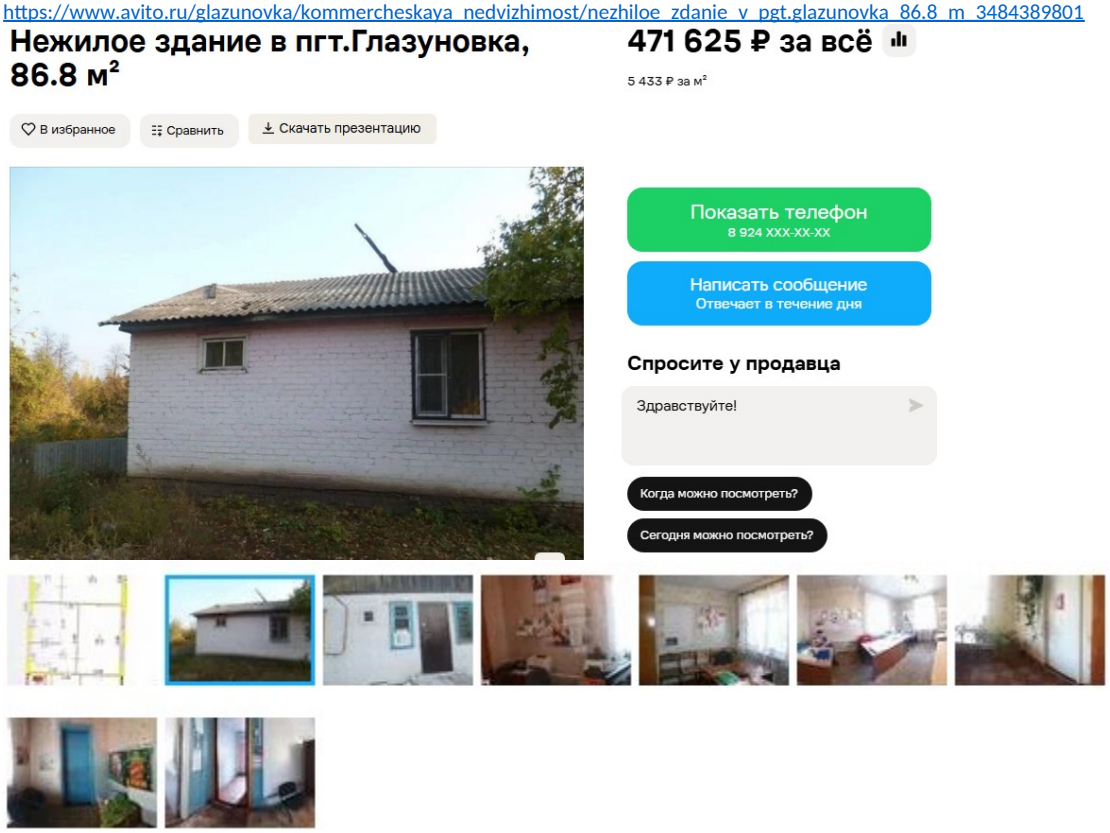
4	https://www.avito.ru/glazunovka/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_pgt.glazunovka_86.8_m_3484389801  Нежилое здание в пгт.Глазуновка, 86.8 м² **471 625 ₽ с НДС** 5 433 ₽ за м² Надёжный партнёр Ул. Ленина, 120 пгт. Глазуновка Продаётся отдельно стоящее нежилое одноэтажное здание по адресу: Орловская область, Глазуновский район, пгт. Глазуновка, ул. Ленина, д.120а. Состояние — удовлетворительное, требуется ремонт. Непрофильный акти... ПАО СК "РОСГОССТРАХ" 3 завершённых объявления Реквизиты проверены	5433
5	https://www.avito.ru/novosil/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_240_m_2111889751  Здание, 240 м² **1 200 000 ₽** 5 000 ₽ за м² Лесная ул., 20 Новосиль Продаётся отдельно стоящее здание площадью 170 м2: русская баня на дровах 45 м2. Также на территории имеются летние беседки. Из коммуникаций: природный газ, вода холодная/горячая, электричество. Всесезонный подъезд. Земля и... дмитрий 21 завершённое объявление Документы проверены	5000
6	https://www.avito.ru/zmievka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_3455136144  Свободного назначения, 350 м² **1 600 000 ₽** 4 571 ₽ за м² пгт. Змиёвка Гараж 57:15:0030402:1471 57,9 м кв. Гараж 57:15:0000000:89 29,8 м кв. Земельный участок 57:15:0030402:322 площадью 37 м кв. Земельный участок 57:15:0030402:1471 1053 м 3. Здание котельной 57:15:0030402:375 297,7 кв м. Асфальтированный... 29 ноября 2023 ООО Альтаир 11 завершённых объявлений Реквизиты проверены	4571
7	https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelnostoyaschee_zdanie_497_m_v_20_km_ot_g._livny_8206829581  Отдельностоящее Здание, 497 м² в 20 км от г. Ливны **590 000 ₽** 1 187 ₽ за м² Онлайн-показ Пл. Дзержинского, 2 с. Введенское Собственник. Продам 2х этажное административное здание (аренда обсуждается). Кад. Номер: 57:22:1400101:169. Назначение: Нежилое. Площадь общая: 497.6 кв. М. Адрес Российская Федерация, Орловская область, р-н Ливенский, ... Владислав 11 завершённых объявлений Реквизиты проверены	1187
8	https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_homutovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_492.9_m_7746586118  Свободного назначения, 492.9 м² **1 150 000 ₽** 2 333 ₽ за м² Онлайн-показ Ул. Ленина, 6 пос. Красная Заря Продается нежилое помещение в Краснозоренском районе. Общая площадь здания: 492,9 кв. М. Тип помещения: нежилое. Адрес: Орловская область, Краснозоренский район, п. Красная Заря, ул. Ленина, д.6, Этаж № 2. Кадастровый номер... 3 недели назад Алексей 23 завершённых объявления Документы проверены	2333
9	https://www.avito.ru/verhove/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_576_m_7674661182  Здание, 576 м² **1 993 507 ₽ с НДС** 3 461 ₽ за м² Надёжный партнёр ул. Коминтерна, 32 пгт. Верховье АО «Жтк» предлагает к продаже здание (нежилое здание, здание магазина 10), общей площадью 576,0 кв. М., кадастровый номер 57:19:0010308:315, расположенное по адресу: Орловская область, Верховский р-н, пос. Верховье. Коммуникации:... 2 октября 2025 АО "Железнодорожная торг... 1741 завершённое объявление Реквизиты проверены	3461
10	https://www.avito.ru/bolhov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1086.9_m_s_zemley_14_ga_i_kommunikatsiyami_7858067510  Здание 1086.9 м² с землёй 1,4 Га и коммуникациями **2 700 000 ₽ с НДС** 2 484 ₽ за м² Надёжный партнёр Онлайн-показ Первомайская ул., 22 Болхов От Собственника И Без Комиссии Для Покупателя. Продаётся отдельно стоящее производственно-складское помещение общей площадью 1086,9 кв. М. С земельным участкком 1,4 Га, расположенное по адресу: Орловская область, Болховский р-... Регион Бизнес Недвижимос... 106 завершённых объявлений Реквизиты проверены	2484
11	https://www.avito.ru/bolhov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_sportzala_s_zu_7826843504	3114

	 Здание спортзала с з/у **2 726 017 ₽** 3 114 ₽ за м² Надёжный партнёр ул. Добровольцев Урала, 1 Болхов АО «Российский аукционный дом» по поручению администрации г. Болхов Орловской области сообщает о продаже 2 нежилых зданий с земельным участком, расположенных по адресу: Орловская область, г Болхов, ул... 2 недели назад АО "Российский Аукционный... 10117 завершённых объявлений Реквизиты проверены	
12	https://www.avito.ru/bolhov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_stolovoy_kluba_i_zu_7826103799  Здание столовой, клуба и з/у **2 909 162 ₽** 2 656 ₽ за м² Надёжный партнёр ул. Добровольцев Урала, 2 Болхов Код лота: 62C46C9-4001-7932-1. Реализуется на торгах. АО «Российский аукционный дом» по поручению администрации г. Болхов Орловской области сообщает о продаже нежилого здания с земельным участком, расположенного по адресу:... 3 недели назад АО "Российский Аукционный... 10117 завершённых объявлений Реквизиты проверены	2656
13	https://www.avito.ru/kolpny/kommercheskaya_nedvizhimost/skladproizvodstvennoe_zdanie_2340.2_m_s_uch_095_3859736165  Склад/производственное здание, 2340.2 м² с уч 0,95 **8 790 000 ₽** 3 756 ₽ за м² ул. 13-й Армии, 13А пгт. Колпна Сдается в аренду / Продается производственное нежилое здание (бывш. Профилакторий Камаз) от собственника (собственник ООО) общей площадью 2340,2 м2 1989 года постройки. Административная часть здания состоит из 2... 5 марта 2024 Илья 17 завершённых объявлений Реквизиты проверены	3756
	https://www.avito.ru/shablykino/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_322_m_i_uchastok_32_sotki_7899501857  Здание, 322 м² и участок 32 сотки **595 000 ₽** 1 848 ₽ за м² Собственник Базарный пер., 2А пгт. Шаблыкино Продается кирпичное здание 322м и гараж 121м расположенные на земельном. Участке 3270м. Также на участке находится радиобашня. Расположено в центре поселка, территория огорожена бетонным забором.... Торговые помещения Нет завершённых объявлений Документы проверены	1848
	https://www.avito.ru/verhove/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_250_m_7389637288  Производство, 250 м² **1 100 000 ₽ с НДС** 4 400 ₽ за м² Кооперативная ул., 153 с. Русский Брод Продается хлебозавод. Все коммуникации. Можно с оборудованием или без. Здание и участок 20 соток в собственности. 3 недели назад Орловский Облпотребсоюз 60 завершённых объявлений Реквизиты проверены	4400
	https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2162138946  Свободного назначения, 470 м² **3 000 000 ₽** 6 383 ₽ за м² Онлайн-показ Центральная ул., 10 д. Аниканово Продается Здание Фермы от Собственника расположенному по адресу Орловская Область, Мценский район, д. Аниканова ул. Центральная, 10А кадастровый номер 57:11:1130101:141. Характеристики: Нежилое 1-этажное помещение, общая... 6 августа 11:04 ВАЛЕНТИНА НИКОЛАЕВНА 4 завершённых объявления Реквизиты проверены	6383
	https://www.avito.ru/bolhov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7758387392  Здание **3 440 000 ₽ с НДС** 9 980 ₽ за м² Школьная ул., 8 д. Пальчикова Продается нежилое здание площадью 344.7 кв. М с земельным участком площадью 10 сот. Здание свободного назначения, может использоваться под любой вид деятельности, также возможен перевод в жилое. Подведены все коммуникации... 2 недели назад ДОМ 43 завершённых объявлени Реквизиты проверены	9980
	Средняя стоимость:	**3816**

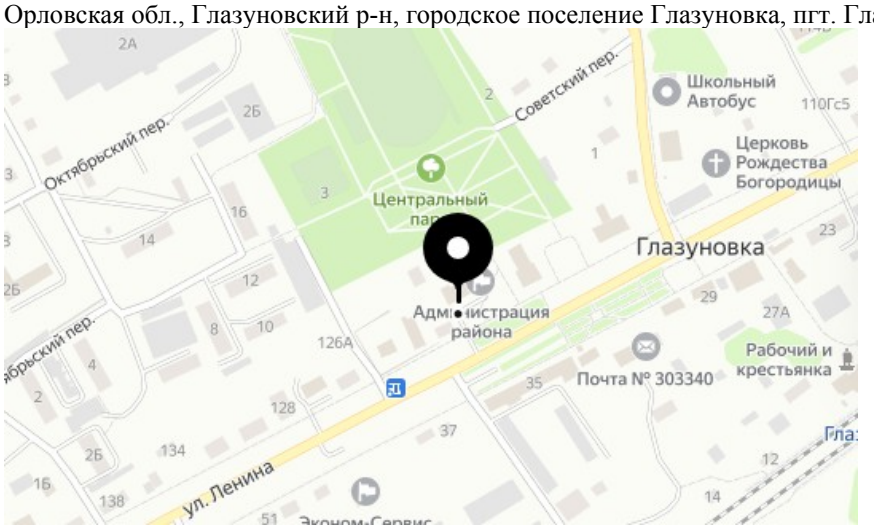
11.2. Выбор аналогов:

Аналог №1:

https://www.avito.ru/glazunovka/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_v_pgt.glazunovka_86.8_m_3484389801



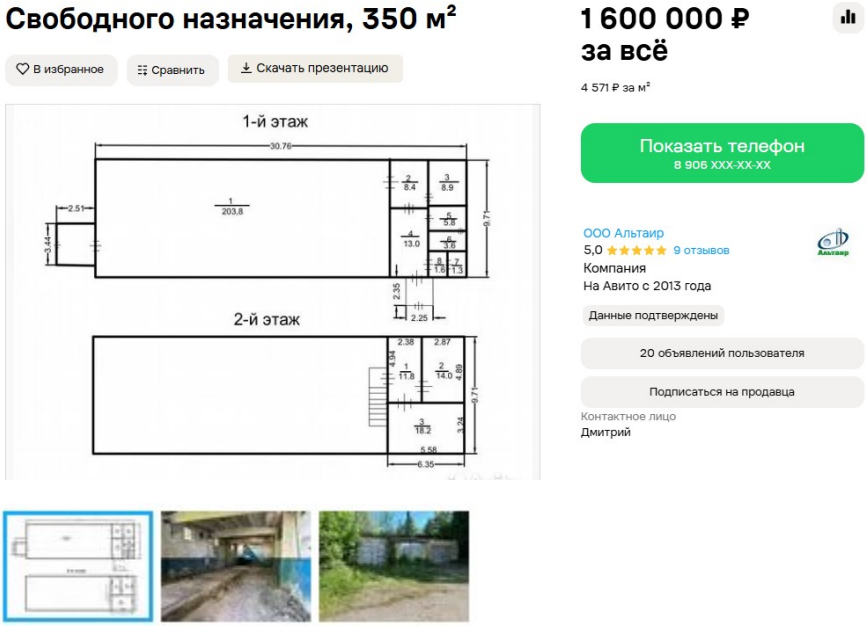
О здании
Вход: с улицы
Общая площадь: 86.8 м²
Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Расположение
Орловская обл., Глазуновский р-н, городское поселение Глазуновка, пгт. Глазуновка, ул. Ленина, 120



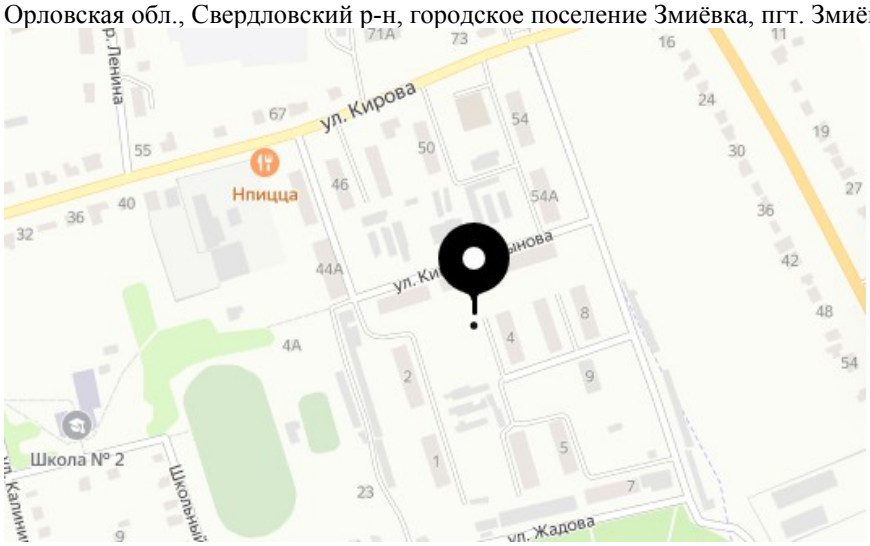
Описание
Продаётся отдельно стоящее нежилое одноэтажное здание по адресу: Орловская область, Глазуновский район, пгт.Глазуновка, ул.Ленина, д.120а. Состояние - удовлетворительное, требуется ремонт.
Непрофильный актив ПАО СК "Росгосстрах"
О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Парковка: на улице
№ 3484389801 · 24 августа в 08:31 · 2499 просмотров (+0 сегодня)

Аналог №2:

https://www.avito.ru/zmievka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_3455136144



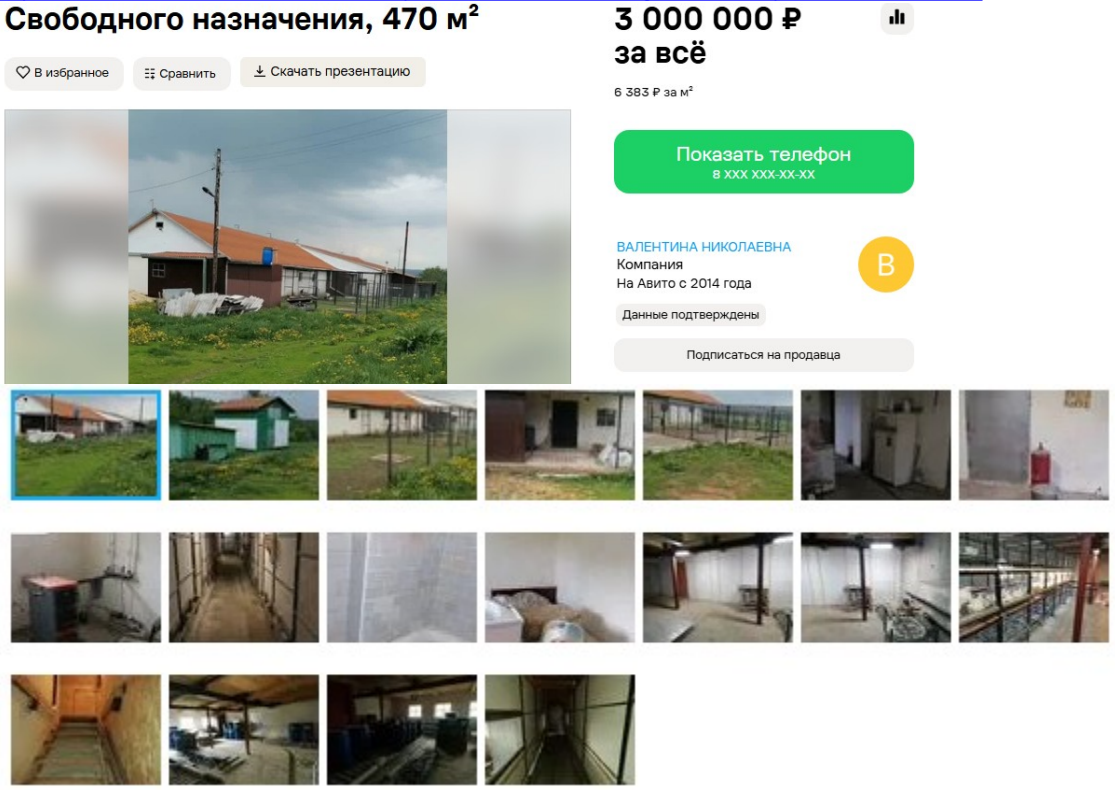
О помещении
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 350 м²
Этаж: 1
Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа
Расположение
Орловская обл., Свердловский р-н, городское поселение Змиёвка, пгт. Змиёвка



Описание
Гараж 57:15:0030402:1471 57,9 м кв
Гараж 57:15:0000000:89 29,8 м кв
Земельный участок 57:15:0030402:322 площадью 37 м кв
Земельный участок 57:15:0030402:1471 1053 м 3
Здание котельной 57:15:0030402:375 297,7 кв м
Асфальтированный подъезд. На территории газ, водопровод, центральная канализация.
О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 10
№ 3455136144 · 16 августа в 10:11 · 1282 просмотра (+1 сегодня)

Аналог №3:

https://www.avito.ru/mtsensk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_470_m_2162138946



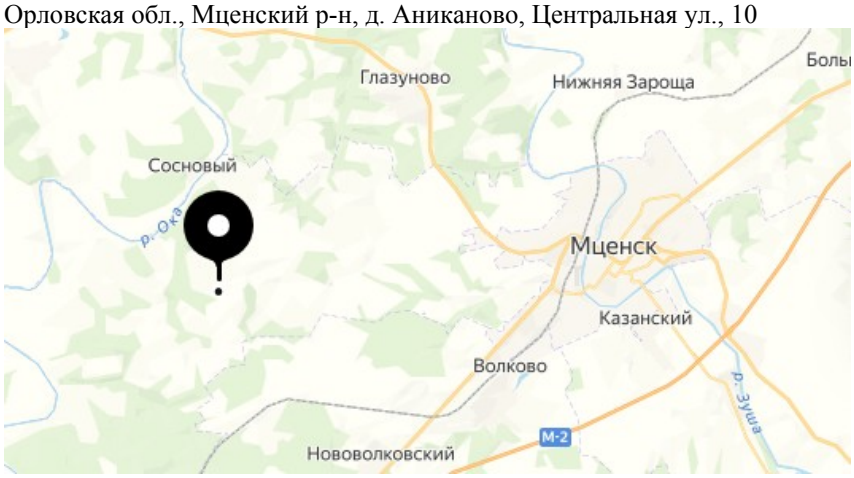
О помещении

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

Отопление: автономное Тип сделки: продажа

Расположение

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



Описание

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

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

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

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

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 2162138946 · 6 августа в 11:04 · 1409 просмотров (+2 сегодня)

Корректировки применяются в следующей последовательности:

1 Корректировка на сделка/предложение (торг). Учитывает условия торга на открытом рынке, определяется среднестатистическим методом. К данному типу объектов от 3% до 7%. Корректировка принята в размере -5% (К-0,95).
2 Корректировка на переданные имущественные права аналоги идентичны корректировка не требуется.
3 Корректировка на время продажи. Отражает изменение стоимости 1 кв. м. объектов, аналогичных оцениваемому, на дату оценки и на дату продажи.
4 Корректировка на благоустройства. Учитывает разницу в стоимости жилых домов с различными видами коммуникаций. Рассчитывается методом парных продаж. Корректировка не применялась.
5 Корректировка на местоположение учитывает разницу в стоимости недвижимости в зависимости удаленности от центра, плотности (численности) населения в районе (населенный пункт) расположения объекта. Корректировка не применялась.

6 Корректировка на масштаб (площадь). Учитывает уменьшение стоимости за 1 кв.м. с большей площадью, чем с меньшей. Корректировка применялась к аналогам №1 -20% (К-0,80), №2 -10% (К-0,90), №3 -10% (К-0,90).

7 Корректировка на назначение учитывает возможность использования объекта оценки в соответствии с различными видами деятельности. Корректировка применялась к аналогу №1 +10% (К-1,10).

8 Корректировка на состав объекта (этажность) Корректировка к аналогу №2 +20% (К-1,10), состав аналога 1,2 этажа.

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

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

11.3. Характеристики аналогов

	Объект оценки	**Объекты – аналоги**		
	-	**1**	**2**	**3**
Источники информации		www.avito.ru/	www.avito.ru/	www.avito.ru/
Местонахождение	Покровский р-н, с. Смирные	Орловская обл, пгт. Глазуновка	Орловская обл, пгт. Змиёвка	Орловская обл, Мценский р-н, д.Аниканово,
Сделка или предложение	-	предлож.	предлож.	предлож.
Имущественные права	собств.	собств.	собств.	собств.
Рыночные условия = время	2026г.	2026г.	2026г.	2026г.
Назначение	Не жилое	Не жилое	Не жилое	Не жилое
Общая площадь, м²	950,0	86,8	350,0	470,0

11.4. Расчет стоимости здания сравнительным подходом

Элемент сравнения	**Объекты сравнения**		
	1	**2**	**3**

Общая стоимость объекта, руб.	471625	1600000	3000000
Цена руб./1 м^2	5 433	4 571	6 383
Наличие земельного участка	нет	1090 кв.м.	7137 кв.м.
Корректировка	1,00	0,90	0,85
Сделка или предложение (торг)	торг	торг	торг
Корректировка	0,95	0,95	0,95
Переданные имущественные права	-	-	-
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Местоположение	-	-	-
Корректировка	0,90	1,00	0,80
Площадь	86,8 кв.м.	350,0 кв.м.	470,0 кв.м.
Корректировка	0,80	0,90	0,90
Группа капитальности	-	-	-
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Благоустройство	да	да	да
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики (отделка)	-	-	-
Корректировка	1,00	1,00	1,00
Этажность	1	1,2	1
Корректировка	1,00	1,10	1,00
Скорректированная стоимость, руб. 1 м^2	**4524**	**3869**	**4639**
Общая валовая корректировка от цены продажи %	16%	15%	27%
Ранги	2	3	1
Весовой коэффициент	0,30	0,50	0,20
Средневзвешенная стоимость, руб.	**4 225**		
Стоимость здания по сравнительному подходу, с учетом округления, руб. (с НДС)	**4 014 000,00**		

Стоимость здания по сравнительному (рыночному) подходу:
4 014 000,00 (Четыре миллиона четырнадцать тысяч) рублей.

11.5. Оценка стоимости земельного участка

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

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

Сравнительный подход

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

Последовательность действий в расчете стоимости земельного участка следующая:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (элементов сравнения);

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

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

Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов.

Ценообразующие факторы для земельных участков сельскохозяйственного назначения.

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

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

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

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

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные условия не изменились, а предложения носят актуальный характер, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время. Изменения цен за период между датами сделки оценки обычно учитываются по рыночным данным, либо с применение индексов инфляции. При

анализе объявлений о продаже земельных участков производственного назначения выявилась следующая закономерность: срок экспозиции от 6 до 12 месяцев. В течение этого срока цены предложения не меняются. Корректировка не применялась.

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

Усредненное значение корректировок

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

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

6.Функциональное использование земельного участка

Возможность использования участка в соответствии с различными видами разрешенного использования. Корректировка не требуется.

7. Физические характеристики.

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

Усредненное значение корректировок на общую площадь (фактор масштаба).

Земельные участки						
Площадь, сот		**Аналог**				
		<10	**10-30**	**30-100**	**100-1000**	**>1000**
Объект оценки	**<10**	1,00	1,10	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,40	1,48
	30-100	0,83	0,90	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	>1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Корректировка не требуется.

7.2 Конфигурация и рельеф.

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

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

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

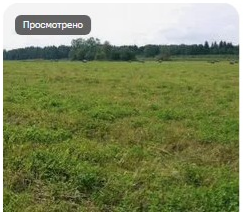
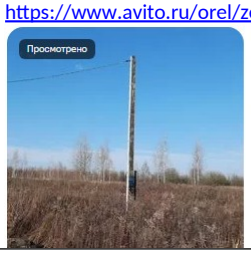
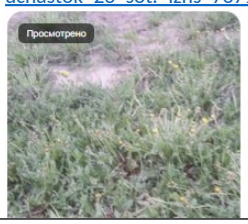
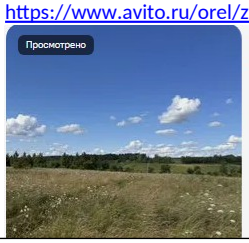
Корректировка не требуется.

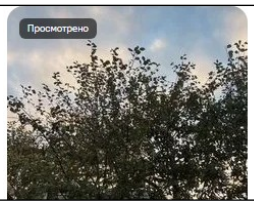
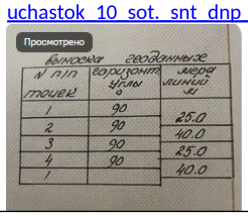
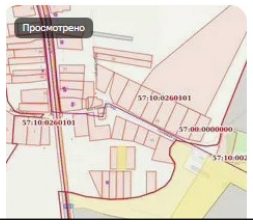
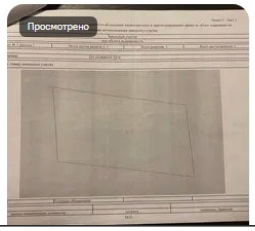
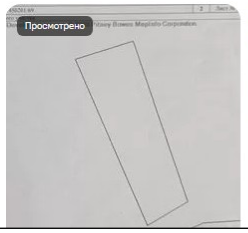
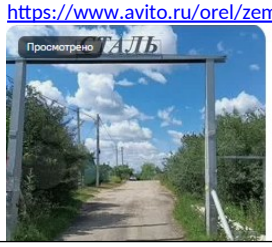
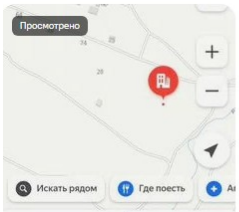
8. Месторасположение (транспортная доступность).

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

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

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

№ п/п	Аналогичные объекты, представленные к продаже	Стоимость, руб. 1 сот.
1	https://www.avito.ru/verhove/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_1832099054  Просмотрено **100 000 ₽** 4 000 ₽ за сотку **Участок 25 сот. (ИЖС)** Пос. Скорятино Продается земля, под сельхоз угодья, но если задумаете стройку вода и газ проходят рядом. 1 неделю назад	4000
2	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_305_sot._snt_dnp_355115449  Просмотрено **200 000 ₽** 6 557 ₽ за сотку **Участок 30,5 сот. (СНТ, ДНП)** Д. Малая Куликовка Продам земельный участок сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Рядом с участком есть водонапорная башня. Площадь участка 3054 кв. М., в районе д. Малая Куликовка. Торг возможен. Кад.... 7 дней назад Наталия 10 завершённых объявлени Документы проверены	6557
3	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._snt_dnp_8100193910  Просмотрено **150 000 ₽** 4 286 ₽ за сотку **Участок 35 сот. (СНТ, ДНП)** Пос. Шиловский Пишите звоните, на вопросы ответу. 1. Местоположение: Орловский мун. Округ, Станово-Колодезьский сельсовет, с. Новодмитровка, ул. Заовражная. Участок в аренде. Продажа через переуступку права аренды с последующим выкупом в собственность. Вид разрешенного... 2 недели назад Александр 18 завершённых объявлен Документы проверены	4286
4	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._snt_dnp_7937953281  Просмотрено **150 000 ₽** 6 000 ₽ за сотку **Участок 25 сот. (СНТ, ДНП)** Орёл Ровный прямоугольной формы участок. 3 дня назад Сергей 12 завершённых объявлени На Авито с января 2018	6000
5	https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_pokrovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._izhs_7371664383  Просмотрено Участок 23 сот. (ИЖС) **100 000 ₽** 4 348 ₽ за сотку д. Хаустово Продаётся участок. 11 мая 17:49 Михаил Мелихов 10 завершённых объявлений Документы проверены	4348
6	https://www.avito.ru/mtsensk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7900908907  Просмотрено **100 000 ₽** 10 000 ₽ за сотку **Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)** Пос. Нововолковский Продам земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства. 2 недели назад Анастасия Пехтерева 25 завершённых объяв На Авито с апреля 202	10000
7	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2295307643  Просмотрено **85 000 ₽** 5 667 ₽ за сотку **Участок 15 сот. (ИЖС)** С. Паслово Продам земельный участок, свет на границе участка, газ рядом. Кад номер 57:10:0020101:3362. 24 августа 16:30 AMP 13 завершённых объявлени Реквизиты проверены Показать телефон Написать	5667
8	https://www.avito.ru/mtsensk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._snt_dnp_4345006587	4167

	 **125 000 ₽** 4 167 ₽ за сотку **Участок 30 сот. (СНТ, ДНП)** Д. Бастыево Продам земельный участок, есть всепогодный подъезд, рядом ж. Д остановка. Торг уместен. 2 недели назад Ольга 4 завершённых объявлен Документы проверены	
9	https://www.avito.ru/orlovskaya_oblast_homutovo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_8103784345  **100 000 ₽** 10 000 ₽ за сотку **Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)** Хомутово В продаже три земельных участка каждый по 1000м2 -. Все находятся рядом — цена 100 тысяч за один участок. 1 неделю назад Just Friend 1 завершённое объявление На Авито с апреля 2017	10000
10	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._snt_dnp_7820473426  **180 000 ₽** 7 200 ₽ за сотку **Участок 25 сот. (СНТ, ДНП)** Д. Дубовая Роща Участок пригодный как для строительства, так и для сельского хозяйства. Рядом с центральной трассой, дорога имеется. Рядом с участком имеются все коммуникации: вода, газ и тд. Рядом большое пространство для активного отдыха. Отличное место для строительст... 3 недели назад Максим 34 завершённых объяв Документы проверены	7200
11	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_7848881287  **150 000 ₽** 10 000 ₽ за сотку **Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)** Орёл Продам земельный участок не далеко от города в живописном месте под строительство или ведения хозяйства. 3 недели назад ЕН Нет завершённых объявлений На Авито с января 2026	10000
12	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._snt_dnp_8100334930  **100 000 ₽** 4 348 ₽ за сотку **Участок 23 сот. (СНТ, ДНП)** Д. Большая Деревня Продаётся участок для ведения личного подсобного хозяйства. 3 дня назад Сергей 4 завершённых объявления На Авито с апреля 2025	4348
13	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_4496772372  **50 000 ₽** 4 167 ₽ за сотку **Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)** Д. Ивановское, некоммерческое садоводческое товарищество Сталь Продам дачу в деревне Ивановское, Снт «Сталь». Участок трапецивидной формы, без построек, с крепким фундаментом для дома. К участку замечательный подъезд! Категория земель: земли населенных пунктов. Расположен по дороге к правлению, в пределах 200м.... 1 неделю назад Елена 6 завершённых На Авито с авгу	4167
14	https://www.avito.ru/verhove/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_1832099054  **100 000 ₽** 4 000 ₽ за сотку **Участок 25 сот. (ИЖС)** Пос. Скорятино Продается земля, под сельхоз угодья, но если задумаете стройку вода и газ проходят рядом. 1 неделю назад Наталья 6 завершённых объявлений На Авито с декабря 2016	4000
15	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._snt_dnp_2096461623  **40 000 ₽** 7 273 ₽ за сотку **Участок 5,5 сот. (СНТ, ДНП)** Орёл, СНТ Ягодка Приватизирована. Подробности по телефону. 2 недели назад Сергей 11 завершённых объявлений На Авито с декабря 2017	7273
	https://www.avito.ru/orel/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_2968351061	7700

	 **77 000 ₽** 7 700 ₽ за сотку **Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)** Пос. Стальной Конь Продается земельный участок 10 соток. На участке есть плодовые насаждения (кустарники) и беседка. До города 5 км. Ходит 482 маршрутка и электрички. Всепогодный подъезд. Участок не оформлен Свет можно протянуть, столб рядом с участком. Воды нет. 2 недели назад Екатерина 22 завершённых объявле Документы проверены	
	Среднее значение:	6232
	Корректировка на торг: 0,90	- 623
	Стоимость за 1 сот.:	5610
	Итоговая стоимость (5610р.*12,09 сот.):	**68 000**

Стоимость земельного участка: 68 000,00 руб. (Шестьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек).

12. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

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

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

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

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

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, по состоянию на 04 сентября 2026 года, составляет:

№ п/п	Объекты оценки	Местоположение, наименования (обозначения).	Общая площадь, м^2	Рыночная стоимость, руб. (в том числе НДС)
1	Здание: Машино-транспортная станция назначение: нежилое	Орловская область, Покровский р-н, с.п. Топковское, с. Смирные, ул. Центральная, д.1	950,0	**4 014 000,00** (в том числе НДС)
2	Земельный участок		1209,0	**68 000,00**
Общая стоимость объекта оценки (в том числе НДС)**:**				**4 082 000,00**

4 082 000 (Четыре миллиона восемьдесят две тысячи) рублей 00 копеек
(в том числе НДС).

Оценщик: _____ ***А.Л. Малявин***

14. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

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

Затратный подход основывается на:

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

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

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

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

15. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Список используемой литературы и источники информации:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ

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 05.06.2026, поступившего на рассмотрение 05.06.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76821624	
Кадастровый номер:	57:18:1620101:298
Номер кадастрового квартала:	57:18:1620101
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2025

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Орловская область, Покровский район, село Смирные, улица Центральная, дом 1
Площадь:	950
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Машино-тракторная станция
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1953
Кадастровая стоимость, руб.:	7209426.5
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
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: 639971481847979800555219104000197844З
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76821624	
Кадастровый номер:	57:18:1620101:298

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Ежакова Елена Николаевна, № 0698, в А СРО "Кадастровые инженеры", СНИЛС 02234699642, договор на выполнение кадастровых работ от 23.01.2025 № 25-05, дата завершения кадастровых работ: 16.04.2025
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
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:	ГУТНИК ЛАРИСА ГЕННАДЬЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ТОПКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПОКРОВСКОГО РАЙОНА ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 639971481847979800555219104000197844З
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76821624	
Кадастровый номер:	57:18:1620101:298

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Администрация Топковского сельского поселения Покровского района Орловской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	принят на учет как бесхозяйный объект недвижимости, 23.04.2025 12:47:49, 57:18:1620101:298-57/076/2025-1У
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979080055521910400001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

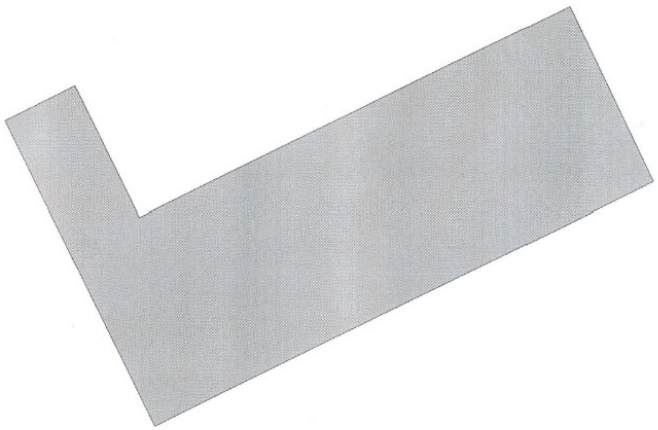
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76821624	
Кадастровый номер:	57:18:1620101:298

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979080055521910400001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
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 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76821624	
Кадастровый номер:	57:18:1620101:298

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-57, зона 1

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	298491.14	1349407.73	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	298478.97	1349413.75	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	298498.66	1349453.65	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	298482.43	1349461.65	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	298459.53	1349415.25	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	298487.92	1349401.24	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	298491.14	1349407.73	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979080055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-76821624	
Кадастровый номер:	57:18:1620101:298

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат 57.1

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979080055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2

29.09.2026г.	
Кадастровый номер:	57:18:1620101:303

Номер кадастрового квартала:	57:18:1620101
Дата присвоения кадастрового номера:	29.09.2026
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Орловская область, м.р-н Покровский, с.п. Топковское, с. Смирные, ул. Центральная, з/у 1А
Площадь, м2:	1209 +/- 7.25
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	57:18:1620101:298
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Обеспечение сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.
Получатель выписки:	Решетников Андрей Валерьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ ПОКРОВСКОГО РАЙОНА ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

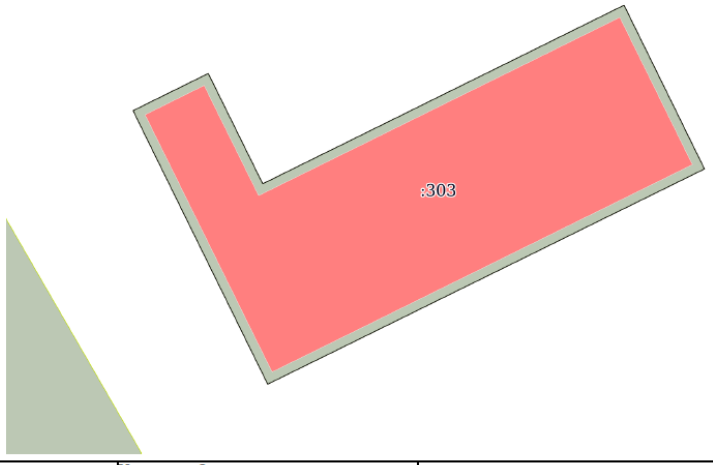
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2

29.09.2026г.	
Кадастровый номер:	57:18:1620101:303

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

имущества и земельных отношений Орловской области, муниципального образования Покровский район Орловской области в лице администрации Покровского района Орловской области в судебное заседание не явились, о месте, дате и времени судебного разбирательства извещены надлежащим образом и своевременно, о причинах неявки не сообщили и не просили о рассмотрении дела в свое отсутствие, возражений по заявлению не представили.

На основании части 5 статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) дело рассмотрено в отсутствие не явившихся лиц.

Изучив материалы гражданского дела, суд приходит к выводу о том, что заявление подлежит удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям.

Пунктом 6 части первой статьи 262 ГПК РФ установлено, что суд рассматривает в порядке особого производства дела о признании движимой вещи бесхозяйной и признании права муниципальной собственности на бесхозяйную недвижимую вещь.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защита гражданских прав осуществляется путем признания права.

Частью 3 статьи 218 ГК РФ предусмотрено, что в случаях и в порядке, предусмотренных настоящим Кодексом, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом.

В силу статьи 225 ГК РФ бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался. Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся. Если иной срок не предусмотрен настоящей статьей, по истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

В соответствии с частью 2 статьи 290 ГПК РФ заявление о признании права собственности на бесхозяйную недвижимую вещь подается в суд по месту ее нахождения органом, уполномоченным управлять муниципальным имуществом или имуществом, находящимся в собственности города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, или лицом, обязанным в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию линейных объектов.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 23.04.2025 машинно-тракторная станция, расположенная по адресу: Российская Федерация, Орловская область, муниципальный район Покровский, Топковское сельское поселение, с.Смирные, ул.Центральная, дом 1, ввод в эксплуатацию – 1953 год,

Дело № 2-127/2026
УИД 57RS0016-01-2026-000146-70

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

13 июля 2026 года пгт. Покровское Орловская область

Покровский районный суд Орловской области в составе:
председательствующего судьи Михайловой Е.С.,
при секретаре судебного заседания Никишиной З.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Покровского районного суда Орловской области гражданское дело по заявлению администрации Топковского сельского поселения Покровского района Орловской области о признании права муниципальной собственности на бесхозяйную недвижимую вещь,

УСТАНОВИЛ:

администрация Топковского сельского поселения Покровского района Орловской области обратилась в суд с заявлением, в котором просит признать за ней право муниципальной собственности на бесхозяйную недвижимую вещь – машинно-тракторную станцию, расположенную по адресу: Российская Федерация, Орловская область, муниципальный район Покровский, Топковское сельское поселение, с.Смирные, ул.Центральная, дом 1, ввод в эксплуатацию – 1953 год, площадью 950,0 кв.м., с кадастровым номером 57:18:1620101:298.

В обоснование заявленных требований истцом указано, что указанная машинно-тракторная станция принята на учет как бесхозяйный объект недвижимости 23.04.2025. В течение всего времени с момента постановки объекта на учет как бесхозяйного никто своих прав на него не заявил. Спор о праве на данный объект отсутствует. 19.02.2025 Департамент государственного имущества и земельных отношений Орловской области проинформировал администрацию Топковского сельского поселения Покровского района Орловской области о том, что объект недвижимости в Реестре государственной собственности Орловской области не значится. Аналогичная информация поступила из Государственного унитарного предприятия Орловской области «Межрегиональное бюро технической инвентаризации» и Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях.

Представитель заявителя – и.о. главы администрации Топковского сельского поселения Покровского района Орловской области Гутник Л.Г. в судебное заседание не явилась, ходатайствовала о рассмотрении дела в свое отсутствие, о чем представила письменное заявление.

Представители заинтересованных лиц - Государственного унитарного предприятия Орловской области «Межрегиональное бюро технической инвентаризации», Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях, Департамента государственного

площадью 950,0 кв.м., Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области принята на учет как бесхозяйный объект недвижимого имущества, объекту присвоен кадастровый номер 57:18:1620101:298.

На момент принятия на учет указанного объекта недвижимого имущества как бесхозяйного его собственник отсутствовал.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 09.06.2026 № КУВИ-001/2026-76821624 указанный в заявлении объект недвижимого имущества ограничений прав и обременений не имеет. Сведений о правопритязаниях, а также о поступивших, но не рассмотренных заявлениях о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничениях права или обременениях объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости, в ЕГРН не имеется.

Действия Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области по принятию на учет данного объекта недвижимости в качестве бесхозяйного никем не оспорены, доказательств незаконности таких действий суду не представлено.

На момент постановки объекта недвижимости на учет как бесхозяйного сведения о зарегистрированных правах на него в ЕГРН отсутствовали.

Из информации, запрошенной заявителем в целях постановки машинно-тракторной станции на учет как бесхозяйной и представленной администрацией Покровского района Орловской области в сообщении от 20.02.2025 № 1-787, Департаментом государственного имущества и земельных отношений Орловской области в сообщении от 19.02.2026 № 3-1-847, Межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях в сообщении от 20.03.2025 № 71-КГ/3479, усматривается, что указанная в заявлении машинно-тракторная станция в Реестрах имущества Орловской области, муниципальной собственности, федерального имущества не значится.

Из письма БУ ОО «МР БТИ» от 20.02.2025 б/н следует, что сведения о зарегистрированных правах на указанный объект недвижимости в архиве предприятия отсутствуют.

Учитывая, что заинтересованные лица были уведомлены о постановке поименованной в заявлении машинно-тракторной станции на учет в качестве бесхозяйной, о своих правопритязаниях на указанный объект недвижимости с момента постановки на учет и до настоящего времени не заявили, суд приходит к выводу, что спор о праве в данном случае отсутствует.

Оценив в совокупности собранные по делу доказательства, суд приходит к выводу, что машинно-тракторная станция не имеет собственника, принята на учет как бесхозяйный объект недвижимого имущества в установленном порядке, предусмотренный п. 3 ст. 225 ГК РФ годичный срок со дня постановки объекта недвижимости на учет как бесхозяйного, в течение которого могли быть заявлены притязания на него, истек, собственник недвижимого имущества не установлен.

Согласно статье 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской

Федерации» к вопросам местного значения сельского поселения относится, кроме прочего, владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения.

В соответствии со статьей 34 указанного Федерального закона структуру органов местного самоуправления составляют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования), контрольно-счетный орган муниципального образования, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Согласно п. 13 ст. 1 Закона Орловской области от 28.12.2004 № 465-ОЗ (ред. от 26.12.2014) «О статусе, границах и административных центрах муниципальных образований на территории Покровского района Орловской области» Топковскому сельсовету, на территории которого расположены села: Топки, Смирные; деревни: Александровка, Ефремово, Кромская, Лутовиново, Никольское, Слободка; поселки: Жигачевка, Малороссов, - придать статус муниципального образования - Топковское сельское поселение с административным центром - село Топки.

Учитывая, что заявленный объект расположен в границах Топковского сельского поселения Покровского района Орловской области, администрация Топковского сельского поселения является органом, уполномоченным управлять муниципальным имуществом, суд считает необходимым удовлетворить поданное заявление, признать на вышеназванный объект право муниципальной собственности.

Руководствуясь статьями 194 – 198, 293 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

заявление администрации Топковского сельского поселения Покровского района Орловской области о признании права муниципальной собственности на бесхозяйный объект недвижимости - удовлетворить.

Признать право муниципальной собственности Топковского сельского поселения Покровского района Орловской области в лице администрации Топковского сельского поселения Покровского района Орловской области (ОГРН 1025700706680, ИНН 572101001) на машинно-тракторную станцию, расположенную по адресу: Российская Федерация, Орловская область, муниципальный район Покровский, Топковское сельское поселение, с.Смирные, ул.Центральная, дом 1, ввод в эксплуатацию – 1953 год, площадью 950,0 кв.м., с кадастровым номером 57:18:1620101:298.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегию по гражданским делам Орловского областного суда в течение месяца со дня его принятия подачей жалобы через Покровский районный суд Орловской области.

Судья:

КОПИЯ ВЕРНА

СУДЕБНЫЙ АКТ
в законную силу НЕ вступил

Документ подписан электронной подписью

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат 00C983AA1495CBFADE87DE9334FA698CE7
Владелец МИХАЙЛОВА ЕЛЕНА СЕРГЕЕВНА
Действителен с 17.02.2026 по 13.05.2027

5. Настоящее постановление вступает в силу с даты подписания.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Покровского района – начальника управления развития инфраструктуры администрации Покровского района Горохову Н.Н.

Глава района **А.В. Решетников**

КОПИЯ ВЕРНА
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ
Т.А. ШКАЛИКОВА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ ПОКРОВСКОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10 июня 2026 года № 453

Об утверждении схемы расположения
земельного участка, расположенного
по адресу: Орловская обл., Покровский р-н,
с. Смирные, ул. Центральная, з/у 1А

В соответствии со статьями 11.10, 39.15, 39.6 Земельного кодекса РФ, ст. 3.7 Федерального закона от 25 октября 2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации», в связи с отсутствием необходимости согласования схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории с органами исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченными в области лесных отношений на основании подпункта 1, подпункта 5 пункта 10 ст. 3.5 Федерального закона от 25 октября 2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации», с целью дальнейшего оформления права собственности на земельный участок, рассмотрев заявление администрации Топковского сельского поселения Покровского района Орловской области от 02 июня 2026 года №1-2827, администрация Покровского района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить схему расположения на кадастровом плане территории земельного участка площадью 1209 кв. м., расположенного по адресу: Орловская область, Покровский район, с. Смирные, ул. Центральная, з/у 1А, согласно приложению.

2. Отнести земельный участок к категории земель – земли населенных пунктов.

3. Установить вид разрешенного использования земельного участка - «обеспечение сельскохозяйственного производства». Территориальная зона – СХ2 – зона объектов агропромышленного комплекса IV и V классов опасности

4. Срок действия настоящего постановления составляет два года.

Документы Частнопрактикующего Оценщика



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

18 июля 2008 г. — *Дата*

№ 2025-08 — *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Малявин Александр Леонидович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 54 02 №357913 выдан Ливенским ГРОВД Орловской области 11.07.2002

(кем и когда выданы документы, удостоверяющие личность)

Орловский государственный технический университет

диплом о профессиональной переподготовке ПП203744 31.10.2005

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

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

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

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

Исполнительный директор НП АРМО — *Должность уполномоченного лица*

Петровская Е.В.

Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047987-1 « 11 » июля 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Малявину Александру Леонидовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » июля 20 25 г. № 411

Директор А.С. Бункин

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

ИНГОССТРАХ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-521-104455/26 от «21» апреля 2026 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 433-521-104455/26 от «21» апреля 2026 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Малявин Александр Леонидович

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

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:
с «24» апреля 2026 г. по «23» апреля 2027 г.	12 месяцев	Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):	СТРАХОВАЯ СУММА:	ФРАНШИЗА:
Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам	**1 000 000,00 (один миллион рублей)**	**0 рублей**
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту	**100 000,00 (сто тысяч рублей)**	**0 рублей**

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страховая защита по Договору страхования распространяется на ущерб, причинённый в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
2. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
3. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Тел.: 74862542388
Эл. адрес: allusers@orel.ingos.ru

От Страховщика: Жердева Марина Васильевна
Директор филиала в Орловской области
Доверенность № 4049354-51/26 от 16.02.2026 года

М.П.

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

57 000280365

Форма № 9-2-2
Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Настоящее свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

физическому лицу **МАЛЯВИН АЛЕКСАНДР ЛЕОНИДОВИЧ**

пол **муж.**

дата рождения **06.04.1976**

место рождения **РОССИЯ, Орловская обл, г Ливны**

и подтверждает постановку физического лица на учет **22.10.2003**

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

ИНН **570203499263**

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

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

Зам. руководителя межрайонной ИФНС России №3 по Орловской области _____ **Горбунова Т.В.**

М.П.

серия 57 № 000280365



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 956

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 203744

Настоящий диплом выдан Малявину Александру Леонидовичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 25 октября 2004 по 31 октября 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Орловском государственном техническом университете (наименование организации (предприятия) или учреждения профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы)

Государственная аттестационная комиссия решением от 31 октября 2005 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Малявина Александра Леонидовича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Орел Год 2005

МПФ Гознак. 1996.