

ОТЧЕТ №117/26

об оценке объекта оценки (рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московская, д 155, пом 8)

ДАТА ОЦЕНКИ 10 марта 2026 года

**ДАТА
СОСТАВЛЕНИЯ
ОТЧЕТА** 06 апреля 2026 года

ЗАКАЗЧИК ИП Свистов Юрий Александрович

ИСПОЛНИТЕЛЬ ООО «Оценка Черноземья»
Директор – Резникова Юлия Ивановна

г. Россошь 2026

Содержание

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ, РАЗРАБОТАННЫЕ В ЦЕЛЯХ РАЗВИТИЯ ПОЛОЖЕНИЙ УТВЕРЖДЕННЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ОДОБРЕННЫЕ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.	8
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
5.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	10
5.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	10
5.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
5.4. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ.....	11
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	11
6.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	11
6.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.3 ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
6.4 ОПИСАНИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	26
Демография и население	29
Инвестиции и экономика	29
Промышленность и инновации	30
Сельское хозяйство	30
Инфраструктура и социальные проекты.....	30
Социальные показатели	30
Дополнительные данные	30
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.	32
7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАК ЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.	35
Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости.....	45
8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	49
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	51
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	52
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
10.2. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	52
10.3. АНАЛИЗ ДОСТОВЕРНОСТИ, НАДЕЖНОСТИ, СУЩЕСТВЕННОСТИ И ДОСТАТОЧНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	53
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА)	54
11.1. ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	54
11.2. ОПИСАНИЕ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	55
Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости.....	65
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	76
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	77
15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	77
П Р И Л О Ж Е Н И Я	79
Приложение №1. Копии интернет-страниц.	80
Приложение №2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов.	86
Приложение №3. Копии документов оценщика.	92

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

06.04.2026

ИП Свистов Ю. А.

Уважаемый Юрий Александрович!

По Вашему запросу, в соответствии с Договором на проведение оценки №117/26 от 10.03.2026, заключенным между Вами и ООО «Оценка Черноземья», была проведена оценка объекта оценки (рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московская, д 155, пом 8) по состоянию на 10.03.2026, для реализации в рамках процедуры банкротства.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022).

У Оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки, и у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки.

Описание объекта оценки, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета об оценке. Оценщиком не проводилась как часть работы проверка полученной от организаций информации и оценщик не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что на дату оценки:

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки
по состоянию на 10 марта 2026 г.**

Таблица 1

№ п/п	Объект оценки, местоположение	Кадастровый №	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Сумма НДС 22%, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС 22%, руб.
1	Нежилое помещение, этаж №02, расположенное по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московская, д 155, пом 8, кадастровый № 57:25:0030502:231, площадь 1284,60 кв.м.	57:25:0030502:231 1	1284,60	26 027 300,00	4 693 448,00	4 693 448,00

Источник информации: расчеты Оценщика

21 333 852,00 рубля без НДС

Двадцать один миллион триста тридцать три тысячи восемьсот пятьдесят два рубля без НДС

Обращаем Ваше внимание на то, что отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,
Директор ООО «Оценка Черноземья»



Ю.И. Резникова

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения настоящей оценки является Договор на проведение оценки №117/26 от 10.03.2026. Договор на проведение оценки должен включать Задание на оценку. Содержание Задания на оценку приведено ниже.

Таблица 2

Содержание Задания на оценку	
<p>Объект оценки, включая права на объект оценки.</p> <p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.</p>	<p>Нежилое помещение, адрес (местоположение): Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московская, д 155, пом 8, кадастровый №57:25:0030502:231, площадью 1284,6 кв.м.</p> <p>Отдельные части в составе Объекта оценки, которые требуют идентификации, отсутствуют.</p> <p>Более подробные сведения об объекте оценки приведены в таблице, приложенной к настоящему заданию на оценку.</p>
<p>Характеристики Объекта оценки и его частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Подробное описание Объекта оценки приведено в таблице, приложенной к настоящему заданию на оценку.</p> <p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей определены на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2024-58686680 от 28.02.2024; • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 02.09.2019. <p>Вся указанная документация приведена в приложении к отчету об оценке Объекта оценки.</p>
<p>Имущественные права на Объект оценки</p> <p>Права на Объект оценки, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки.</p> <p>Требования к учету влияния обременений и ограничений на стоимость Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки находится в собственности ООО «Родник» (Собственность 57:25:0030502:231-57/058/2019-2 от 03.10.2019 14:44:48).</p> <p>В отношении объекта оценки установлены обременения – Ипотека в силу закона, дата государственной регистрации 03.10.2019, номер 57:25:0030502:231-57/058/2019-3, срок действия Срок действия с 03.10.2019 до полной оплаты</p> <p>Иные ограничения (обременения) по информации, предоставленной Заказчиком в отношении объекта оценки отсутствуют.</p> <p>При проведении оценки Оценщик исходит из предложения о том, что Объект оценки, не обременен какими-либо обязательствами. Объект оценки рассматривается без учета частных обременений права собственности (соглашений между частными лицами) на них в виде договоров аренды, частных сервитутов, ипотеки и т.п. как фактически заключенных, так возможных к заключению в будущем.</p>
<p>Заказчик Отчета об оценке</p>	<p>ИП Свистов Юрий Александрович</p> <p>Адрес: 394000, Воронежская обл, г Воронеж</p> <p>ИНН 366500710239</p> <p>ОГРН ИП 304366532800266</p> <p>Р/счет 40802810324210001138</p> <p>Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)</p> <p>Корр. Счет 30101810145250000411</p>
<p>Цель оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки</p>	<p>Настоящая оценка проводится с целью определения рыночной стоимости. Определение рыночной стоимости проводится для реализации в рамках процедуры банкротства.</p>
<p>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p>
<p>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</p>	<p>Не установлены</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться для реализации в рамках процедуры банкротства.</p> <p><u>Допущения к результату оценки:</u></p> <p>Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета об оценке или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</p> <p>Суждение и вывод о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, находится стоимость Объекта оценки, не проводится.</p> <p>Итоговая величина стоимости, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для заключения договора на размещение оборудования связи и (или) актуализации величины арендной ставки по действующему договору и может быть признана рекомендуемой для</p>

	<p>вышеуказанных целей, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг на проведение оценки. Отчет об оценке или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.</p>
Вид стоимости Предпосылки стоимости	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость.</p> <p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках данного Отчета об оценке, соответствует определению, приведенному в п. 3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 13 ФСО "Виды стоимости (ФСО II)":</p> <p>«Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p style="padding-left: 40px;">одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p style="padding-left: 40px;">стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p style="padding-left: 40px;">объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p style="padding-left: 40px;">цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p style="padding-left: 40px;">платеж за объект оценки выражен в денежной форме»</p> <p>В соответствии с п. 14 ФСО "Виды стоимости (ФСО II)" Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.</p> <p>При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.</p> <p>В соответствии с п. 17 ФСО "Виды стоимости (ФСО II)" предполагаемым использованием объекта оценки является фактическое (текущее) использование.</p>
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	<p>Проведение дополнительных исследований не требуется.</p> <p>Определение иных расчетных величин не требуется.</p>
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо обоснования, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	<p>Осмотр Объекта оценки осуществляется Оценщиком, в присутствии представителя Заказчика, по информации которого, устанавливается местоположение, количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p>
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	<p>Заказчик предоставляет информацию до 06 апреля 2026 года в копиях. Документы могут быть получены с официального адреса электронной почты Заказчика, что является достаточным основанием для признания их подлинности и достоверности содержащейся в них информации.</p>
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	<p>На этапе подготовки задания на оценку необходимость привлечения Экспертов не выявлена.</p>
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	<p>10 марта 2026 г.</p>
Срок проведения оценки	<p>10 марта 2026 г. – 06 апреля 2026 г.</p>
Форма представления итоговой стоимости:	<p>Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся существенная информация, которая необходима для количественного и качественного описания Объекта оценки, предоставляется Заказчиком. 2. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставляются Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за полноту, достоверность и объективность информации, предоставленной Заказчиком. 3. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон. 4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость Объекта оценки. 5. При проведении оценки Оценщик исходит из предложения о том, что Объект оценки не обременен какими-либо обязательствами. Объект оценки рассматривается без учета частных обременений права собственности (соглашений между частными лицами) на них в виде договоров аренды, частных сервитутов, ипотеки и т.п. как фактически заключенных, так возможных к заключению в будущем. Документально подтвержденные имущественные права

	<p>третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения Объекта оценки не предоставлены. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, обременений (ограничений) и загрязнений.</p> <p>6. Оценщик не должен проводить обмер Объекта оценки. Данные о количественных характеристиках Объекта оценки должны приниматься на основании сведений, содержащихся в копиях документации, предоставленной Заказчиком, без проведения дополнительных проверок и экспертиз. Оценщик не несет ответственности за недостоверные сведения (при условии их выявления), указанные в соответствующей документации.</p> <p>7. Все расчеты произведены без учета НДС 22%.</p> <p>8. В составе Отчета об оценке результаты оценки должны указываться в рублях РФ</p> <p>9. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам (округление к ближайшему целому). В рамках данной оценки не требуется определение возможного интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.</p> <p>В процессе проведения оценки Оценщиком могут быть введены дополнительные допущения и ограничения, которые, по их мнению, являются существенными для процесса настоящей оценки.</p>
Специальные допущения / иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений, иных существенных допущений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже, а так же в Отчете об оценке.
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только для целей указанных в рамках данного задания на оценку. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей. Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Сведения об использовании Объекта оценки, исходя из которого проводится определение стоимости Объекта оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки проводится из предположения его использования по текущему назначению – нежилое помещение.
Форма отчета	Отчет на бумажном носителе и в электронной форме, подписанный УКЭП

Источник информации: Приложение №1 к договору на проведение оценки, данные Заказчика

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 3.1

Наименование показателя	Характеристика показателя
Объект оценки	<p>Нежилое помещение, адрес (местоположение): Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московская, д 155, пом 8, кадастровый №57:25:0030502:231, площадью 1284,6 кв.м. Этаж расположения - №2. Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости - 57:25:0030502:123. Права – право собственности. Объекты оценки находится в собственности ООО «Родник» (Собственность 57:25:0030502:231-57/058/2019-2 от 03.10.2019 14:44:48). В отношении объекта оценки установлены обременения – Ипотека в силу закона, дата государственной регистрации 03.10.2019, номер 57:25:0030502:231-57/058/2019-3, срок действия Срок действия с 03.10.2019 до полной оплаты Балансовая стоимость – данные не предоставлены.</p>

Источник информации: Приложение №1 к договору на проведение оценки, данные Заказчика

2. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ, РАЗРАБОТАННЫЕ В ЦЕЛЯХ РАЗВИТИЯ ПОЛОЖЕНИЙ УТВЕРЖДЕННЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ОДОБРЕННЫЕ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом

Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015; ФСО № XI «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов», утвержденный приказом МЭР РФ № 659 от 30.11.2022.

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

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Таблица 3

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

Источник информации: Данные Оценщика

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.

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

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 07 ноября 2022 года (протокол №28-С) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 07 ноября 2022 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

На основании Задания на оценку и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом состава и особенностей данных, которыми располагает Оценщик, в составе процедуры настоящей оценки выделены следующие дополнительные, к указанным в Задании на оценку, допущения, использовавшиеся Оценщиком при проведении оценки:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
2. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуются какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами на дату оценки, которые могут повлиять на его стоимость;
3. Оценщик не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за таковые. Если не указано иное, Оценщик исходит из того, что не существует фактов выхода за территорию, нарушения положений зонирования, санитарных и экологических норм или иных нарушений действующего законодательства, касающихся Объекта оценки. Документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объекта оценки не предоставлены. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, обременений (ограничений) и загрязнений;
4. Оценщик использовал при проведении оценки Объекта оценки документы, датированные после даты оценки, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо иных существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло;
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации;

6. При проведении анализа рынка объекта оценки, а также при использовании сравнительного подхода для проведения оценки объекта оценки Оценщиком были использованы данные консалтинговых фирм, открытых источников. Информация, предоставленная указанными фирмами, считалась Оценщиком достоверной;

7. В соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, использованная в Отчете об оценке информация, предоставленная Заказчиком, приложена в приложении к Отчету в виде справок, копий, подписанных Заказчиком оценки. Данная информация считается достоверной;

8. При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика;

9. Оценщик исходит из предположения, что Правообладатель Объекта оценки управляет им исходя из наилучших интересов;

10. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете об оценке, и предоставляют пользователю Отчета об оценке возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа;

11. Чертежи и схемы, если таковые приведены в Отчете об оценке, являются приблизительными и призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки, и не должны быть использованы в каких-либо других целях;

12. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных подходов и методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в касающихся их разделах Отчета об оценке;

13. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится Объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе;

14. Итоговая величина стоимости, указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей, указанных в задании на оценку и отчете об оценке. Ни Заказчик, ни Оценщик не может использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. Отчет об оценке или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.

Сведения о Заказчике оценки по Договору на проведение оценки

Таблица 4

Организационно-правовая форма	Индивидуальный предприниматель
Полное наименование	Индивидуальный предприниматель Свистов Юрий Александрович
Сокращенное наименование	ИП Свистов Юрий Александрович
ИНН	366500710239
ОГРН ИП	304366532800266
Дата регистрации	23.11.2004
Адрес регистрации	394000, Воронежская обл, г Воронеж

Источник информации: данные Заказчика

В данном случае Оценщик, подписавший отчет об оценке, работает на основании трудового договора в Обществе с ограниченной ответственностью «Оценка Черноземья» (ООО «Оценка Черноземья»). В таблице 5 представлены сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке. В таблице 6 указана информация о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

Сведения об Оценщике, проводившем оценку

Таблица 5

Фамилия, имя, отчество	Резникова Юлия Ивановна
Местонахождение Оценщика, телефон, адрес электронной почты	396655, Воронежская обл., г. Россошь, ул. Жуковского, 14 Тел. 8 (47396) 5-09-96 e-mail: rosfir@yandex.ru
Почтовый адрес оценщика	396655, Воронежская обл., г. Россошь, ул. Жуковского, 14
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (105005, г. Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 46, строение 2, подъезд 3, этаж 2), включена в реестр оценщиков 24 января 2008 года за регистрационным номером 003156
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №372,0015 АНО «Многоуровневый образовательный комплекс «Воронежский экономико-правовой институт» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) от 11 ноября 2006 г. (регистрационный №25); Свидетельство о повышении квалификации АНОО Региональный Банковский Учебный Центр по программе «Оценочная деятельность», регистрационный номер №789/7285 от 2009 года; Свидетельство о повышении квалификации АНОО Региональный Банковский Учебный Центр по программе «Оценочная деятельность», регистрационный номер 1071/7285 от 2012 года.

	Удостоверение о повышении квалификации АНОО Региональный Банковский Учебный Центр по программе «Оценочная деятельность», регистрационный номер 1354/7285 от 30.09.2015. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №041218-1 от 10.07.2024, серийный номер 025664-КА1, срок действия до 10.07.2027.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-524-120423/25 от 01 августа 2025 года, выдан СПАО «Ингосстрах», срок действия договора страхования с 01.08.2025 по 31.07.2026, страховая сумма 10 100 000,00 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	18 лет
Сведения о независимости оценщика	В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Источник информации: Данные Оценщиков

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 6

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Черноземья»
Сокращенное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «Оценка Черноземья»
ИНН юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	3627020594
КПП юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	362701001
ОГРН юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	1043664502826
Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	01 июля 2004 г.
Расчетный счет	40702810213300110217
Корреспондентский счет	30101810600000000681
Наименование банка	ПАО Сбербанк РФ г. Воронеж
Местонахождение юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	396655, Воронежская обл., г. Россошь, ул. Жуковского, 14
Должность и ФИО руководителя	Директор – Резникова Юлия Ивановна
Контактные телефоны	Тел. (47396) 2-97-40
Сведения о дополнительном страховании ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Оценка осуществляется на основании полиса к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-524-093671/25 от 01.07.2025 года, выдан СПАО «Ингосстрах», срок действия договора страхования с 01.07.2025 по 31.12.2026, страховая сумма 30 000 000,00 рублей.
Сведения о независимости юридического лица	Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Источник информации: Данные юридического лица (Исполнителя по Договору на проведение оценки)

Степень участия Оценщика в проведении оценки

– Резникова Юлия Ивановна – все этапы проведения оценки в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, действующими на дату составления отчета об оценке, в том числе осмотр объекта оценки, анализ рыночной информации, определение методологии проведения оценки, подбор аналогов, проведение расчетов, оформление отчета, проверка отчета, контроль качества отчета.

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

Иных специалистов и организаций, кроме указанных в таблице 5 и пункте «Степень участия специалистов в проведении оценки» к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекалось.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Общая информация

Таблица 7

Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки №117/26 от 10.03.2026.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> Нежилое помещение, этаж №02, расположенное по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московская, д 155, пом 8, кадастровый № 57:25:0030502:231, площадь 1284,60 кв.м. Отдельные части в составе объекта оценки, которые требуют идентификации, отсутствуют.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	10 марта 2026 года
Дата инспекции (обследования) объекта оценки	10 марта 2026 года
Дата составления отчета об оценке	06 апреля 2026 года

Источник информации: данные Задания на оценку, данные Заказчика

5.2. Общая информация об объекте оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 8

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый №	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.	Права, ограничения права
1	Нежилое помещение, этаж №02, расположенное по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московская, д 155, пом 8, кадастровый № 57:25:0030502:231, площадь 1284,60 кв.м.	57:25:0030502:231	1284,60	Данные не предоставлены	<p>Объект оценки находится в собственности ООО «Родник» (Собственность 57:25:0030502:231-57/058/2019-2 от 03.10.2019 14:44:48).</p> <p>В отношении объекта оценки установлены обременения – Ипотека в силу закона, дата государственной регистрации 03.10.2019, номер 57:25:0030502:231-57/058/2019-3, срок действия Срок действия с 03.10.2019 до полной оплаты</p>

Источник информации: данные Заказчика и правоустанавливающих документов

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объекта оценки

В составе настоящей оценки применялся сравнительный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки. По результатам проведенной оценки Оценщиком были получены следующие значения итоговой величины стоимости объекта оценки, приведенные в таблице 9,10.

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки с применением подходов

Таблица 9

Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная с применением подходов, в том числе:			Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	
Нежилое помещение, этаж №02, расположенное по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московская, д 155, пом 8, кадастровый № 57:25:0030502:231, площадь 1284,60 кв.м.	1284,60	не применялся	26 027 300,00	не применялся	26 027 300,00

Источник информации: собственные расчеты Оценщика

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 10.03.2026 составляет

Таблица 10

№ п/п	Объект оценки, местоположение	Кадастровый №	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Сумма НДС 22%, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС 22%, руб.
1	Нежилое помещение, этаж №02, расположенное по адресу: Российская	57:25:0030502:23	1284,60	26 027 300,00	4 693 448,00	4 693 448,00

Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московская, д 155, пом 8, кадастровый № 57:25:0030502:231, площадь 1284,60 кв.м.	1				
---	---	--	--	--	--

Источник информации: расчеты Оценщика

21 333 852,00 рубля без НДС 22%

Двадцать один миллион триста тридцать три тысячи восемьсот пятьдесят два рубля без НДС 22%

5.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины стоимости

Заклучение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, используется для определения стоимости объекта оценки, только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

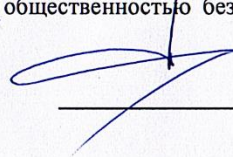
Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета об оценке или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

Итоговая величина стоимости, получаемая в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета стоимости. Расчеты производятся посредством программы MicrosoftExcel.

Итоговая величина стоимости, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для реализации в рамках процедуры банкротства и может быть признана рекомендуемой для использования в вышеуказанных целях, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. Отчет об оценке или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиками для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.

Оценщик



Ю. И. Резникова

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

6.1 Общая информация

На основании представленной Заказчиком информации, были определены данные, позволяющие установить основные количественные и качественные характеристики объекта оценки для его точного описания, и иные существенные факторы, влияющие на его стоимость с указанием источника получения информации (Таблица 11).

Источники информации (перечень документов), позволяющие установить количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также иные существенные факторы, влияющие на его стоимость

Таблица 11

Тип данных об объекте оценки	Характеристика объекта оценки	Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в таблице №13-16	Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком и поименованных ниже. <ul style="list-style-type: none"> Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2024-58686680 от 28.02.2024; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 02.09.2019.
Описание территориального расположения объекта оценки	Приведено ниже в п 6.2	Перечень документации, предоставленной Заказчиком: <ul style="list-style-type: none"> Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2024-58686680 от 28.02.2024;
Имущественные права	Объект оценки находится в собственности ООО «Родник» (Собственность 57:25:0030502:231-57/058/2019-2 от 03.10.2019 14:44:48).	<ul style="list-style-type: none"> Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2024-58686680 от 28.02.2024; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 02.09.2019.
Реквизиты лиц, правообладателя	Сведения приведены в таблице №12	Данные заказчика

объекта оценки		
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Данные не предоставлены	• -
Информация о разрешенном использовании объекта оценки и текущем (фактическом) использовании объекта оценки	Сведения приведены в таблице №13-16	<ul style="list-style-type: none"> • Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2024-58686680 от 28.02.2024; • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 02.09.2019; • Материалы осмотра объекта оценки.
Преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий	Не выявлены	<ul style="list-style-type: none"> • Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2024-58686680 от 28.02.2024; • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 02.09.2019; • Материалы осмотра объекта оценки
Обременения и обязательства в отношении объекта оценки, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки	Описаны ниже в п 6.4	<ul style="list-style-type: none"> • Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2024-58686680 от 28.02.2024; • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 02.09.2019 • Данные задания на оценку к договору на проведение оценки №117/26 от 10.03.2026; • Данные сайта https://rosreestr.ru

Источник информации: Данные Заказчика

В приложении к настоящему отчету приведены копии указанных документов, предоставленные и заверенные Заказчиком.

Поиск и сбор информации для определения стоимости объекта оценки проводился с использованием различных источников.

Информация о правах на объект оценки, количественные и качественные характеристики объекта оценки, документация на объект оценки получены от Заказчика.

Информация о рынке продаж аналогичных объектов (данные по объектам-аналогам) получена из периодических изданий, сети «Интернет», справок от консалтинговых агентств.

Оценка проводится для реализации в рамках процедуры банкротства.

При определении рыночной стоимости рассматривается право собственности на объект оценки.

Сведения о правообладателе объекта оценки

Таблица 12

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Родник»
Сокращенное наименование	ООО «Родник»
ИНН	3664077020
КПП	366601001
ОГРН	1063667285879
Дата регистрации	30 октября 2006 года
Адрес регистрации	394036, Воронежская область, г. о. город Воронеж, г. Воронеж, ул. Алексеевского, д. 25, кв. 63

Источник информации: данные Заказчика

6.2 Территориальное расположение и характеристики окружения объекта оценки

Город Орел расположен в Центральном Федеральном округе.

Площадь города – 121,2 кв. км.

Расстояние от Москвы – 368 км.

Город Орел — административный, промышленный, культурный, научный и образовательный центр Орловской области. В многочисленных высших, средних и профессионально-технических заведениях города готовятся высококвалифицированные кадры практически для любой отрасли хозяйства.

Орёл расположен на Средне-Русской возвышенности в европейской части России, по обеим сторонам реки Оки и её притока Орлика. Он имеет развитую сеть автомобильных дорог, основной из которых является федеральная трасса М2 «Крым».

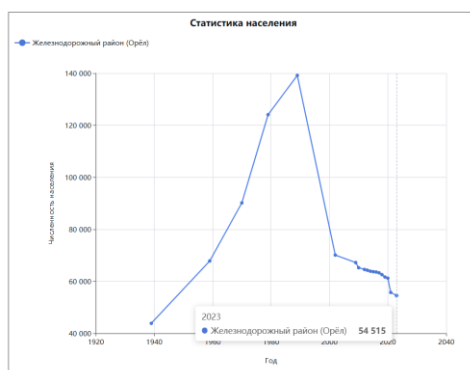
В составе города четыре района - Советский, Заводской, Железнодорожный и Северный. Объект оценки расположен в Железнодорожном районе города.

Железнодорожный район — административный район в составе города Орёл. Железнодорожный район расположен на северо-востоке города Орла. Он является одним из самых крупных районов города, занимая около 12% его территории. Население района составляет примерно 60 000 человек.

Площадь района — 31,3 км².

На территории района находится 212 улиц, переулков, проездов и площадей, 20 мостов, 587 жилых домов, два парка (Ливенский и Семинарский), 12 скверов, железнодорожный вокзал и межрегиональное хранилище Банка России.

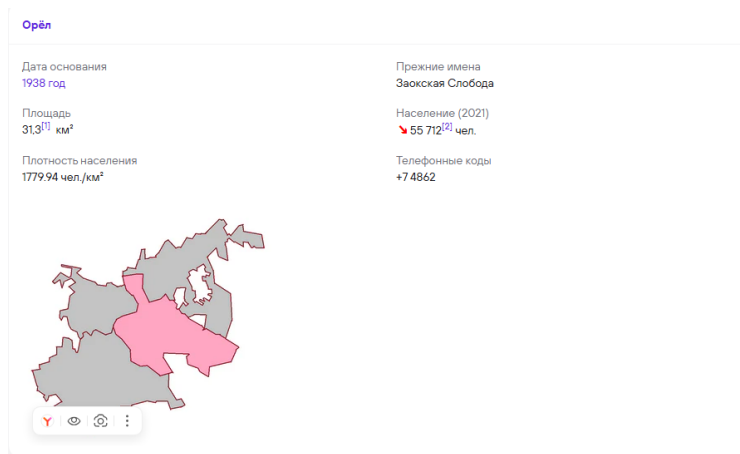
Рисунок 1



Источники информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Железнодорожный район \(Орёл\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Железнодорожный_район_(Орёл)), <https://www.orel-adm.ru/ru/>.

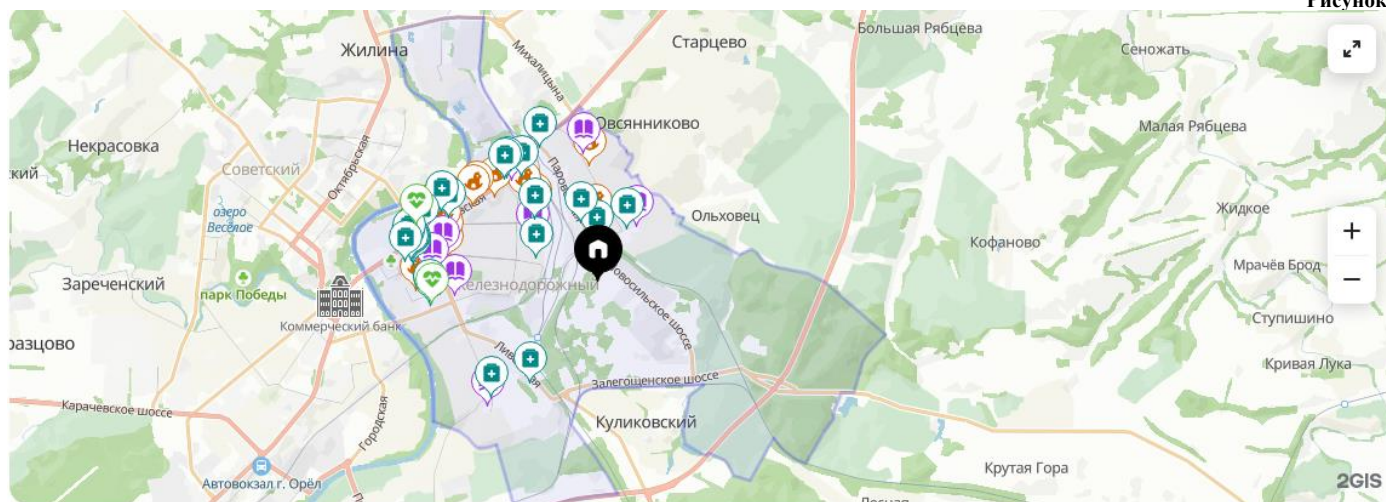
На рисунке ниже приведена общая схема расположения объекта оценки в пределах Орловской области.

Рисунок 2




Источник информации: [https://ru.ruwiki.ru/wiki/Железнодорожный район \(Орёл\)](https://ru.ruwiki.ru/wiki/Железнодорожный_район_(Орёл))

Рисунок 3



Источник информации: https://oryol.domclick.ru/rajony/zheleznodorozhnyj-3307992?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

Преимущества и недостатки

Обработано с помощью 

Преимущества



- + Богатые зеленые зоны и водоемы (Парк Победы, река Ока)
- + Развитая инфраструктура (магазины, кафе, банки, школы, детсады, больницы)
- + Близость к железнодорожному вокзалу
- + Хорошая транспортная доступность (автобусы, трамваи, основные магистрали)
- + Разнообразие возможностей для досуга (парк Победы, аттракционы, кинотеатры, спортклубы, фитнес-центры)

Недостатки

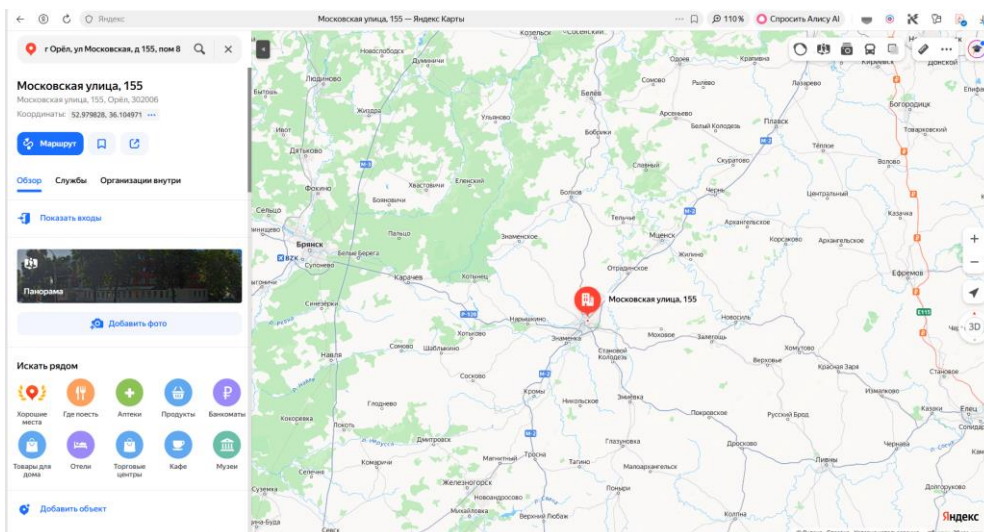


- Спальный район с низким уровнем деловой активности
- Отсутствие метро

Источник информации: https://oryol.domclick.ru/rajony/zheleznodorozhnyj-3307992?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

Местоположение объекта оценки на фрагменте карты в границах Орловской области

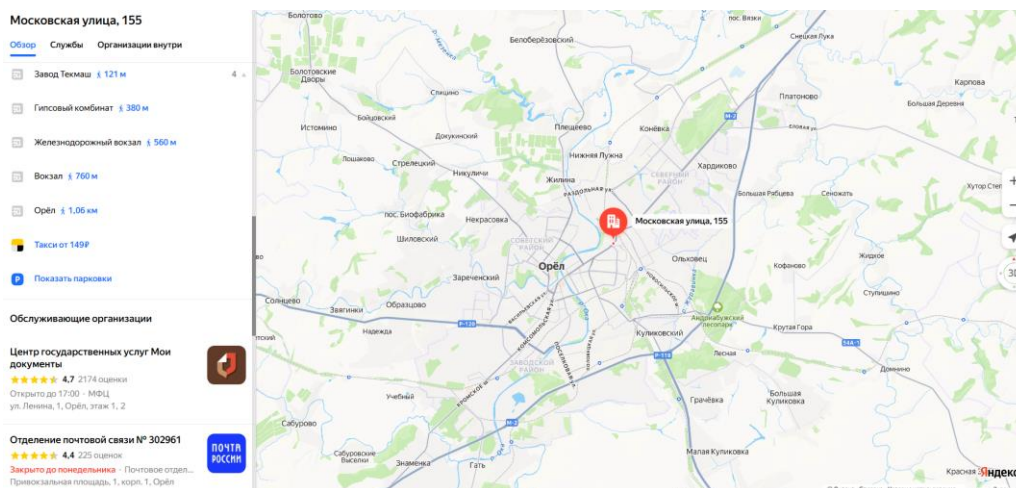
Рисунок 4



Источник информации: данные сайта <https://yandex.ru/maps>

Местоположение объекта оценки на фрагменте карты в границах г. Орел

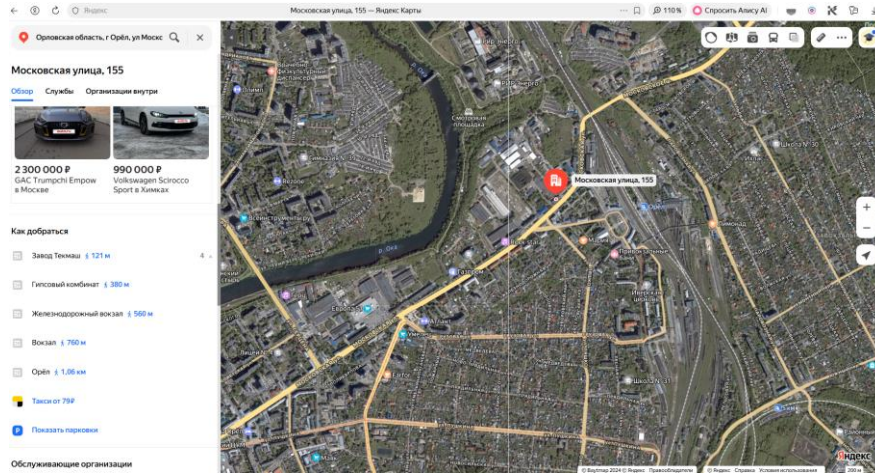
Рисунок 5



Источник информации: данные сайта <https://yandex.ru/maps>

Местоположение объекта оценки на фрагменте карты в границах Железнодорожного района

Рисунок 6



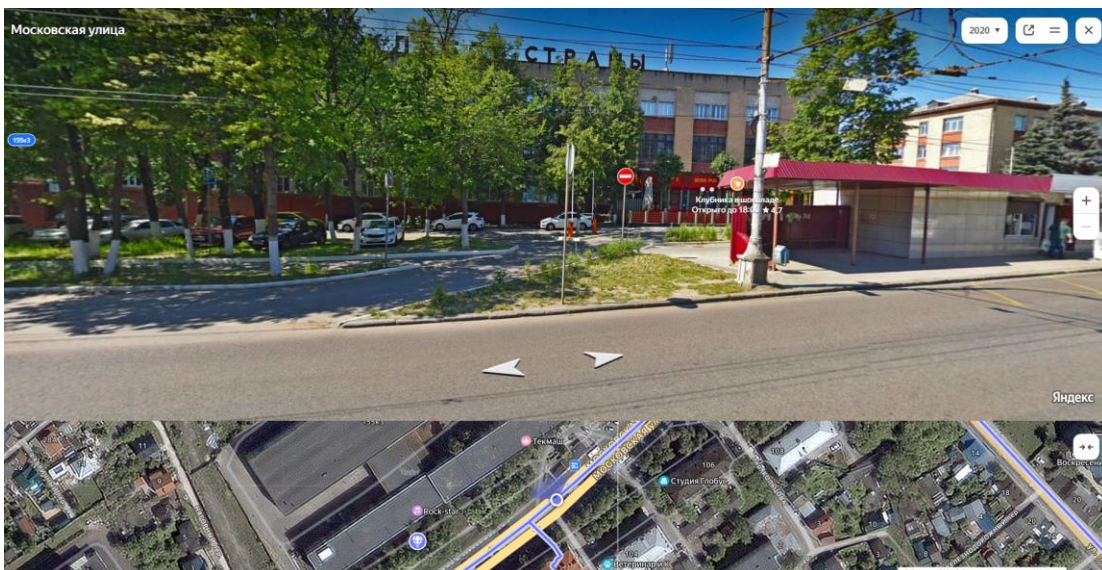
Источник информации: данные сайта <https://yandex.ru/maps>

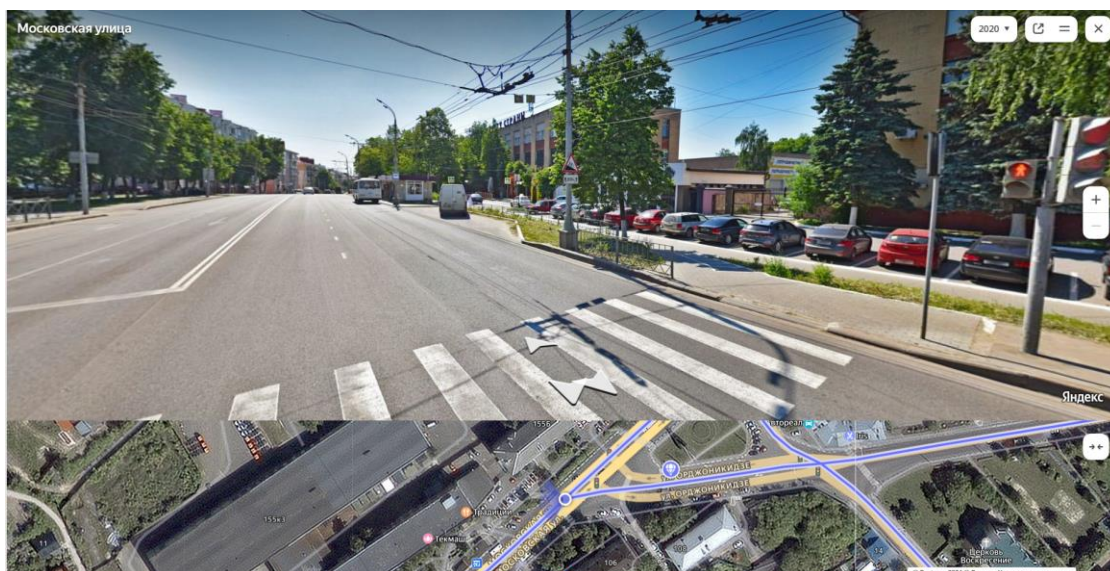
На основании сервисов Карты Яндекс установлено окружение объекта оценки - *Источник информации:* https://yandex.ru/maps/10/orel/house/moskovskaya_ulitsa_155/208YdwdkOEIGOFtoFXV2eHRhbA=/?l=sat%2Cskl%2Cstv%2Csta&ll=36.105380%2C52.979057&panorama%5Bdirection%5D=272.866419%2C-2.204054&panorama%5Bfull%5D=true&panorama%5Bpoint%5D=36.105748%2C52.979784&panorama%5Bspan%5D=114.422646%2C60.000000&z=18

Рисунок 7



Рисунок 8





Характеристика местоположения объекта оценки

Таблица 13

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение	Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московская, д 155, пом 8
Муниципальный район города	Железнодорожный район
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая многоэтажная и среднетажная застройка, торгово-офисные, социально-бытовые объекты
Транспортная доступность	Личный транспорт (асфальтированный подъезд), такси Автобусные маршруты - остановки на расстоянии 120-500 м, 5-10 минуты пешком Железнодорожный вокзал – 560 м, 10 мин пешком
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Экологическая обстановка	Удовлетворительная (субъективная оценка)
Расположение относительно красной линии	Первая линия крупной улицы

Источник информации: Данные Заказчика, результаты осмотра

6.3 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Описание конструктивных элементов объекта оценки приведено в таблицах №15-16. Техническое состояние объекта оценки определялось на основании данных документации, информации Заказчика и результатов визуального осмотра, проведенного представителем оценщика 10.03.2026 (фотоматериал, полученный в ходе визуального осмотра, приведен ниже).

Описание объекта оценки

Таблица 14

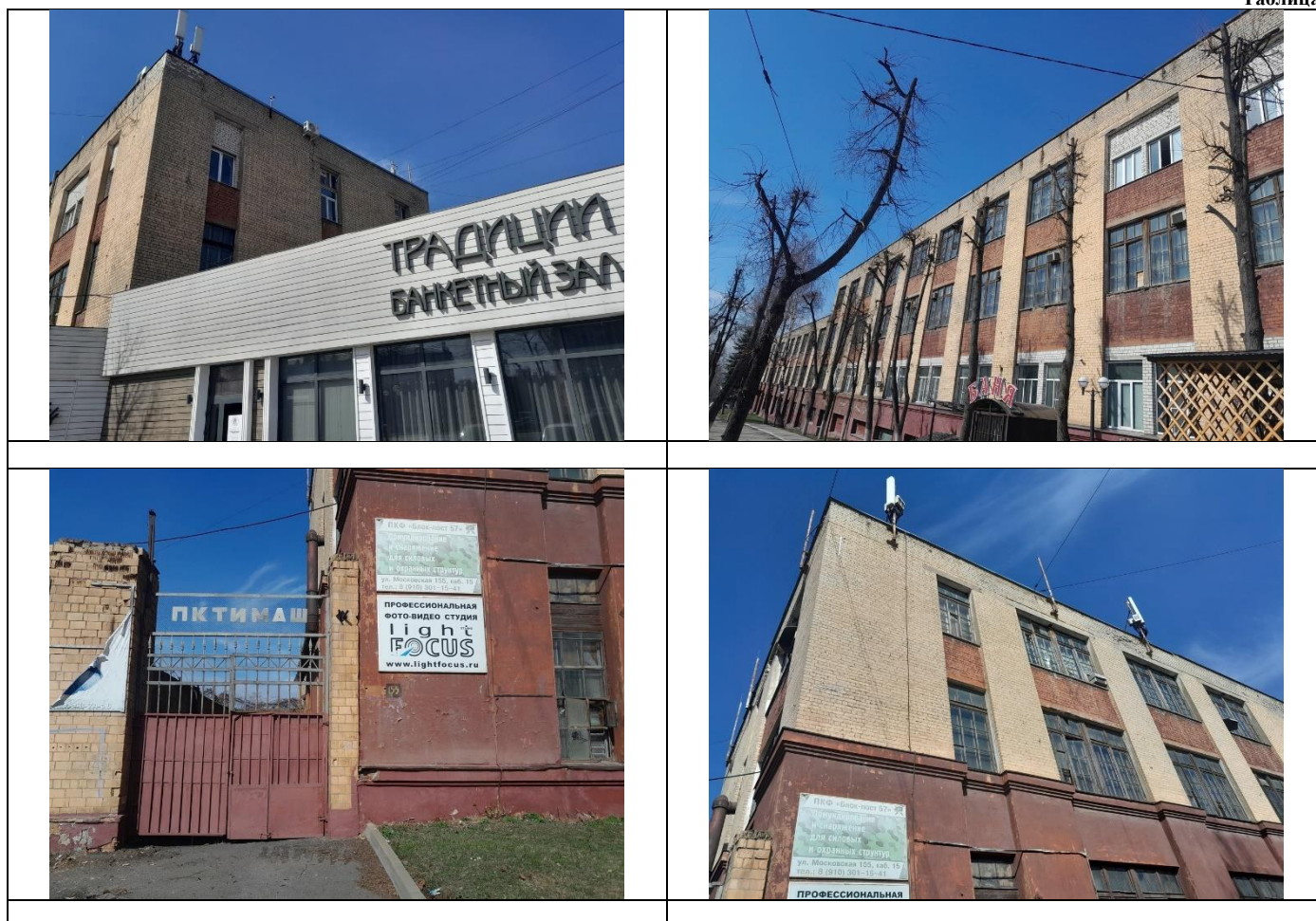
Наименование показателя	Характеристика показателя
Объект оценки	Нежилое помещение, этаж №02, расположенное по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московская, д 155, пом 8, кадастровый № 57:25:0030502:231, площадь 1284,60 кв.м.
Кадастровый №	57:25:0030502:231
Площадь, кв.м.	1284,60
Данные о зарегистрированных правах	Объект оценки находится в собственности ООО «Родник» (Собственность 57:25:0030502:231-57/058/2019-2 от 03.10.2019 14:44:48).
Наличие ограничений (обременений) на дату оценки	В отношении объекта оценки установлены обременения – Ипотека в силу закона, дата государственной регистрации 03.10.2019, номер 57:25:0030502:231-57/058/2019-3, срок действия Срок действия с 03.10.2019 до полной оплаты Данное ограничения не учитывается при проведении оценки
Тип объекта	Нежилое помещение
Вид оцениваемых прав	Право собственности
Вход	Объект оценки имеет общий вход, препятствия к доступу на объект отсутствуют
Состояние отделки (ремонта)	Потолок – штукатурка, побелка, отделка пластиковыми элементами. Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой, на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины. Стены – штукатурка, шпаклевка, окраска, отделка керамической плитка в санузлах, часть помещений деревянные панели. Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой, на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины. Массовое отсутствие плиток, сохранившиеся плитки легко снимаются; раствор основания

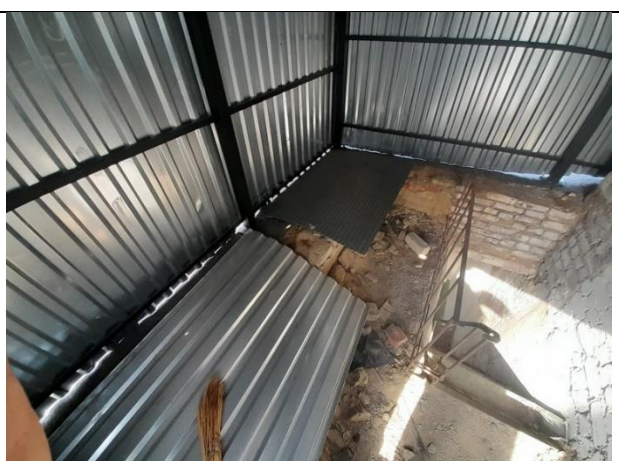
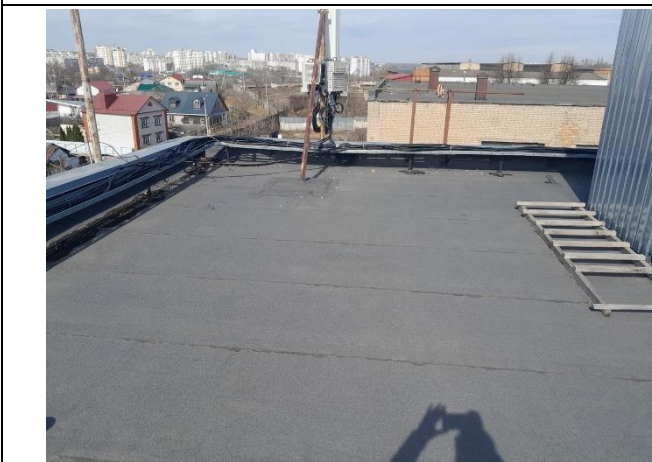
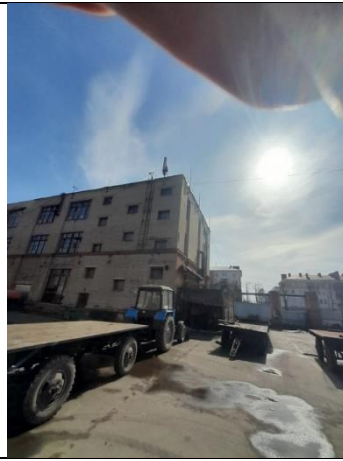
	<p>выкрошивается.</p> <p>Пол – керамическая плитка в санузлах, деревянные (паркет) в основных помещениях, ДСП, линолеум. Полное расстройство паркетного покрытия, массовое отсутствие клепок, значительные неравномерные просадки и повреждения основания; отсутствие керамических плиток местами, выбоины в основании; линолеум истерт, пробит, порван на большей площади помещения; сильная просадка, изношенность и частые изломы ДСП, местами гниль.</p> <p>Дверные проемы – межкомнатные деревянные. Коробки (колоды) местами повреждены и поражены гнилью; наличники местами утрачены; обвязка полотна повреждена. Состояние неудовлетворительное. Оконные проемы – деревянные, двойные. Деревянные элементы повреждены гнилью, древесина выкрошивается; переплеты расшатаны, стекла загрязнены.</p> <p>Коммуникации – значительный износ элементов, состояние не рабочее.</p> <p>Состояние объекта – Условно- удовлетворительное (неэксплуатируемое помещение с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция)</p>
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Расположение помещения (изолированное, смежное, смежно-изолированное)	Смежно - изолированные
Ориентация окон, вид из окон, витринные окна	Окна ориентированы на проезжую часть и «во двор»
Наличие коммуникаций	Отопление, водоснабжение, канализация, электричество в помещении, состояние не рабочее, требуется ремонт
Наличие парковки	Стихийная, рядом со зданием

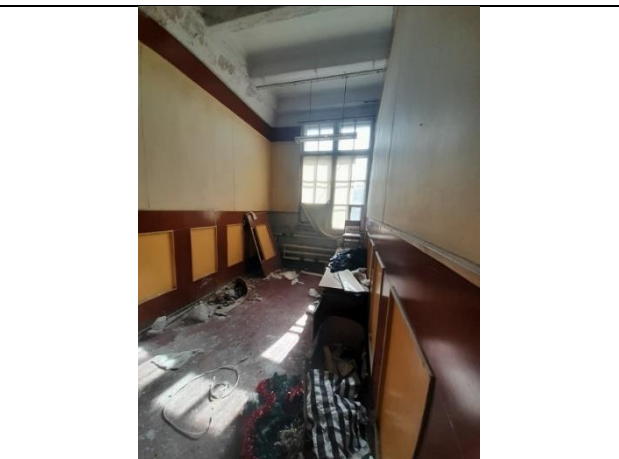
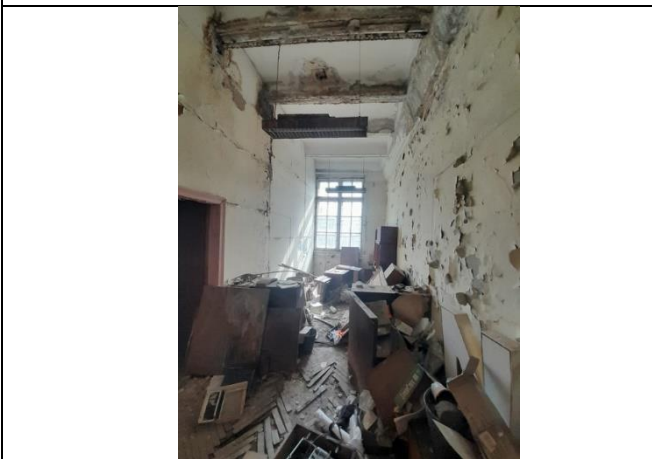
Источник информации: Данные документации на объект оценки и визуального осмотра.

Фотоматериал объекта оценки

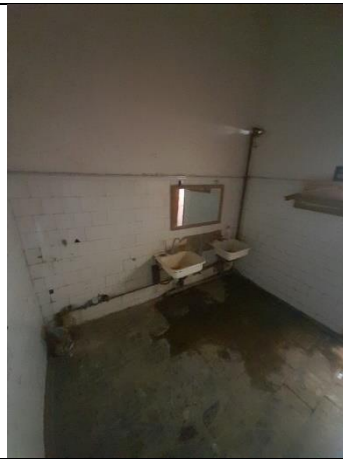
Таблица 15





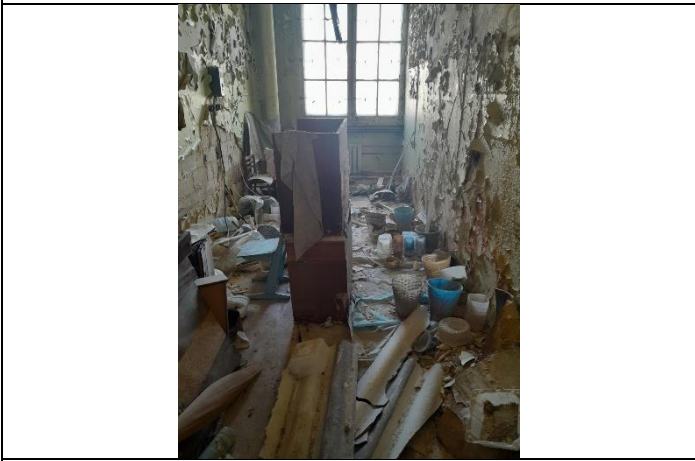


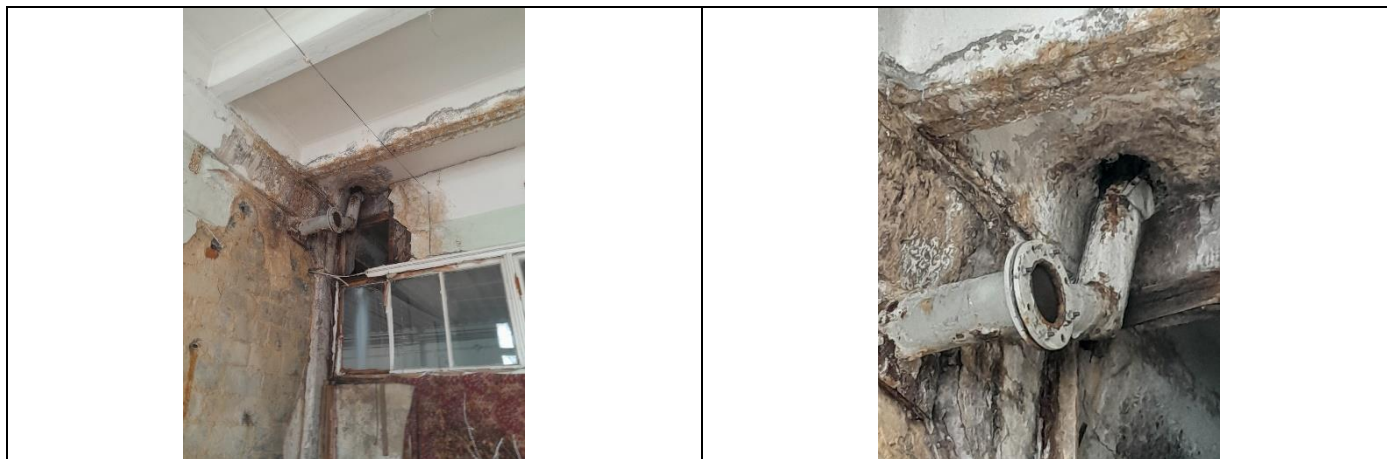












Источник информации: данные осмотра

6.4 Описание обременений объекта оценки

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме». (ст. 3 ФЗ №135-ФЗ от 29.07.1998 года)

Определение рыночной стоимости построено на предположке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.).

По информации, предоставленной Заказчиком на дату оценки в отношении объекта оценки установлены обременения – Ипотека в силу закона, дата государственной регистрации 03.10.2019, номер 57:25:0030502:231-57/058/2019-3, срок действия Срок действия с 03.10.2019 до полной оплаты.

Иных ограничений и обременений, которые могли бы повлиять на рыночную стоимость, определяемую для целей, указанных в рамках данного отчета об оценке, установлены не были.

Рисунок 10

Здание		Помещение	
дата обновления информации: 26.11.2023		дата обновления информации: 26.11.2023	
Общая информация		Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Здание	Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально	Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	57-25-0030502-123	Кадастровый номер	57-25-0030502-231
Дата присвоения кадастрового номера	26.06.2012	Дата присвоения кадастрового номера	26.06.2012
Характеристики объекта		Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московск, д 155	Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московск, д 155, пом 8
Площадь, кв.м	19965.7	Площадь, кв.м	1284.6
Назначение	Нежилое	Назначение	Нежилое
Количество этажей	3	Этаж	02
Материал наружных стен	Кирпичные	Сведения о кадастровой стоимости	
Год завершения строительства	1964	Кадастровая стоимость (руб)	1129402.16
Сведения о кадастровой стоимости		Дата определения	01.01.2023
Кадастровая стоимость (руб)	17468697.64	Дата внесения	26.11.2023
Дата определения	01.01.2023	Ранее присвоенные номера	
Дата внесения	26.11.2023	Идентификационный номер	54-401-001-006547090-0005-20008
Ранее присвоенные номера		Уполномоченный номер	57-47-01-042-02014-849
Идентификационный номер	54-401-001-006547090-0005	Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Кадастровый номер	57-25-0030502-0032-54-401-001-006547090-0005	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 57-25-0030502-231-57/058/2019-2 от 03.10.2019
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 57-25-0030502-231-57/058/2019-3 от 03.10.2019

Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/>

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

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

7.1.1. Анализ политической ситуации

В 2025 году Россия внесла весомый вклад в укрепление основ справедливого многополярного миропорядка, основанного на международном праве и сотрудничестве государств. Предприняты решительные шаги по защите жизненно важных национальных интересов страны на внешнем контуре с упором на ближнее зарубежье и евразийское пространство. Значительно расширено практическое взаимодействие с государствами и объединениями Мирового большинства.

Год прошел под знаком 80-летия Великой Победы. Россия совместно с единомышленниками вновь подтвердила свою приверженность идее незыблемости послевоенного мироустройства и его фундамента в виде целей и принципов Устава ООН в их полноте, совокупности и взаимосвязи. Крупнейшими международными событиями стали торжества с участием Президента Российской Федерации В.В.Путина и лидеров дружественных государств – в Москве 9 мая в ознаменование Победы в Великой Отечественной войне и в Пекине 3 сентября по случаю 80-летия окончания Второй мировой войны.

В Содружестве Независимых Государств 2025 год был объявлен Годом мира и единства в борьбе с нацизмом. Советом глав государств-членов ШОС, а также генеральными секретарями СНГ, ОДКБ и ШОС одобрены заявления в связи с 80-летием окончания Второй мировой войны и образования ООН (сентябрь).

На площадке ООН в Нью-Йорке по инициативе России проведено торжественное заседание Генеральной Ассамблеи в память о жертвах Второй мировой войны (май), при соавторстве 44 государств принята ежегодная резолюция по борьбе с героизацией нацизма и неонацизмом (декабрь).

Отношения всеобъемлющего партнерства и стратегического взаимодействия между Россией и Китаем получили мощный импульс благодаря успешной «дипломатии лидеров» – Президента России В.В.Путина и Председателя КНР Си Цзиньпина, в том числе в ходе обмена визитами в Москву (май) и Пекин (сентябрь). В условиях внешнего давления практическая кооперация между Москвой и Пекином продемонстрировала стрессоустойчивость, взаимные расчеты полностью переведены на национальные валюты. Развитию гуманитарных связей способствовал успех проведенных в 2024-2025 гг. «перекрестных» Годов культуры. Введенный сторонами безвизовый режим поездок граждан создал дополнительные возможности для укрепления дружбы и взаимопонимания между народами России и Китая.

После состоявшейся в январе смены администрации США восстановлен политический диалог с Вашингтоном на высшем и высоком уровнях. В ходе российско-американского саммита в Анкоридже 15 августа достигнуты понимания, которые могли бы лечь в основу урегулирования конфликта вокруг Украины путем устранения его первопричин, включая военные угрозы России, создаваемые расширением НАТО, и политику ущемления прав русского и русскоязычного населения. При содействии США был возобновлен стамбульский процесс: по итогам трех раундов прямых российско-украинских переговоров достигнуты и реализованы договоренности об обмене военнопленными и о передаче тел погибших военнослужащих.

Значительным шагом к укреплению общего пространства обороны Союзного государства России и Белоруссии стало вступление в силу договора о гарантиях безопасности, предусматривающего взаимные обязательства по защите суверенитета и конституционного строя наших стран, неприкосновенности территории и внешней границы Союзного государства с задействованием всех имеющихся сил и средств (март). Новое качество приобрели отношения с КНДР, которая в соответствии с договором о всеобъемлющем стратегическом партнерстве оказала союзническую помощь в освобождении Курской области от украинских боевиков и внесла значительный вклад в создание условий для возвращения региона к мирной жизни. Новый этап в отношениях с Ираном ознаменовало подписание (январь) и вступление в силу (октябрь) договора о всеобъемлющем стратегическом партнерстве.

Государственные визиты Президента России В.В.Путина в Таджикистан (октябрь) и Киргизию (ноябрь) открыли новые перспективы для продвижения политического диалога, торговых и инвестиционно-производственных связей, гуманитарного сотрудничества с этими странами. В ходе государственного визита Президента Казахстана К-Ж.К.Токаева в Россию (ноябрь) подписана декларация о переходе российско-казахстанских отношений на уровень всеобъемлющего стратегического партнерства и союзничества. По итогам состоявшегося в Душанбе второго саммита в формате Россия – Центральная Азия (октябрь) принят План совместных действий на 2025-2027 гг.

Осязаемые результаты достигнуты в деле внешнеполитической поддержки интеграционных процессов на Евразийском континенте. Расширен круг внешних партнеров Евразийского экономического союза. При деятельном участии России заключены соглашение об экономическом партнерстве с ОАЭ (июнь), временное торговое соглашение с Монголией (июнь), соглашение о свободной торговле с Индонезией (декабрь). Началась реализация преференциального торгового соглашения с Ираном.

В Организации Договора о коллективной безопасности определены первоочередные задачи по реализации стратегии коллективной безопасности, предприняты шаги по укреплению боеспособности коллективных сил, одобрена антинаркотическая стратегия на период до 2030 года. По итогам сессии Совета коллективной безопасности ОДКБ (ноябрь) проблематика евразийской безопасности намечена в качестве одного из приоритетов российского председательства в организации в 2026 году.

В целях повышения международной роли Содружества Независимых Государств на октябрьском заседании

Совета глав государств-участников в Душанбе решено предоставить ШОС статус наблюдателя при Содружестве и учредить формат «СНГ плюс». Утверждена концепция военного сотрудничества на период до 2030 года.

Серьезный импульс развитию Шанхайской организации сотрудничества придали решения, принятые при поддержке России на саммите в китайском Тяньцзине (31 августа – 1 сентября). Утверждена стратегия развития организации на период до 2035 года, подписаны соглашения об Универсальном центре противодействия вызовам и угрозам безопасности в Ташкенте и об Антинаркотическом центре в Душанбе.

Договоренности, оформленные в ходе декабрьского визита Президента России в Индию, подтвердили совпадение стратегических целей и неизбежность проверенного временем взаимного доверия между двумя странами. Принято развернутое совместное заявление, а также пакет из 28 документов, включая программу развития стратегических направлений российско-индийского экономического сотрудничества на период до 2030 года.

Официальное признание Россией Исламского Эмирата Афганистан (июль) открыло путь к налаживанию межгосударственного сотрудничества в различных сферах, в том числе в области региональной безопасности.

Свидетельством прочности связей с государствами Юго-Восточной Азии стали визиты в Россию руководителей Вьетнама (май), Лаоса (июль), Малайзии (май, август) и Мьянмы (март, сентябрь). Знаковыми вехами отмечено укрепление отношений с Индонезией, которая с 1 января 2025 года приобрела статус государства-участника объединения БРИКС. В течение года состоялись две российско-индонезийские встречи на высшем уровне, в июне принята двусторонняя декларация о стратегическом партнерстве, а в декабре, как отмечено выше, между ЕАЭС и Индонезией заключено соглашение о свободной торговле.

Крупным шагом в развитии традиционно дружественных связей с Египтом стала церемония установки корпуса реактора первого энергоблока сооружаемой Россией АЭС «Эль-Дабаа», состоявшаяся в ноябре с участием президентов В.В.Путина и А.Сиси по видеоконференцсвязи. Была сохранена высокая динамика взаимодействия с Саудовской Аравией, ОАЭ, Алжиром, Катаром, другими арабскими странами Ближнего Востока и Северной Африки. Установлены отношения с новым правительством Сирийской Арабской Республики: Президент САР А.Шараа совершил визит в Москву (октябрь), где был принят В.В.Путиным.

Россия укрепила свои позиции на Африканском континенте. Учрежден диалоговый механизм «Россия – Конфедерация государств Сахеля» на уровне министров иностранных дел. Состоявшаяся в Каире Вторая министерская конференция Форума партнерства Россия – Африка (декабрь) заложила фундамент для проведения в 2026 г. очередного российско-африканского саммита. Заключены межгосударственные соглашения об основах отношений с Мали и Того. Заработало российское посольство в Южном Судане (декабрь).

В отношениях со странами Латинской Америки и Карибского бассейна особенно насыщенными были контакты с Бразилией, председательствовавшей в 2025 году в объединении БРИКС. Проявлением глубины отношений стратегического партнерства с Никарагуа стало решение сандинистского руководства о признании ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей неотъемлемыми частями Российской Федерации и заключении с ними, а также с г.Севастополь соглашений о сотрудничестве (сентябрь). В ходе визита в Москву Президента Венесуэлы Н.Мадуро (май) был подписан двусторонний договор о стратегическом партнерстве и сотрудничестве, который вступил в силу в ноябре. Расширено российское дипломатическое присутствие в ЛАКБ: открыто посольство в Доминиканской Республике (апрель).

Бытием общемирового значения стало подписание 71 страной на конференции высокого уровня в Ханое (октябрь) разработанной по инициативе России Конвенции ООН против киберпреступности – первого универсального правового акта в сфере международной информационной безопасности.

По инициативе России и других стран-участниц Группы друзей в защиту Устава ООН Генассамблея ООН провозгласила 14 декабря Международным днем борьбы против колониализма во всех его формах и проявлениях, а 4 декабря – Международным днем борьбы с односторонними принудительными мерами. Эти решения заложили политико-правовой фундамент для принятия совместных с единомышленниками практических шагов на антинеоколониальном и антисанкционном направлениях. Значимый вклад в продвижение антинеоколониального проекта внесло заседание Постоянного комитета «Форума сторонников борьбы с современными практиками неоколониализма – Движения «За свободу наций!»», организованное в ноябре Всероссийской политической партией «Единая Россия».

Россия сохранила за собой статус одного из ведущих организаторов крупных международных форумов: Петербургского международного экономического форума (в пленарном заседании приняли участие руководители Бахрейна, Индонезии, Китая и ЮАР), Восточного экономического форума, Международной встречи высоких представителей, курирующих вопросы безопасности, Международного экономического форума «Россия – Исламский мир: KazanForum», Мировой атомной недели, Российской энергетической недели и других.

Готовность стран Мирового большинства развивать сотрудничество с Россией в области культуры нашла свое отражение в заинтересованном участии их вещательных компаний и исполнителей в организации и проведении международного музыкального конкурса «Интервидение», с успехом прошедшего в Подмоскowie (сентябрь). Состоявшийся годом ранее по российской инициативе в г.Казань новаторский турнир «Игры будущего» превратился в лучшего популяризатора фиджитал-движения как синтеза спорта и цифровых технологий: вторые «Игры будущего» приняли ОАЭ (декабрь). Восстановлено членство Паралимпийского комитета России в Международном паралимпийском комитете (сентябрь).

Расширена география безвизовых поездок российских граждан.

Помимо упомянутой выше отмены виз для взаимных поездок граждан России и Китая, вступили в силу межправительственные соглашения о взаимной отмене визовых требований для владельцев обычных загранпаспортов с Оманом и Иорданией, подписано аналогичное соглашение с Мьянмой, а также соглашение о взаимной отмене визовых требований для владельцев всех видов паспортов с Саудовской Аравией. В интересах противодействия юридической

агрессии Запада заключены двусторонние договоры о взаимной защите граждан от злоупотреблений в сфере международной уголовной юстиции с Белоруссией, Мьянмой и Никарагуа.

Решительное отстаивание национальных интересов в отношениях со странами, чьи правительства предпринимают недружественные антироссийские действия, вынудило их признать невозможность нанесения России «стратегического поражения на поле боя» и заставило перейти к концепции немедленного прекращения боевых действий на украинском театре военных действий. Предпринятые меры по защите православия, других российских религий и конфессий создали благоприятные условия для переселения в нашу страну жителей иностранных государств, в том числе с недружественными правительствами, в рамках выполнения Указа Президента России «Об оказании гуманитарной поддержки лицам, разделяющим традиционные российские духовно-нравственные ценности». Активизировалась борьба с распространением недостоверной информации о России в зарубежных СМИ и соцсетях, в том числе во взаимодействии с иностранными партнерами в рамках Международной ассоциации по фактчекингу.

Источник информации: https://www.mid.ru/ru/foreign_policy/news/2069210/

7.1.2. Краткий обзор социально-экономической обстановки в России

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-сент 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (151,8 трлн. руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,0 (предв. оценка)
2.	Инвестиции в основной капитал (26,3 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+0,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	(янв-сент) +9,2

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	янв-нояб 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,8
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+5,4
7.	Строительство всего (15,8 трлн. руб.)	+9,0	+2,1	+2,7
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (янв-сент - 116,8 млн. кв.м.)			
	- жилых помещений (янв-нояб - 91,5 кв.м)	+7,5	+0,7	-2,4
9.	Грузооборот транспорта (5 049,3 млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,7
10.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования (янв-сент - 446,0 млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,6
11.	Оборот розничной торговли – 55,2 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,5
12.	Оборот общественного питания – 3,87 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,7
13.	Объем платных услуг населению – 18,1 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,7
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,2

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	декабрь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.25 (35 658,0 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-2,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (20 218,9 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+3,4
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.01.25 (143,8 трлн.руб.)	+23,9	+17,6	+10,4
	- из них просроченная задолженность (386,3 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+5,8
17.	Международные резервы <u>России (ЗВР)</u> , на 16.01.26г : 769,1 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+26,2
18.	Сальдо финансового счета <u>платежного баланса</u> , млрд. долл. США	41,5 млрд.р. за 23г	53,8 млрд.р. за 24г	18,7 млрд.р. за 9 мес 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов	-1,7 трлн. руб.	+0,6 трлн. руб.	-4,2 трлн. руб.

	(профицит (+), дефицит (-)) за янв-окт 2025 года			
20.	Государственный внешний долг , на 01.01.26г. 57,3 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+10,0

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	08.12.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 22.12.25г., %	6,25	21,0	16,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	75,92
23.	Нефть Brent (Urals / Brent \approx 0,87-0,90)	68,36	87,0	66,43

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. Поэтому типичные для экономик Запады финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запады последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижения жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о стабильности и прочности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Украина, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки. Сегодня можно констатировать, что военный конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным США в 2014 году госпереворотом в Киеве, неуклонно движется к положительному для России исходу, что приведет к возобновлению экономического роста России.

Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запады к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость нашей экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

Источник информации <https://statielt.ru/analiz-rynka>

7.1.3. Краткий обзор социально-экономической ситуации в Орловской области

Орловская область в 2025 году продемонстрировала динамичное социально-экономическое развитие, несмотря на демографические вызовы. Регион укрепил позиции в инвестиционной сфере, сельском хозяйстве и промышленности, хотя столкнулся с продолжающейся убылью населения.

Демография и население

По данным Росстата, на 1 января 2025 года численность населения Орловской области составила 686 181 человек. За 2024 год регион потерял 6,3 тысячи жителей, что связано с естественной убылью (смертность в 2,5 раза превышала рождаемость) и миграцией в крупные города.

Возрастная структура характеризуется преобладанием старших возрастных групп. На 1 января 2025 года численность трудоспособного населения сократилась до 388 288 человек, а доля населения старше трудоспособного возраста составила 27,7% (190 140 человек). Ожидаемая продолжительность жизни в 2024 году — 71,46 лет.

Инвестиции и экономика

За девять месяцев 2025 года на развитие экономики и социальной сферы было направлено 51,937 млрд рублей инвестиций в основной капитал. Это на 19,7% больше, чем за аналогичный период 2024 года. По темпам роста объемов инвестиций в основной капитал Орловская область заняла 1-е место среди 18 субъектов ЦФО и 6-е место по РФ.

За период 2018–2025 годов в экономику региона привлечено около 474 млрд рублей инвестиций. Объём инвестиций в основной капитал в 2025 году в 1,6 раза превысил уровень 2017 года.

Значительный вклад внесли преференциальные территории:

- **ОЭЗ «Орёл».** Привлекла инвестиции на 18,3 млрд рублей (при плане 9,9 млрд рублей). В зоне работают 8 резидентов, включая производства телематического оборудования и кормов для животных.

- **ТОР «Мценск».** 13 резидентов привлекли 11 млрд рублей (вдвое больше планового показателя на 2028 год), создано более 3,4 тыс. рабочих мест.

В 2025 году стартовал проект нового промышленного технопарка «ТриТочки» в ОЭЗ «Орёл». На его строительство из федерального бюджета выделено 350 млн рублей в рамках нацпроекта.

Промышленность и инновации

Индекс промышленного производства в 2025 году снизился на 4,1%, но обрабатывающие производства показали рост — 97,4% за первое полугодие. Объём отгруженных товаров собственного промышленного производства превысил 289 млрд рублей, что в 2,4 раза больше уровня 2017 года.

Ключевыми направлениями стали:

- сотрудничество с госкорпорацией «Ростех» в сфере промышленной кооперации и создания центра беспилотных авиасистем;

- развитие индустриального парка «Регион 57». На площади более 8 га работают 5 резидентов, выпускающих комплектующие для сельхозтехники, металлообрабатывающую продукцию, канаты и пищевые добавки.

В сфере инноваций поддержаны 27 студенческих проектов по грантовой программе «Студенческий стартап» (по 1 млн рублей каждый), а также два проекта по конкурсу «Старт-1» (по 5 млн рублей) и один — по конкурсу «Старт-2» (10 млн рублей).

Сельское хозяйство

Объём производства сельхозпродукции в 2025 году превысил 181 млрд рублей, что более чем в 3 раза выше уровня 2017 года. Орловская область заняла лидирующие позиции по урожайности в РФ:

- 4-е место — пшеница;
- 6-е — подсолнечник;
- 7-е — кукуруза;
- 8-е — рапс;
- 9-е — соя.

Орловским сахаром обеспечивается 17,5 млн жителей России, растительным маслом — 18 млн человек.

Инфраструктура и социальные проекты

С 2019 года в рамках национальных проектов в регион направлено 47 млрд рублей федеральных и региональных средств. За это время:

- капитально отремонтировано 26 медицинских организаций;
- поставлено более 2 200 единиц медицинского оборудования;
- построено 6 новых и 71 модульный ФАП, две врачебные амбулатории;
- закуплено 11 передвижных медицинских комплексов.

В 2025 году на дорожную инфраструктуру направлено более 3 млрд рублей — втрое больше, чем годом ранее. Регион вошёл в число лидеров по внедрению интеллектуальных транспортных систем.

К 2025 году в области введено более 2,8 млн кв. м жилья.

Социальные показатели

- **Зарботная плата.** Среднемесячная зарплата в регионе составила 63 053 рубля, рост — 14,9% [из исходных данных]. По данным Орёлстата за январь–сентябрь 2025 года, средняя зарплата сложилась на уровне 61 671 рубля (рост 12,1%).

- **Безработица.** Уровень зарегистрированной безработицы на конец 2025 года — 0,4% от рабочей силы [из исходных данных].

- **Бедность.** Прогнозировалось, что к 2025 году уровень бедности сократится вдвое относительно 2017 года — с 13,9% до 6,9%.

Дополнительные данные

- **Экспорт и импорт.** В январе–сентябре 2025 года товарооборот со странами СНГ увеличился на 6,7% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года. Экспорт вырос на 2,9%, импорт — на 10,8%. Ключевые партнёры — Беларусь (29,8% от общего объёма экспорта), Казахстан (20,1%), Узбекистан (5%), Киргизия (3,5%), Армения (3%).

- **Национальный рейтинг инвестиционного климата.** По итогам 2025 года Орловская область заняла 16-е место в России.

Таким образом, Орловская область демонстрирует комплексный рост экономики, хотя демографические проблемы остаются вызовом для региона.

Источники информации:

<https://abireg.ru/newsitem/111451/>

<https://obl1.ru/news/orlovskaya-oblast-demonstriruet-operezhayuschiy-rost-ekonomiki-prevysiv-obscherossiyskie-tempy-v-2025-godu>

<https://regionrel.ru/news/orlovsina-territoria-aktivnogo-razvitiya/>

<https://dzen.ru/a/aAX8nJmDBXmrXTLd>

<https://obl1.ru/news/orlovskaya-oblast-demonstriruet-operezhayuschiy-rost-ekonomiki-prevysiv-obscherossiyskie-tempy-v-2025-godu>

<https://www.vedomosti.ru/strana/central/articles/2026/02/18/1177388-investitsionnim-poslaniem>

<https://kprf.ru/party-live/regnews/241391.html>

<https://orelgrad.ru/2025/09/10/v-orlovskoj-oblasti-rezko-vyros-obem-investicij/>

7.1.4. Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Финансовый кризис в США 2008-2009 гг. и пандемия 2020 года обострили общий кризис ведущих экономик стран Запада, выразившийся в огромных и нарастающих госдолгах этих стран, отрицательных торговых балансах, удорожании сырьевых, трудовых и энергоресурсов, бегстве капитала, в деградации научно-технических компетенций, а также в связанных с этим процессах (несоблюдение международного права и международные конфликты, инфляция, безработица и внутренние социальные проблемы). Это ведет к нарушению мировой логистики, падению рынков и отраслевым дисбалансам, неконтролируемому росту цен и обесцениванию денег. Всё это отрицательно отражается и на российской экономике и системе финансов.

Поэтому в условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми и востребованными при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок возник ажиотажный спрос, когда рост цен недвижимости, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно подорожали процентные ставки коммерческих банков, повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос на недвижимость. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2025 года в России заключено 506 299 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 17 % меньше, чем за январь-сентябрь 2024 года (611 113).

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24
Российская Федерация*	611 113	506 299	0,83	579 022	487 969	0,84
Всего по Центральному ФО	200 899	171 566	0,85	188 204	163 063	0,87
Всего по Северо-Западному ФО	80 386	62 720	0,78	78 145	60 991	0,78
Всего по Южному ФО	88 364	68 096	0,77	79 585	71 374	0,90
Всего по Северо-Кавказскому ФО	15 778	14 537	0,92	14 206	12 309	0,87
Всего по Приволжскому ФО	83 202	71 874	0,86	80 306	68 465	0,85
Всего по Уральскому ФО	60 569	48 870	0,81	59 701	46 147	0,77
Всего по Сибирскому ФО	53 134	39 262	0,74	51 814	38 539	0,74
Всего по Дальневосточному ФО	28 781	29 374	1,02	27 061	27 081	1,00
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

При этом, цены продолжили некоторый рост. За период январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

- новых квартир - на 7,1%,
- квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- индивидуальных домов – на 4,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- административных помещений и зданий – на 8,1%,

- складских помещений и зданий – на 15,4%,
- производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос на вторичку также снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат).

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствует восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/>

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

– Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

– Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от экономической активности:

- Активные рынки недвижимости.
- Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- Незастроенные земельные участки.
- Здания и сооружения, введенные в эксплуатацию.
- Не завершенные строительством объекты.
- Объекты, нуждающиеся в реконструкции.
- Объекты, предназначенные под снос.

В зависимости от индивидуальных характеристик и количества объектов этого типа, представленных на рынке:

- Уникальные объекты (К ним относятся объекты с ярко выраженными архитектурными и (или) историческими особенностями, особым техническим оснащением, назначением и функциональными возможностями, которые отличают объект от любых других в пределах региона или всей страны. Как правило, сделки с уникальными объектами недвижимости осуществляются крайне редко, а их отчуждению сопутствуют дополнительные обременения, касающиеся условий сделки и ограничений нового собственника по управлению объектом).

- Редкие объекты (В зависимости от уровня экономического развития региона к ним относятся крупные торговые, развлекательные, спортивные комплексы, бизнес-центры и другие объекты, количество которых на региональном рынке ограничено. Сделки с такими объектами на рынке недвижимости носят единичный характер).

- Широко распространенные объекты (К ним относятся квартиры в многоквартирных жилых домах, встроенные торговые и офисные помещения, дачные участки со строениями и без них).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Для определения сегмента рынка, к которому относится объект оценки, воспользуемся классификацией, приведенной в Справочнике оценщика и судебного эксперта «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Классификация объектов офисного назначения и сходных типов объектов.

Высококласные офисы (офисы классов А, В) – высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов), либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную парковку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

Офисные объекты класса С и ниже – Отдельно стоящие или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.р. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Управление зданием осуществляется как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Объекты свободного назначения – объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ними обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться

индивидуальные требования. Нередко под ПНС понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПНС встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство и автосервис.

Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса – объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.

Загородные отели – загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе так же относятся курортные отели и пансионаты и т.д.

Специализированные спортивные объекты – специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.

Культурно-развлекательные центры – кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.

Объекты общественного питания – специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.

Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

В данном случае с учетом типа и спецификации Объекта оценки Оценщиками проводится анализ рынка 3 группы – объекты свободного назначения, к которому относится объект оценки, исходя из его состояния и представленной классификации.

Структура зонирования рынка коммерческой недвижимости области по местоположению. Классификация типовых территориальных зон

Таблица 16

Типовые зоны в пределах региона	код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

В соответствии с приведенной типовой классификацией территориальных зон, объект оценки расположен в I типовой зоне в пределах региона - Областной центр.

Кроме того, рынок недвижимости может быть характеризован с точки зрения развитости и неразвитости, что может быть выражено в активности и неактивности.

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

В Справочнике оценщика недвижимости приняты следующие трактовки понятия активного и неактивного рынка:

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего коммерческие объекты находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Таблица 17

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Наименование объекта оценки	Нежилое помещение, этаж №02, расположенное по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московская, д 155, пом 8, кадастровый №57:25:0030502:231, площадь 1284,60 кв.м.
2	Назначение объекта оценки	Коммерческая недвижимость, субрынок "Объекты свободного назначения"
3	Фактическое использование на дату оценки	На дату оценки помещение не используется
4	Степень готовности	Готовый объект
5	Развитость и активность рынка	В целом рассматриваемый сегмент рынка, в котором представлен объект оценки, может относиться к развитым активным рынкам. На дату определения стоимости сегмент рынка, к которому отнесен объект оценки,

		находится в неактивном состоянии, что характеризуется большим разбросом цен (в том числе значительной разницей между минимальной и максимальной ценой предложения - более 3х раз), низким уровнем торговой активности, увеличенным сроком экспозиции.
--	--	---

Источник информации: данные документов Заказчика, данные осмотра

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

Выше был проведен анализ и определен сегмент рынка, к которому относится объект оценки. Исходя из проведенного анализа объект оценки относится к сегменту недвижимость коммерческого назначения (субрынок «Объекты свободного назначения»), готовый объект, широко распространенный объект. Объекты-аналоги подбирались из аналогичного сегмента рынка.

Стоимость предложения коммерческой недвижимости зависит от нескольких факторов, среди них: **Расположение.** центральные локации более востребованы на рынке, удалённые, непопулярные зоны, наоборот, могут снижать стоимость объекта. **Тип недвижимости и её назначение.** Торговое или офисное здание в престижном районе будет стоить больше склада на окраине. Важно, насколько помещение востребовано для текущих рыночных задач. **Класс.** Классификация учитывает физическое состояние здания, инженерные системы, уровень обслуживания, расположение. Здания класса А, с современными коммуникациями и продуманной инфраструктурой, значительно дороже. **Техническое состояние и инфраструктура.** Состояние здания, доступ к инженерным системам (вода, канализация, электричество) и удобство доступа (наличие парковок или транспортной доступности) сильно влияют на цену. **Документация и юридическая чистота.** Объекты с прозрачным оформлением документов, а также отсутствием правовых рисков продаются быстрее. Проблемы в документах могут отпугнуть даже заранее заинтересованного покупателя. **Наличие арендатора.** Надёжный арендатор с прозрачными условиями — это плюс к цене и скорости сделки. **Срок и условия аренды.** Цена не определяется только текущей арендной платой. Она зависит от того, насколько стабильна и защищена эта плата.

По результатам анализа указанных выше источников можно отметить преобладание объявлений о предложении объектов на продажу и сдачу в аренду над объявлениями о спросе. Тем не менее, следует отметить, что данное превышение не является показательным, так как значительное число потенциальных арендаторов не размещают объявление о поиске помещений, а обращаются к услугам различных риэлтерских компаний без публичной экспозиции спроса.

Согласно положений ФСО №7 «Оценка недвижимости» пункт 11 подпункт б - если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. Учитывая вышеизложенное, Оценщик провел анализ рынка на территории всего г. Орла.

Предложения к продаже объектов свободного назначения в г Орел

Таблица 18

№п/п	Адрес	Источник информации	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м. общей площади, руб.	Текст объявления
1	Орловская обл., Орёл, Новосильское ш., 11к5 р-н Железнодорожный	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya/2250_m_7691432451?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_A_MD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5JjtiOjE7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJPb215cnhmMIZKN1ozOWhIjt9WZzFHT8AAAA	2 250,00	60 900 000,00	27 066,67	<p>Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 2250 м² Этаж: 1 Высота потолков: 3 м Отделка: чистовая Мощность электросети: 500 кВт, можно увеличить Отопление: центральное Тип сделки: продажа</p> <p>Отдельное здание с участком на первой линии. Расположено по Новосильскому шоссе, административное здание бывшего Завода Погрузчиков. Площадь прилегающей территории около 4000 квадратных метров. Всего участок 5000 кв.м. в собственности. 100 метров выходят на дорогу. Можно сделать въезд непосредственно с Новосильского шоссе. Электричество до 500 кВт. Возможно увеличение до 1 МВт. Центральная канализация. Газ среднего давления. Отопление от собственной мини котельной.</p> <p>Здание выходит фасадом на одну из основных дорог, ведущих из Орла в сторону области. По ней проезжают машины в сторону 7 районных центров, дорога выходит на трассу М-2 (Москва-Белгород). Жилых домов вблизи нет, зато большой автомобильный трафик, возможность организации парковки непосредственно перед зданием и на территории. Рядом находится много мелких и крупных предприятий, в числе которых завод Альфапластик, завод Фригогласс Евразия, Северный районный суд.</p> <p>Имеется постоянный арендатор на 200 кв.м. - столовая, что может быть полезно и для нового собственника.</p> <p>Установлены пластиковые окна. Ровный пол. Разводка электроснабжения и освещения. Новый грузовой лифт. В 2025 году полностью отремонтирована крыша. Внутри нет несущих стен, только колонны. Шаг колонн 6 м. Подъезд удобный.</p> <p>Рассмотрим предложения по долговременной аренде всего здания. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: административное здание Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта</p>

2	Орловская обл., Орёл, 3-я Курская ул., 35А р-н Железнодорожный	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya/1116.3_m_7593041515?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2OfAAAA	1116,3	54 000 000,00	48 374,09	<p>Количество парковочных мест: 50</p> <p>Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 1116.3 м² Этаж: 1 Высота потолков: 3 м Отделка: офисная Мощность электросети: 40 кВт Отопление: автономное Тип сделки: продажа ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА Продаётся здание свободного назначения в центре города. Общая площадь - 1116,3 кв.м., земельный участок 402 кв.м, в собственности В здании - офисные, торговые помещения, гостиница. Основной корпус-5 этажей и мансарда, боковое крыло- 3 этажа. Подвал под всем зданием, гараж площадью 44 кв.м, На земельном участке установлена рекламная конструкция для вывесок. Все помещения арендопригодны Коммуникации - электричество, отопление газовое (котельная), вода, канализация. Перед зданием большая парковка, общественный транспорт в шаговой доступности. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: бизнес-центр Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице</p>
3	Орловская обл., Орёл, 1-я Курская ул., 27 р-н Железнодорожный	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_s_arendatorami_2000_kv.m_4531777245?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjZVU0d3BXAlMxZGRyS25XIjt9Xg7nsD8AAAA	2000	38 500 000,00	19 250,00	<p>Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 2000 м² Отделка: офисная Мощность электросети: 100 кВт Тип сделки: продажа</p> <p>Продается отдельно стоящее 3-х этажное здание + цоколь на первой линии с хорошим трафиком.</p> <p>Просторный центр площадью 2000 кв. м, на участке 2930 кв.м., расположенный по адресу: 1-я Курская д.27. Это идеальное решение для бизнеса, который стремится к развитию в динамичной городской среде. Бизнес-центр состоит из: основного корпуса с арендаторами, складом и холодным складом.</p> <p>На данный момент в здании располагается действующий бизнес-центр с арендаторами, возможно приобрести, как готовый арендный бизнес (расчеты доходности предоставим), так и под Ваши бизнес цели и задачи. Много преимуществ у этого бизнес-центра, лучше смотреть на месте. Звоните с 08:00 до 20:00, с радостью отвечу на все Ваши вопросы и организую оперативный просмотр. Поможем с оформлением и одобрением ипотеки на эксклюзивных условиях (скидка от ипотечной ставки). Юридическое</p>

						сопровождение. Прекрасный объект за разумные деньги! Арт. 81489831
4	Орловская обл., Орёл, Магазинная ул., 27 р-н Железнодорожный	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7604374701?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_A_MD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpZVU0d3BXa1MxZGRyS25XIjt9Xg7nsD8AAAA	397	15 750 000,00	39 672,54	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 397 м² Высота потолков: 3.2 м Отделка: чистовая Мощность электросети: 70 кВт, можно увеличить Отопление: автономное Тип сделки: продажа Здание находится в удобном месте, с большой проходимость автотранспорта. Земля под зданием в собственности 2,4 сотки. Есть возможность отделаться мансарду около 110 - 120 м кв - высота потолка 2,5- 3 м в максимум. Все подробности по телефону.
5	Орловская область, Орел, р-н Железнодорожный, Прядильная ул., 101	https://orel.cian.ru/sale/commercial/324201744/?context=3.PF_DrBsuD1Q.grz4hEytJtfZV3jEohL-CE6Aj4V51MHD38bH4eUQRclCi8Q1GHxn7kZOJiZjUnRX8SPV0WClluT1KrPvX6KhTxt8yBDVdrT3AOmmhT2bpGDjYDM&mlSearchSessionGuid=c98afacb344969171f541837c804a53e	100,7	3 750 000,00	37 239,32	Продается помещение свободного назначения — идеально под магазин, кафе, офис, салон красоты или иной вид бизнеса. Этаж первый. Характеристики помещения: • Свободная планировка — удобно под зонирование и индивидуальный дизайн. • В наличии: санузел, 4 подсобных комнаты для уборочного инвентаря, тамбур. • Косметический ремонт в помещении • Установлена система вентиляции. Коммуникации: вода, канализация, электричество. Преимущества расположения: • Рядом остановки общественного транспорта. Площадь 100,7 м² Этаж 1 из 1 Вход Отдельный с улицы
6	Орловская область, Орел, р-н Железнодорожный, Московская ул., 155Ак1	https://orel.cian.ru/sale/commercial/325046398/?mlSearchSessionGuid=cee918b7d195ee031fc74ffd3ae9fbea	862,7	17 500 000,00	20 285,15	Арт. 47793654 Продается отдельно стоящее административное здание коридорного типа, имеющее три входа, площадью 862,7 кв. метра на участке 11 соток. Строение и участок в собственности. Около 40 помещений разной квадратуры. Возможность скомплектовать по своим задачам. Здание имеет два этажа. Центр железнодорожного района. Отличная транспортная доступность. Здание оборудовано новым тепловым узлом автономного отопления. В зависимости от погодных условий автоматическое регулирование температуры в помещениях. Новые радиаторы. Трубы полипропилен и счетчики водоснабжения, новые трубы канализации. Все Окна ПВХ. Наличие центральных коммуникаций. Электричество (220 и 380 вольт), водоснабжение, канализация. Установлена система охраны последнего поколения. Здание находится под круглосуточной вооруженной охраной. Звоните!
7	Орловская обл., Орёл, ул. 6-й Орловской Дивизии, 11Б	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_psnab_12224_m2_zem_946_m2_bez_komissi	1222,4	27 500 000,00	22 496,73	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 1222.4 м² Этаж: 2

	<p>р-н Заводской</p>	<p>7901849403?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYT0yOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOjI4IjtzOjE2OjJWMjJESDBIR0V aYmhvUEozIjt9YkvLOD8A AAA</p>				<p>Высота потолков: 3 м Отделка: чистовая Мощность электросети: 50 кВт, можно увеличить Отопление: автономное Тип сделки: продажа Годовая индексация: Есть Процент с товарооборота: Нет ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА. Отдельно стоящее 2-этажное здание 1222 м² с земельным участком 946 м² в Орле. Действующий бизнес с арендаторами (Магнит Косметик, Аптека). Свободные площади на втором этаже и подвальном помещении. Адрес: г. Орел, ул. 6-ой Орловской дивизии, 11Б (первая линия, отличная видимость) 1222,4м2, земельный участок -946 м2 (Собственность) Ключевое преимущество: Готовый бизнес с немедленным доходом и потенциалом увеличения прибыли более чем в 2 раза. Управлять можно удаленно из любого города РФ.</p> <hr/> <p>1. Текущий доход: стабильность и надежность Магазин, Аптека, 1 Киоск уже работают. Вам не нужно тратить время на запуск.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1-й этаж (409 м²): Заключены долгосрочные договоры с федеральными арендаторами: <ul style="list-style-type: none"> о «Магнит Косметикс» (договор до 2033 г.) с ежегодной индексацией. о Аптека «Социалочка» (договор до 2031г.) с ежегодной индексацией. о Арендованный киоск (с кондиционером и отоплением). • Земельный участок (946 м²): Включен в реестр городской ярмарки «Лужки». Можно использовать более 25 торговых мест с ежедневной арендой. • Дополнительно в подарок: 2 киоска по 10 м². <hr/> <p>2. Потенциал роста: как удвоить доходность Главная ценность — 813,4 м² свободных площадей (2-й этаж и подвал), готовых к освоению.</p> <p>Возможности для увеличения дохода:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Сдача в аренду 2-го этажа и подвала. <ul style="list-style-type: none"> о Арендные ставки в Орле: от 400 руб./м² для торговых площадей. о Потенциальные арендаторы: федеральные ритейлеры («ФИКС ПРАЙС», «Красное & Белое»), центр бытовых услуг, магазин «автозапчасти» и т.п. о Потенциальный прирост дохода: до +325 000 руб./мес. (813,4 м² * 400 руб.). 2. Развитие территории ярмарки. <ul style="list-style-type: none"> о Ставка: от 500 руб./день за место. о Оптимизация и заполнение всех мест могут значительно увеличить оборот. <p>3. Строительство утепленного павильона (70-100 м²).</p>
--	----------------------	---	--	--	--	---

						<p>о Идеально для привлечения нового федерального или местного оператора.</p> <p>4. Организация производства в подвальной зоне.(400м2). о Готовые коммуникации и резерв мощности идеальны для выращивания микрозелени, грибов или мини-производства. о Склад для размещения товара.</p> <p>💡 Резерв мощности: Подключенные 50 кВт (по факту 60кВт) + готовый проект на +150 кВт. Этого достаточно для любого бизнеса.</p> <hr/> <p>3. Инфраструктура и характеристики</p> <ul style="list-style-type: none"> • Площади: Здание — 1 222,4 м², земля — 946 м² (в собственности). • Коммуникации: Электричество 50 кВт, водоснабжение, канализация, новая газовая котельная с резервом. <ul style="list-style-type: none"> • Инфраструктура для бизнеса: <ul style="list-style-type: none"> о Парковка на 35 мест (новый асфальт). о Круглосуточная зона погрузки/разгрузки. о Лифтовая шахта для подъема товаров. <hr/> <p>4. Этот актив идеален для вас, если вы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Инвестор, ищущий актив с «низкой входной суммой» Торг возможен. <p>О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: торговый центр Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта Количество парковочных мест: 25</p>
8	Орловская обл., Орёл, Южный пер., 2Б р-н Железнодорожный	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_374.3_m_803141958?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjPb215cnhmMIZKN1ozOWhЦjt9WZzFHT8AAAA	374,3	25 500 000,00	68 127,17	<p>Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 374.3 м² Высота потолков: 3 м Отделка: чистовая Мощность электросети: 30 кВт Отопление: автономное Тип сделки: продажа Годовая индексация: Нет Процент с товарооборота: Нет</p> <p>Продается 2-х этажное здание с готовым арендным бизнесом, с надежными арендаторами: ПВЗ Валдберриз, Озон, Яндекс маркет, пивной магазин. Здание расположено на оживленной улице, на остановке общественного транспорта, парковка перед зданием.</p> <p>Общая площадь здания 374,3 кв.м, в том числе 1 этаж - 222,8 кв.м , с тремя отдельными входами и подвал 151,5 кв.м с входами с 1 этажа и с улицы. Земельный участок под зданием площадью 302,87 кв.м в собственности. Стоимость земельного участка входит в общую стоимость объекта.</p>

						<p>Объект соответствует требованиям для оформления лицензии.</p> <p>На собственном земельном участке установлен индивидуальный контейнер для ТБО.</p> <p>Коммуникации: собственная газовая котельная, электричество, вода, канализация.</p> <p>На здании вывески и возможность размещения банеров на боковой части фасада.</p> <p>Возможность разгрузки с фасада и с тыльной части здания.</p>
9	Орловская обл., Орёл, Паровозная ул., 5 р-н Железнодорожный	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_676.5_m_800984592_1?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI3NVV2cHpURG4xVzhkME_ZlIjt95mrb_D8AAAA	676,5	45 000 000,00	66 518,85	<p>Общая площадь: 676.5 м²</p> <p>Отделка: чистовая</p> <p>Мощность электросети: 70 кВт</p> <p>Отопление: автономное</p> <p>Тип сделки: продажа</p> <p>Годовая индексация: Нет</p> <p>Процент с товарооборота: Нет</p> <p>ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА</p> <p>Продаётся готовый арендный бизнес - здание свободного назначения в густонаселенном районе города, с надежными арендаторами.</p> <p>Общая площадь здания – 676,5 кв.м.,</p> <p>1-й этаж 363,1м² - сдан в аренду до 2035г.</p> <p>Цокольный этаж 313,4м² сдан в аренду по коротким договорам с пролонгацией.</p> <p>Свежий ремонт (2025 год), пол керамогранит, светодиодные светильники;</p> <p>Зона разгрузки с доступом со двора и фасада.</p> <p>Коммуникации - электричество, отопление газовое (котельная), вода, канализация.</p> <p>Перед зданием большая парковка, общественный транспорт в шаговой доступности.</p> <p>О здании</p> <p>Готовность: в эксплуатации</p> <p>Тип здания: торговый центр</p> <p>Парковка: на улице, бесплатная</p> <p>Количество парковочных мест: 10</p>
10	Орловская обл., Орёл, ул. Андрианова, 8	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_2_vhoda_udo_bnaya_planirovka_242.4_m_7826643354	242,4	5 350 000,00	22 070,96	<p>СОБСТВЕННИКА И БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯПродается помещение, расположенное по адресу: г. Орел, ул. Андрианова, д. 8.Основные характеристики помещения:- жилой район;- место для парковки;- место под вывеску;- место под разгрузку;- центральное отопление, водоснабжение (горячее и холодное), канализация;- панорамные окна;- высота потолков 3 метра;- состояние помещения: требует ремонта;- два входа.По вопросам обращаться к Ермолаеву Максиму – агенту РБН по индустриальной недвижимости.Регион Бизнес Недвижимость – коммерческая недвижимость города Орла.ОТ СОБСТВЕННИКА И БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ</p>
11	Орловская обл., Орёл, Московское ш., 137	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_192_m_1217943355	192	5 376 000,00	28 000,00	<p>Продаю помещение свободного назначения (можно организовать кружки технического или гуманитарного направления, офис, мед. учреждение, студия интерьерных фотографий (свадебные и т.п.), call-центр, ИТР направление, архив, проектное бюро, сборочное пр-во - электроника,</p>

						<p>беспилотники, швейный цех и т.п.). Базовая отделка стен, пола. Разделено на несколько комнат временными перегородками (где гипсокартон, где кирпич). Окна выходят на Московское шоссе, стеклопакеты, электропитание - 380В/220В. Часть помещений оборудована современными кондиционерами. 8-й этаж, вход рядом с лифтом, на этаже два санузла (мужской и женский), столовая, дополнительный грузовой лифт на этаже. Охраняемый доступ, круглосуточно. Перед зданием большая бесплатная парковка. Рядом остановки общественного транспорта (троллейбус, автобус, маршрутки). В здании есть службы юридического сопровождения, нотариус, продуктовые магазины, фитнес-центр. Имеются дополнительные подсобные помещения (бонусом). Возможные варианты приобретения: - аргументированный торг - покупка в рассрочку - спецтехнику (варианты: эвакатор, трактор, мини-погрузчик).</p>
12	Орловская область, Орел, р-н Железнодорожный, Ливенская ул., 26	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya/7779004098	530	19 000 000,00	35 849,06	<p>Проблемы со связью, пишите Земля+ здание 500м3 Готовый бизнес Ранее использовалась как база строительных материалов Свободный подъезд, близко выезд на федеральную трассу Парковка, стоянка Все коммуникации В здании помещения разного типа, подойдёт для реализации различных проектов: от офиса, до производства или сдачи в аренду Продажа от собственника Рассмотрю встречные предложения Возможен обмен Офис Производство Склад Торговая площадь Ещё: сервис, магазин, коммерция, готовый бизнес, клиентский офис, малое производство, пункт выдачи, свободное назначение, стройматериалы, торговля, торговый комплекс Условия сделки Тип сделки Свободная продажа Об объекте Площадь 530 м² Этаж 1 из 2 Юридический адрес Предоставляется Мощность, кВт 380 Высота потолков 2,7 м Витринные окна Есть Состояние Типовой ремонт Вход Отдельный с улицы</p>
13	Орловская область, Орел, р-н Заводской, Рыночный	https://orel.cian.ru/sale/commercial/324667059/	1750	27 000 000,00	15 428,57	<p>В продаже 3-х этажный торговый центр Расположен в удачном месте в районе Центрального рынка Место очень высокой проходимости В помещении три этажа(включая подвальное) Весь комплекс полностью отапливается, имеются</p>

	пер.,3Г					<p>с/у на каждом этажеНа каждый этаж есть отдельный вход,а также один общий входВы свободно разместите в комплексе арендаторов разных мастей,как торговцев,так и производителей Помещение очень функциональное и удобное Имеет сквозной проход,что удобно для посетителей и поставщиков Готовы к диалогу и к обоснованному торгу на месте Кадастровая стоимость помещения 58 000 000 р Звоните,чтобы посмотреть Приходите,чтобы купить</p>
--	---------	--	--	--	--	--

Источник информации: <http://www.avito.ru>, <https://www.cian.ru/>

Интервал цен предложений к продаже объектов свободного назначения на территории г Орел, сопоставимых с объектом оценки

Таблица 19

Средняя цена предложения, руб./кв.м.	34 645,00
Минимальная цена предложения, руб./кв.м.	15 429,00
Максимальная цена предложения, руб./кв.м.	68 127,00

Источник информации: собственные расчеты Оценщика.

Рынок аналогичных объектов является неактивным, исходя из определения активного и неактивного рынка, представленного выше, существенное расхождение принимается на уровне более 30%.

Рынок вариантов альтернативного использования объекта оценки не анализируется, исходя из допущений, приведенных в Задании на оценку относительно оценки объекта оценки по фактическому использованию.

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

Основными ценообразующими факторами (элементами сравнения) в соответствии с ФСО7 являются:

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

Вес ценообразующих факторов для сегмента Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения.

Рисунок 11

№ п/п	Наименование	Весовой коэффициент влияния фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение аренднопригодной площади к общей площади	0,03

Источники информации: Справочник оценщика и судебного эксперта-2025 Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Дата предложения (условия рынка). Выставленный на рынке объект мог предлагаться к продаже некоторое время назад. В этом случае необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом даты оценки и даты предложения аналога.

Анализ рыночных цен объектов коммерческой недвижимости показал, что индексы изменения рыночных цен за временной период зависят:

1. от видов объектов коммерческой недвижимости и
2. от их территориального расположения.

Информация об индексах изменение рыночных цен на коммерческую недвижимость приведена на сайте Ассоциация «СтатРиелт» (Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации, адрес в интернете <https://statrielt.ru/>);

Рисунок 12

месяцев

Дата	ПРОДАЖА				АРЕНДА				Дата публикации
	Торговых помещений и зданий (торговые, общественного питания, складские, транспортные, нем. услуг, насаждение)	Офисных помещений и зданий (административные, гостиничные, учебные, культурно-развлекательные)	Складские помещения и здания	Производственных помещений и зданий	Торговых помещений и зданий (торговые, общественного питания, складские, транспортные, нем. услуг, насаждение)	Офисных помещений и зданий (административные, гостиничные, учебные, культурно-развлекательные)	Складские помещения и здания	Производственных помещений и зданий	
01.01.2026	1,05	1,02	1,03	1,04	1,04	1,01	1,02	1,03	23.01.2026
01.07.2025	1,07	1,06	1,12	1,10	1,07	1,06	1,11	1,09	12.07.2025
01.01.2025	1,06	1,04	1,05	1,06	1,05	1,03	1,04	1,05	22.01.2025
01.07.2024	1,10	1,08	1,10	1,11	1,09	1,06	1,09	1,09	15.07.2024
01.01.2024	1,04	1,05	1,05	1,04	1,03	1,04	1,04	1,03	23.01.2024
01.07.2023	1,04	1,02	1,06	1,03	1,03	1,01	1,05	1,02	22.07.2023
01.01.2023	1,02	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	1,02	1,01	23.01.2023
01.07.2022	1,02	1,02	1,02	1,03	1,03	1,02	1,01	1,01	22.07.2022
01.01.2022	1,02	1,01	1,02	0,98	1,01	1,00	1,01	0,97	21.01.2022
01.07.2021	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	22.07.2021
01.01.2021	1,01	1,00	1,00	0,99	1,01	1,01	1,00	1,01	23.01.2021
01.07.2020	0,99	0,97	0,99	0,97	0,96	0,91	0,98	0,97	21.07.2020
01.01.2020	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,02	1,02	22.01.2020
01.07.2019	1,00	0,99	1,02	1,00	1,01	1,01	1,02	1,01	23.07.2019
01.01.2019	1,02	1,01	1,01	0,99	1,00	1,00	1,00	1,01	22.01.2019
01.07.2018	1,01	1,00	0,97	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	23.07.2018
01.01.2018	1,00	0,98	0,98	0,98	0,99	0,96	1,01	1,00	23.01.2018
01.07.2017	1,01	1,03	0,97	0,97	1,02	1,02	0,97	0,96	21.07.2017
01.01.2017	0,99	0,99	0,96	0,96	0,99	0,98	0,98	0,98	20.01.2017
01.07.2016	1,01	0,98	1,00	1,04	0,97	0,97	0,98	0,97	21.07.2016
01.01.2016	0,97	0,94	0,97	0,93	0,91	0,89	0,90	0,87	22.01.2016
01.07.2015	1,02	0,99	1,00	0,96	0,96	0,97	0,98	0,97	15.07.2015
01.01.2015	1,10	1,09	1,08	1,05	1,08	1,07	1,06	1,05	14.01.2015

С целью учёта территориального расположения объектов недвижимости для индексов изменения рыночных цен введены полугодовые поправочные территориальные (региональные) коэффициенты по четырем основным группам территорий

Рисунок 13

Территориальный коэффициент по группам***	КА	КБ	КВ	Кг****	Дата публикации
01.01.2026	1,05	1,00	0,97	0,95	23.01.2026
01.07.2025	1,01	1,00	0,98	0,97	12.07.2025
01.01.2025	1,01	1,00	0,98	0,97	22.01.2025

Источник информации: <https://statrielt.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti>

КА – для А-группы (город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий),

КБ – для Б-группы (областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий),

КВ – для В-группы (остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу, Б-группу и Г-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий);

Кг – для Г-группы (населенные пункты с деградирующей инженерной и социальной инфраструктурой, отсутствующей экономикой, а также земельные участки их прилегающих территорий) **** - введён с 15.07.2024 года.

Рынок и индексы рыночных цен объектов разных групп территорий реагирует на экономические и политические события и изменения по-разному. Вероятно, сказывается различие доходов и накоплений бизнеса и населения. Судя по сложившимся трендам на рынке удельные цены балансируют (и корректируются до экономически обоснованного уровня): между ростом цен и девальвацией - с одной стороны, и снижением-ростом экономики и деловой активности - с другой.

Уторговывание. Реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Корректировка может быть определена на основании данных сайте Ассоциация «СтатРиелт» (Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации, адрес в интернете <https://statrielt.ru/>):

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости

Рисунок 14

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(публиковано 19.01.2026 г.\)](#)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [StatRielт](#), проведенного за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговые помещения и здания с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автолестничных и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,87	0,84	0,86	0,84	0,81
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,91	0,81	0,83	0,81	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,91	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,70	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,88	0,89	0,88	0,85

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2026-goda>

Тип объекта. - Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

По данным сайта Ассоциация «СтатРиелт» (Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации, адрес в интернете <https://statrielt.ru/>), имеются следующие значения корректировки на тип объекта:

Рисунок 15

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал:

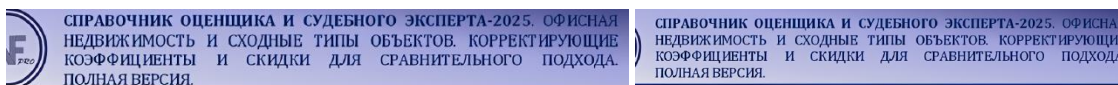
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	0,98	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,96	0,92
Назначение здания, помещения				
Тип здания				
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,88	0,97	0,93
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,83	0,92	0,88

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/4049-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-na-01-01-2026-goda>

Местоположение. На уровень цен предложения к продаже и арендных ставок существенное влияние оказывает район расположения. Цены предложений увеличиваются по мере приближения к центральной части города.

По данным справочника оценщика и судебного эксперта – «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода под редакцией Л.А.Лейфера наблюдается следующее распределение местоположения по типовым зона в пределах региона и в пределах населенного пункта:

Таблица 20



Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 15. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,36	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,59

Таблица 72. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,75	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,69	0,86
Окраины городов, промзоны	0,65	0,54	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,76	0,67	0,85
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,92	0,85	0,99
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,76	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,70	0,87
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,68	0,86

Источник информации: справочник оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода под редакцией Л.А.Лейфера

Этаж расположения. Чем выше расположение объектов, тем дешевле цена предложения аренды за 1 кв.м. По данным сайта Ассоциация «СтатРиелт» (Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации, адрес в интернете <https://statrielt.ru/>), имеются следующее значения корректировки на тип объекта, имеются следующее значения корректировки на этаж расположения:

Рисунок 16

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	0,84	0,72
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,99	0,90
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,01	0,95
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	0,86
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,01	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,09	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,06	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,96	0,91
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,04	0,98
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,03	0,96
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,82	0,77
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,02	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,98	0,91
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,89
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,08	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,96	0,92
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,04	0,98
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,03	0,96

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/4048-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-01-2026-goda>

Общее состояние здания. Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от общего состояния здания.

По данным сайта Ассоциация «СтатРиелт» (Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации, адрес в интернете <https://statrielt.ru/>) имеются следующее значения корректировки на состояние отделки:

Рисунок 17

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,99	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,74	0,87	0,82
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция здания	0,35	0,75	0,53
5	Ветхое или аварийное здание	Значительные изменения несущих и ограждающих конструкций. Здание подлежит полной реконструкции или сносу.	0,06	0,36	0,17

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/4045-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2026-goda>

Состояние внутренней отделки. Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от состояния внутренней отделки.

По данным Справочника <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/4040-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda> имеются следующее значения корректировки на состояние отделки:

Рисунок 18

Общественные здания и помещения (в том числе, торговые и офисные)

Итоги расчета *Statrielt* на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,17	1,24	1,20
4	С высококачественной внутренней отделкой (шпифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,23	1,36	1,32
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4040-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda>

Площадь. В результате анализа объектов-аналогов, установлено, что при значительном разбросе площадей стоимость метра зависит от общей площади объекта исследования.

Объекты колеблются в цене за квадратный метр в зависимости от площади, предлагаемой к продаже (проданной). Чем больше размер объекта, тем меньше стоимость квадратного метра.

Для сравнения параметров (площадей) объектов-аналогов принимается интегральный ценообразовательный показатель:

$$P = \frac{C_o}{C_a}, \Rightarrow C_o = C_a \cdot P,$$

где:

C_o – стоимость 1 м² оцениваемого объекта, руб.;

C_a – стоимость 1 м² аналога, руб.;

P – интегральный ценообразовательный показатель.

$$P = \left(\frac{N_a}{N_o} \right)^k,$$

$N_{1,2}$ – параметры сравниваемых объектов – аналогов и объекта оценки (площадь)

Коэффициент торможения – это показатель степенной функции, определяющей запоздавшее уменьшение стоимости объекта от изменения его характеристик.

Коэффициент торможения определен в размере -0,09 при расчетах в рамках сравнительного подхода при продаже на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода под редакцией Л.А.Лейфера.

Рисунок 19

Таблица 240. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м)³⁵.

Среднее значение	Доверительный интервал	
	$y = 1,45x^{-0,09}$	$y = 1,52x^{-0,11}$
Расширенный интервал		
$y = 1,61x^{-0,13}$		$y = 1,30x^{-0,06}$

Источник информации: справочник оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода под редакцией Л.А.Лейфера

Наличие отдельного входа. Как правило, стоимость объектов офисного назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

По данным Справочника оценщика и судебного эксперта – «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода под редакцией Л.А.Лейфера, имеются следующие значения корректировки на наличие отдельного входа:

Рисунок 20

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 320. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,88	0,82	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,89	0,83	0,95

Источник информации: справочник оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода под редакцией Л.А.Лейфера

Наличие коммуникаций. По данным Справочника <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4040-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda> имеются следующие значения корректировки на наличие коммуникаций:

Рисунок 21

Итоги расчетов Статиелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,42	0,63	0,56
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,98	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,98	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4055-na-inzhenernyye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

Основные выводы относительно рынка недвижимости, в сегментах, необходимых для определения рыночной

При проведении анализа рынка, Оценщиком было установлено что диапазон цен предложений к продаже для объектов, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, составляет от 15 429,0 руб. за кв.м. до 68 127,0 руб. за кв.м. в месяц, при средней цене предложения 34645 руб. за кв.м. в месяц.

Рынок аналогичных объектов является неактивным, что обусловлено уровнем большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и покупателей, существенным расхождением будет считаться расхождение на уровне более 30%.

Учитывая положения п. 11 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО №7)», объем исследований в разделе «Анализ рынка» определен исходя из принципа достаточности.

8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При

определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

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

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

В соответствии с целью данной оценки, в дальнейших расчетах наиболее эффективное использование Объекта оценки определяется по текущему функциональному назначению.

Вывод:

В результате проведенного анализа установлено, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование по текущему функциональному назначению: Нежилое помещение, вариант использования в качестве объекта свободного назначения в составе офисной недвижимости, с учетом физического состояния на дату оценки.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Описание процесса оценки объекта оценки

Оценка – это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объекты оценки. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлению) сумму денег. Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта оценки. Он должен состоять из следующих основных этапов.

а) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку. Идентификация объекта оценки. Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вид оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений. В данном случае проводится оценка рыночной стоимости объекта оценки;

б) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Были проанализированы данные, характеризующие, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах региона. Была собрана более детальная информация, относящаяся как к объекту оценки, так и к сопоставимыми с ними аналогичными объектами. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, визуального осмотра (выезд оценщиков на место нахождения объекта оценки, его осмотр и исследование). Был проведен анализ наиболее эффективного способа использования объекта оценки. Под наиболее эффективным использованием понимается «наиболее вероятное использование объекта оценки, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость объекта оценки будет максимальной»;

в) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объекта оценки используются три традиционных подхода: затратный, сравнительный и доходный, которые определены федеральными стандартами оценки. На основании федеральных стандартов оценки Оценщики самостоятельно выбирают подходы и методы в рамках подходов, которые должны быть применены при проведении оценки.

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

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

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

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является составление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости;

д) составление отчета об оценке. Сводятся воедино данные, полученные на всех вышеперечисленных этапах, и излагаются в форме краткого отчета об оценке.

10.2. Выбор используемых при проведении оценки подходов и методов

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке Объекта оценки.

Доходный подход.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение Объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии Объекта оценки или объектов, имеющих аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией Объекта оценки или объектами, имеющими сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов Объекта оценки и (или) для специальных целей.

Цели данной оценки, с учетом вида Объекта оценки, наиболее соответствуют сравнительный подход (дает наибольшее представление о рынке аналогичных объектов).

В рамках сравнительного подхода будет применен метод количественных корректировок - имеет наибольшую информационную базу и соответствует виду Объекта оценки.

Затратный подход не применяется ввиду того, что для объекта оценки затруднительно определение внешнего и функционального устаревания, кроме того, подход не использовался в связи с тем, что затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений - пп а п 24 ФСО 7 "Оценка недвижимости".

Доходный подход не применяется в связи с отсутствием достаточной информации о ставках арендной платы на аналогичные объекты, а так же неопределенной ситуацией на рынке коммерческой недвижимости, связанной с экономическими и политическими событиями, что не дает возможности сформировать достоверные прогнозы для проведения расчетов в рамках доходного подхода.

10.3. Анализ достоверности, надежности, существенности и достаточности информации

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достоверности, надежности, существенности и достаточности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью уполномоченного лица. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной и ненадежной. Таким образом, данная информация признается достоверной, надежной и подтвержденной.

Исходные данные об объекте оценки для всех примененных подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в отчете об оценке, а заверенные копии представленной документации, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной и ненадежной. Таким образом, данная информация признается достоверной и надежной.

Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости Объекта оценки. Информация, прежде всего, являющаяся достаточной, это сведения об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка.

Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможной более полной информации о рынке, существенной для оценки объектов применяемыми подходами и методами.

Принцип существенности при проверке достоверности информации: чем большее влияние соответствующая информация оказывает на итоговую величину стоимости объекта оценки, тем более глубоко выполняется проверка ее достоверности.

Согласно ФСО I п.16 в процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели). При проведении расчетов применялась только существенная информация, в том числе исходные данные об объекте оценки, которая могла иметь непосредственное влияние на результаты проводимых расчетов. Информация,

которая не влияла на проводимые расчеты, признавалась не существенной и не использовалась в дальнейших расчетах;

- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки. Оценщиком в рамках данного отчета был применен один подход к определению рыночной стоимости объекта оценки – сравнительный (метод количественных корректировок в рамках данного подхода). Исходя из проведенного анализа рынка объекта оценки установлено, что рынок объектов, аналогичных объекту оценки является неактивным, исходя из определения активного и неактивного рынка, представленного в составе данного отчета об оценке, существенное расхождение принимается на уровне более 30%. Таким образом, при определении стоимости измерителя в рамках примененных методов и подходов, в случае расхождения расчетных стоимостей более 30%, такое расхождение признавалось существенным и не использовалось для вывода о рыночной стоимости объекта оценки.

- допущений и ограничений оценки. В процессе оценки применялись только допущения и ограничения влияющие на определяемую рыночную стоимость объекта оценки. Иные допущения и ограничения не учитывались при проведении оценки.

В отчете об оценке изложена вся существенная информация, использованная Оценщиком при определении рыночной стоимости объекта оценки. Существенная информация, приводимая в отчете об оценке, подтверждается путем раскрытия ее источников, в том числе с приведением снимков с экрана (скриншотов) интернет страниц, копий страниц использованных справочников и т.д.

Согласно п. 12 ФСО III в процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

В рамках данной оценки если Оценщик использует при проведении оценки Объекта оценки документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, датированные после даты оценки, полученные от Заказчика, он допускает, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло. Заказчик предоставляет информацию, характеризующую объект оценки на дату оценки.

Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достоверной, надежной, достаточной, имеющей допустимый уровень существенности для проведения расчетов и формирования вывода об итоговой величине рыночной стоимости.

Оценщик считает, что отчет об оценке содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА)

11.1. Описание последовательности определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

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

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Сравнительный подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных объектов, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов с типичной мотивацией, не находящихся под посторонним давлением. Также подразумевается, что объект оценки будут приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

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

Возможность и целесообразность применения сравнительного подхода обусловлена следующими факторами:

- рынок объектов, аналогичных объекту оценки, хоть и является неактивным, но в ходе проведенного анализа

рынка выявлено достаточное количество объектов-аналогов, которые можно применить в дальнейших расчетах.

- для расчета использованы объекты-аналоги, информация о которых доступна, содержится в открытых источниках, кроме того Оценщиком дополнительно в составе данного отчета приводятся копии интернет страниц, на которых указанная информация по объектам-аналогам. Для уточнения ценообразующих факторов и подтверждения информации, указанной в объявлении по объектам-аналогам Оценщиком была использована дополнительная информация из ресурса Росреестр, которая также является открытой и надежной.

- актуальность рыночной информации – в расчетах Оценщик использовал информацию о ценах предложения объектов-аналогов размещенную в сети до даты оценки. Информация актуальна на дату оценки.

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Полная выборка объектов-аналогов приведена в разделе 7.3 «Анализ рынка». Из полной выборки были выделены объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с объектом оценки.

С учетом информации, имеющейся в распоряжении, а также выводов по анализу НЭИ, Оценщик принял решение проводить расчет рыночной стоимости объекта оценки на основании сравнительного подхода, используя метод сравнения продаж (метод количественных корректировок).

Метод сравнения продаж (метод количественных корректировок). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами объекта оценки. Информационной базой сравнительного подхода является вторичный рынок продаж объектов капитального строительства. При отсутствии информации о ценах сделок с допускается использование цен предложения (спроса).

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Подбор объектов-аналогов;
2. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объектов оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
3. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объектов оценки;
4. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен объектов-аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
5. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта-аналога, сглаживающая их отличия от объектов оценки;
6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

11.2. Описание проведенных расчетов рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

1. Подбор объектов-аналогов

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах с указанием правил их отбора для проведения расчетов и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, ценообразование по ценообразующим факторам является единообразным.

Полная выборка объектов-аналогов, с описанием объема доступных рыночных данных об объектах-аналогах, приведена в разделе «Анализ рынка».

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка;
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик, либо уточнить необходимую для проведения расчетов информацию на основании открытых источников (базы данных Росреестра <https://rosreestr.gov.ru/>, сервиса ЯндексКарты <https://yandex.ru/maps/>, и др.);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Из полной выборки были выделены объекты-аналоги, наиболее соответствующие объекту оценки, с учетом выводов по анализу НЭИ.

Так же, при подборе объектов-аналогов выбирались объекты, расположенные в сопоставимой по характеру зоне, которые предлагаются (либо их возможно использовать) для использования, аналогичного фактическому (разрешенному) использованию объекта оценки.

По элементам сравнения, по которым объект оценки отличается от объектов-аналогов, при необходимости, Оценщиком вводятся корректировки.

В соответствии с п. 10 ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)» учтена достоверность и достаточность информации по каждому аналогу, использованы наиболее сопоставимые аналоги, учтено, что сделки (цены предложений), совершенные (предложенные) ближе к дате оценки, более репрезентативны, рассмотрены цены предложений, предложенные независимыми сторонами. Ценовая информация по фактическим сделкам отсутствует.

В соответствии с п. 7 «Подходы и методы оценки (ФСО V)» Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам **оценщик учитывал:**

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

В следующей таблице представлена исходная информация о сопоставимых объектах-аналогах с объектом оценки.

Таблица описания объекта оценки и объектов-аналогов (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки)

Таблица 21

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Источник информации	-	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2250_m_7691432451?context=H4sIAAAIAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjE7czoxOjI4JtzOjE2OjJPb215cnhmMlZKN1ozOWhPj9WZzFHT8AAA_A	https://orel.cian.ru/sale/commercial/325046398/?mlSearchSessionGuid=cee918b7d195ee031fc74ffd3ae9fbaea	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_psnab_12224_m2_zem_946_m2_bez_komissi_7901849403?context=H4sIAAAIAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjE7czoxOjI4JtzOjE2OjJWMjJESDBIR0VaYmhvUEozljt9YkvLOD8AAAA	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_2_vhoda_u_dobnaya_planirovka_242.4_m_7826643354
Условия рынка (для Объекта исследования – на дату оценки, для аналогов – на дату актуальности оферты)	мар.26	дек.25	фев.26	мар.26	январь.26
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Вид цены	Расчетная рыночная стоимость	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Вид прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение объекта	Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московская, д 155, пом 8	Орловская обл., Орёл, Новосильское ш., 11к5 р-н Железнодорожный	Орловская область, Орёл, р-н Железнодорожный, Московская ул.,155Ак1	Орловская обл., Орёл, ул. 6-й Орловской Дивизии, 11Б р-н Заводской	Орловская обл., Орёл, ул. Андрианова, 8
Кадастровый номер объекта капитального строительства	57:25:0030502:123 здания в котором расположено помещение 57:25:0030502:231 – объект оценки	57:25:0031102:170	57:25:0030502:104	57:25:0021553:613	57:25:0010706:58 – здания (МКД) в котором расположено помещение 57:25:0010706:1174 – объекта-аналога
Кадастровый номер земельного	57:25:0030502:88	57:25:0031102:50	57:25:0030502:49	57:25:0021553:54	57:25:0010706:20

участка					
Район города	Железнодорожный район	Железнодорожный район	Железнодорожный район	Заводской район	Советский район
Расположение относительно «Красной линии»	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Вторая линия крупной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Тип объекта/функциональное назначение	Нежилое помещение – офисно-торговый объект свободного назначения	Нежилое здание – офисно-торговый объект свободного назначения	Нежилое здание – офисно-торговый объект свободного назначения	Нежилое здание – офисно-торговый объект свободного назначения	Нежилое помещение – офисно-торговый объект свободного назначения
Общая площадь, кв.м.	1 284,60	2 056,20	862,70	1 222,40	242,40
Земельный участок	Под объектом, общая площадь 15799 кв.м	Под объектом, площадь 5003 кв.м.	Под объектом, площадь 1056,29 кв.м.	Под объектом, площадь 946 кв.м.	Под объектом, общая площадь 5812,87
Общее состояние здания	Условно-удовлетворительное	Удовлетворительно е несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительно е несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительно е несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительно е несовременное эксплуатируемое
Тип ремонта	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (Требуется капитальный ремонт)	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	1 этаж - с простой внутренней и наружной отделкой, подвал и 2 этаж - без отделки	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (Требуется капитальный ремонт)
Этаж / этажность	2/3	3 этажа	2 этажа	2 этажа + подвал	1 этаж
Коммуникации	Имеются возможность подключения ко всем необходимым коммуникациям	Имеются все необходимые коммуникации Повышенные мощности по электроэнергии	Имеются все необходимые коммуникации	Имеются все необходимые коммуникации	Имеются все необходимые коммуникации
Наличие отдельного входа	Общий	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Общий
Наличие движимого имущества не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения, руб.		60 900 000,00	17 500 000,00	27 500 000,00	5 350 000,00
Цена предложения, руб. / кв.м		27 066,67	20 285,15	22 496,73	22 070,96

Источник информации: данные объявлений

Дополнительные характеристики, выясненные при разговоре с риэлторами и собственниками. Оценщиком дополнительно было выяснено, что у всех объектов-аналогов обременения отсутствуют, а также все объекты принадлежат на праве собственности и другие характеристики.

Все объявления актуальны на дату оценки. Ниже приведены скрины интернет-страниц.

Объект-аналог №1

АрхивОценщика.рф Посмотри архи... Спросить Алису AI

АрхивОценщика

Баланс: 495.04L Rosprom(ID: 1123)

АрхивОценщика.рф
создан оценщиками

Свободного назначения, 2250 м²

Адрес Орловская обл., Орёл, Новосильское ш., 11к5

Координаты объекта ("lat":52.96421;"lng":36.136017)

Характеристики объекта


Этаж	1	Тип здания	административное здание
Отделка	чистовая	Потолки(м)	3
Тип парковки	на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта	Отопление	центральное
Тип входа	с улицы		

Дополнительно

Дата объявления	13.12.2025	Тип предложения	продажа
Дата предложения	26.12.2025	Пользователь	Михаил
Категория	ПСН		
Источник	Авито		
ID на источнике	7691432451		
URL	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2250_m_7691432451		

О предложении

Площадь: 2250 кв.м Цена: 60 900 000Р /27 067Р кв. м



Посмотреть скриншот

Отдельное здание с участком на первой линии. Расположено по Новосильскому шоссе, административное здание бывшего Завода Погрузчиков. Площадь прилегающей территории около 4000 квадратных метров. Всего участок 5000 кв.м. в собственности. 100 метров выходят на дорогу. Можно сделать въезд непосредственно с Новосильского шоссе. Электричество до 500 кВт. Возможно увеличение до 1 МВт. Центральная канализация. Газ среднего давления. Отопление от собственной мини котельной. Здание выходит фасадом на одну из основных дорог, ведущий из Орла в сторону области. По ней проезжают машины в сторону 7 районных центров, дорога выводит на трассу М2 (Москва-Белгород). Жилых домов вблизи нет, зато большой автомобильный трафик, возможность организации парковки непосредственно перед зданием и на территории. Рядом находится много мелких и крупных предприятий, в числе которых завод Альфапластик, завод Фригласс Евразия, Северный районный суд. Имеется постоянный арендатор на 200 кв.м. - столовая, что может быть полезно и для нового собственника. Установлены пластиковые окна. Ровный пол. Разводка электроснабжения и освещения. Новый грузовой лифт. В 2025 году полностью отремонтирована крыша. Внутри нет несущих стен, только колонны. Шаг колонн 6 м. Подъезд удобный. Рассмотрим предложения по долгосрочной аренде всего здания.

Источник информации:

https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2250_m_7691432451?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OjIjPb2I5c5hmMIZkN1ozOWhlIjI9WZzFHT8AAAA

Геоинформационный портал

Земельный участок: 57:25:0031102:50

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	18.08.2008
Кадастровый номер	57:25:0031102:50
Кадастровый квартал	57:25:0031102
Адрес	Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ш Новосильское, 11
Площадь уточненная	5 003 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для эксплуатации и обслуживания производственных зданий и сооружений
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	6 367 117,98 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	1 272,66 руб./кв. м

Здание: 57:25:0031102:170

Информация Сервисы Объекты Сопоставь ЗУ

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	09.01.2014
Кадастровый номер	57:25:0031102:170
Кадастровый квартал	57:25:0031102
Адрес	Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ш Новосильское, д 11, корп 1
Наименование	здание: административный корпус
Назначение	Нежилое
Площадь общей	2 056,2 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Государственная федеральная
Кадастровая стоимость	90 848 652,8 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	44 182,79 руб./кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	3
Количество подземных этажей	-
Материал стен	-
Завещание	стопроцентное
Ввод в эксплуатацию	2008 г.
Сведения о включении объекта недвижимости	-

Источники информации: <https://nspd.gov.ru/>

Объект-аналог №2

АрхивОценщика

АрхивОценщика.рф
создан оценщиками

Продается здание, 862,7 м²

Адрес: Орловская область, Орел, р-н Железнодорожный, Московская ул., 155Ак1

Координаты объекта: ("lat": 52.980495, "lng": 36.105232)

Характеристики объекта

Этажность	2	Потолки(м)	3
Тип входа	отдельный с улицы		

Дополнительно


Дата объявления	13.02.2022	Тип предложения	продажа
Дата предложения	14.02.2022	Продажа частями	нет

О предложении

Категория	здание	Пользователь	Виктор Юдин
Источник	ЦИАН	ID пользователя	45345255
ID на источнике	32504639		
URL	https://orel.cian.ru/sale/commercial/32504639/?mlSearchSessionGuid=cee918b7d195ee031fc74ffd3ae9fbee		

Площадь: 862.7 кв.м

Цена: 17 500 000Р / 20 286Р кв. м



Посмотреть скриншот

Арт. 47793654 Продается отдельно стоящее административное здание коридорного типа, имеющее три входа площадью 862,7 кв. метра на участке 11 соток Строение и участок в собственности. Около 40 помещений разной квадратуры. Возможность скомплектовать по своим задачам. Здание имеет два этажа. Центр железнодорожного района. Отличная транспортная доступность. Здание оборудовано новым тепловым узлом автономного отопления. В зависимости от погодных условий автоматическое регулирование температуры в помещениях. Новые радиаторы. Трубы полипропилен и счетчики водоснабжения, новые трубы канализации Все Окна ПВХ Наличие центральных коммуникаций. Электричество (220 и 380 вольт), водоснабжение, канализация Установлена система охраны последнего поколения. Здание находится под круглосуточной вооруженной охраной. Звоните!

Дополнительная информация (свернуть)

Источник информации: <https://orel.cian.ru/sale/commercial/32504639/?mlSearchSessionGuid=cee918b7d195ee031fc74ffd3ae9fbee>

Геоинформационный портал

Земельный участок: 57:25:0030502:49

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	21.12.2005
Кадастровый номер	57:25:0030502:49
Кадастровый квартал	57:25:0030502
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	1 056,29 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Эксплуатация и обслуживание ремонтно-производственной базы
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 520 782,96 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	1 439,74 руб./кв. м

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Здание: 57:25:0030502:104

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	26.06.2012
Кадастровый номер	57:25:0030502:104
Кадастровый квартал	57:25:0030502
Адрес	Орловская область, г. Орел, ул. Московская, д. 155А, корп. 1
Наименование	Административное здание
Назначение	Нежилое
Площадь общая	862,7 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	14 842 253,13 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	17 204,42 руб./кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	2
Количество подземных этажей	-
Материал стен	-
Завершение строительства	1950 г.
Вид в эксплуатации	-
Сведения о включении объекта недвижимости в кадастр	-

Источники информации: <https://nspd.gov.ru/>

Объект-аналог №3

Здание псн(г/б) 1222,4 м2 + зем 946 м2 без комиссии
 27 500 000 Р за всё
 8 934 555-85-14

Описание:
 ПРЕДЛАЖАЮ СВОБОДНОЕ 2-этажное здание 1222 м² с земельным участком 946 м² в Орле. Две торговые зоны с арендаторами (Магнит Косметик, Алтис). Свободные площади на втором этаже и подвальном помещении.
 Адрес: г. Орёл, ул. 6-й Орловской Дивизии, 116 (первая линия, отпущенная территория). 1222 кв. м, земельный участок - 946 кв. м (Свободность).
 Конечная цель: торговый бизнес с минимальными затратами и получением увеличенной прибыли более чем в 2 раза. Управлять можно удаленно на любом расстоянии.

Потенциал роста: как увеличить доходность
 Главная цельность - 813,4 м² свободных площадей (2-й этаж и подвал), готовый к освоению.
 Возможности для увеличения дохода:
 1. Сдать в аренду 2-го этажа и подвала.
 2. Арендовать ставку в Орле: от 400 руб./м² для торговых площадей.
 3. Потенциально арендаторы: федеральные ритейлеры («ФИКС ГРАЙС», «Красное & Белое»), центр бытовых услуг, магазины «автозапчасти» и т.д.
 4. Потенциальный прирост дохода: до +325 000 руб. мес. (813,4 м² * 400 руб.).
 2. Развитие территории парковки.
 5. Ставка: от 500 руб./день за место.
 3. Оптимизация и заполнение всех мест могут значительно увеличить оборот.
 4. Кладовые для хранения негабаритного оборудования или местного оператора.
 5. Организация производства в подвальной зоне (400м²).
 6. Готовые коммуникации и разрыв мощности идеальны для выращивания микрозелени, грибов или мини-производства.
 7. Склад для замораживания товара.
 8. Резерв мощности | Подключены 50 кВт (по факту 60кВт) - готовый проект на +150 кВт. Этого достаточно для любого бизнеса.

3. Инфраструктура и характеристики
 • Площади: Здание - 1222,4 м², земля - 946 м² (в собственности).
 • Коммуникации: Электрощитовая 50 кВт; водоснабжение, канализация, новая газовая котельная с резервом.
 • Инфраструктура для бизнеса:
 6. Парковка на 35 мест (новая асфальт).
 7. Крутослучная зона погрузочно-разгрузочной.
 8. Инфраструктура для подвала товаров.

4. Этот актив идеален для вас, если вы:
 • Инвестор, ищущий актив с низкой входной суммой.
 Торг возможен.

О здании
 Готовность к эксплуатации: Парковка на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта.
 Тип здания: торговый центр. Количество парковочных мест: 35.
 Удаленность от дороги: первая линия.

Источник информации:

https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimos/zdanie_psn_gab_12224_m2_zem_946_m2_bez_komissi_7901849403?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_TYotzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIWMjJESDBIROVaYmhhVUEozIjY9YkVLOD8AAAA

Земельный участок
 Дата обновления информации: 06.03.2026

Общая информация
 Вид объекта недвижимости: Земельный участок
 Статус объекта: Актуально
 Кадастровый номер: 57-25-0021553-54
 Дата присвоения кадастрового номера: 12.10.2007
 Форма собственности: Частная

Характеристики объекта
 Адрес (местоположение): Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул 6 Орловской дивизии, 116
 Площадь, кв.м: 946
 Категория земель: Земли населенных пунктов
 Вид разрешенного использования: Для эксплуатации и обслуживания нежилого помещения

Сведения о кадастровой стоимости
 Кадастровая стоимость (руб): 2681153,20
 Дата определения: 01.01.2022
 Дата внесения: 05.01.2023

Ранее присвоенные номера
 Кадастровый номер: 57-25-0021553-0054

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность № 57-57/001-57/001/079/2015-68/2 от 01.12.2015

Общая информация (дублирование):
 Вид объекта недвижимости: Здание
 Статус объекта: Актуально
 Кадастровый номер: 57-25-0021553-613
 Дата присвоения кадастрового номера: 13.10.2015

Характеристики объекта
 Адрес (местоположение): Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул 6-й Орловской Дивизии, д 116
 Площадь, кв.м: 1222,4
 Назначение: Нежилое
 Количество этажей: 3
 Количество подземных этажей: 1
 Материал наружных стен: Из прочих материалов
 Год завершения строительства: 1991

Сведения о кадастровой стоимости
 Кадастровая стоимость (руб): 31847896,19
 Дата определения: 01.01.2023
 Дата внесения: 26.11.2023

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Объект-аналог №4

АрхивОценщика.рф
создан оценщиками

Помещение (2 входа, удобная планировка), 242.4 м²

Адрес: Орловская обл., Орёл, ул. Андрианова, 8
Координаты объекта: (lat:52.985667,lng:36.079468)

Характеристики объекта


Этаж	1	Тип здания	жилой дом
Отделка	без отделки	Потолок(м)	3
Тип парковки	на улице, бесплатная	Отопление	центральное
Электрическая мощность	5	Тип входа	с улицы

Дополнительно

Дата объявления	03.01.2026	О предложении	
Дата предложения	11.01.2026	Тип предложения	продажа
Категория	ПСН	Пользователь	Ермолаев Максим Сергеевич
Источник	Авито		
ID на источнике	7826643354		

URL: https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_2_vhoda_udobnaya_planirovka_242.4_m_7826643354

Площадь: 242.4 кв.м Цена: 5 350 000Р / 22 071Р кв. м



Посмотреть скриншот

СОБСТВЕННИКА И БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ!Продается помещение, расположенное по адресу: г. Орёл, ул. Андрианова, д. 8.Основные характеристики помещения:- жилой район;- место для парковки;- место под вывеску;- место под разгрузку;- центральное отопление, водоснабжение (горячее и холодное), канализация;- панорамные окна;- высота потолков 3 метра;- состояние помещения: требует ремонта;- два входа.По вопросам обращайтесь к Ермолаеву Максиму – агенту РЕН по индустриальной недвижимости.Регион Бизнес Недвижимость – коммерческая недвижимость города Орла.ОТ СОБСТВЕННИКА И БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ

Дополнительная информация (свернуть)

Источник информации: https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_2_vhoda_udobnaya_planirovka_242.4_m_7826643354

Помещение
Дата обновления информации: 27.11.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	57:25:0010706:1174
Дата присвоения кадастрового номера	26.07.2022
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Орловская область, городской округ город Орёл, г. Орёл, ул. Андрианова, д. 8, помещ. 120
Площадь, кв.м	242.4
Назначение	Нежилое
Этаж	Цокольный этаж

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	10424870.14
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	27.11.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

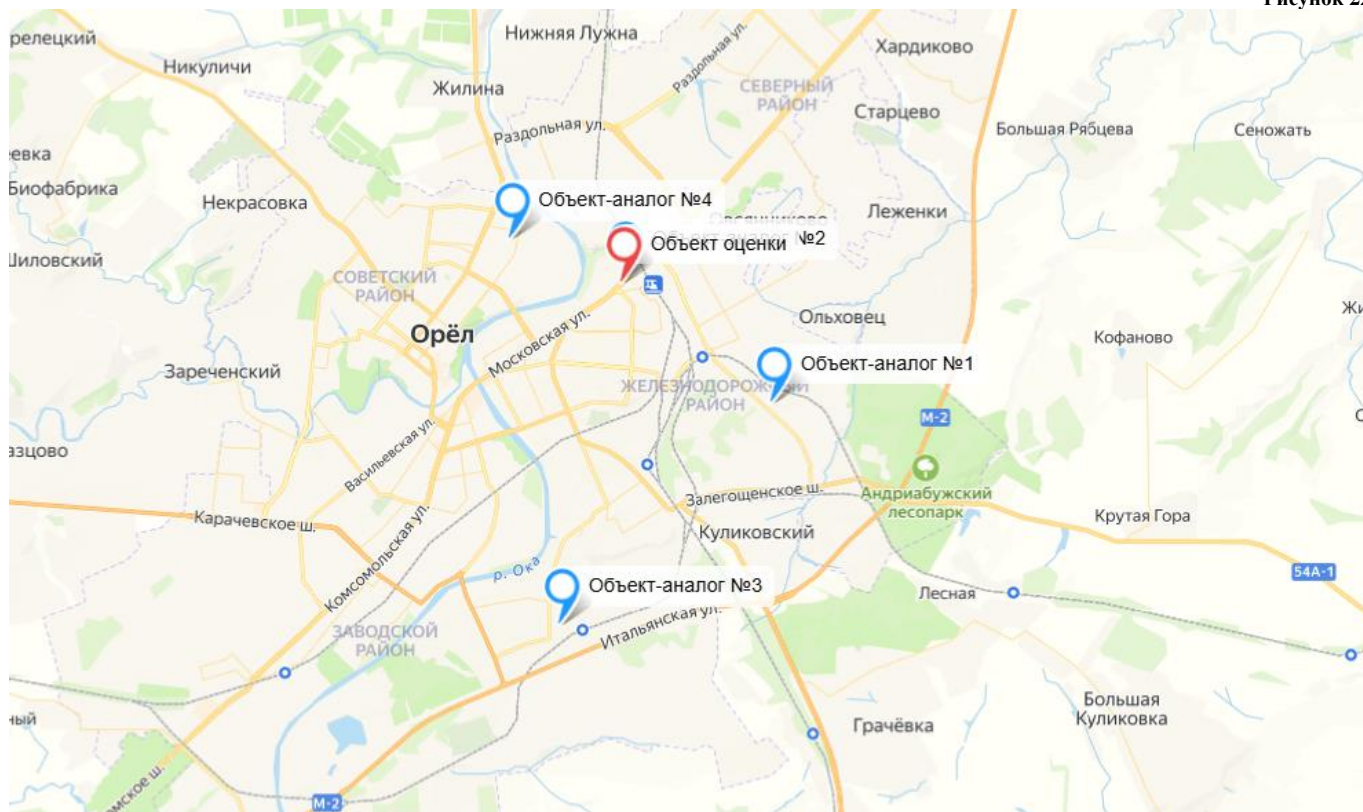
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 57:25:0010706:1174-57/058/2023-3 от 14.12.2023
---	--

ДЕЙСТВИЯ ...

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов

Рисунок 22



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Для расчетов по сравнительному подходу были использованы данные, полученные из сети Интернет. Анализ рынка показал, что для рынка не существует разницы между покупателями плательщиками НДС и неплательщиками НДС. Цена предложения (или цена оферты) одинакова для тех и других. Таким образом, бремя уплаты НДС ложится на продавца – плательщика НДС, и в таком контексте может рассматриваться как его убыток, в том случае если его возмещение будет невозможно. Но на цене предложения на открытом рынке данное обстоятельство не отразится.

Таким образом, считаем, что найденные цены предложения фактически включают в себя все особенности налогообложения и отдельно НДС в цены предложений не вводятся.

Выбор единицы сравнения.

Единицы сравнения используются оценщиком как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади и т.д.

Объект относится к сегменту рынка – офисно-торговый объект свободного назначения. Основным параметром в ценообразовании в данном сегменте является площадь зданий и помещений. Поскольку в данной работе нами использовались объекты, которые отличаются по площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади объектов капитального строительства.

Определение элементов сравнения.

После выбора единицы сравнения определяются основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость объекта оценки посредством необходимых корректировок цен продажи объектов-аналогов.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирования;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов

капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Объяснение корректировок

Корректировка на площадь участка (плотность застройки). Величина корректировки (поправки) на различие в площадях земельных участков является расчетной величиной, поэтому интервал значений корректировки отсутствует. Ниже приведена методика и порядок расчета этого элемента сравнения:

1. Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{з\text{у}}/S_{з\text{д}}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определяется отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o2 - S'ai$$

где: $S'o$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

$S'ai$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определяется по формуле:

$$K = \Delta S'i \times C_{з\text{у}}$$

где: $C_{з\text{у}}$ - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Корректировка будут вводиться для объектов-аналогов №1,2,3, которые представляют собой здания с земельными участками.

Доля земельного участка в стоимости ЕОН определяется исходя из данных сайта Ассоциация «СтатРиелт» (Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации, адрес в интернете <https://statielt.ru/>)

Рисунок 23

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 19.01.2026 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,34	0,17
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,40	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,37	0,16

Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4063-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

Для расчета корректировки для объекта оценки используются данные о площади всего здания, в котором расположено оцениваемое помещение и земельного участка под ним, для корректного определения плотности застройки.

Корректировка для объекта-аналога №4 не вводится, так как данный аналог так же является помещением.

Расчет корректировки на площадь земельного участка (плотность застройки)

Таблица 22

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя				
		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Адрес		Российская Федерация, Орловская область, г Орёл,	Орловская обл., Орёл, Новосильское ш., 11к5	Орловская область, Орел, р-н Железнодорожн	Орловская обл., Орёл, ул. 6-й Орловской Дивизии, 11Б	Российская Федерация, Орловская

Наименование показателя	Обозн	Значение показателя				
		ул Московская, д 155, пом 8,	р-н Железнодорожн ый	ый,Московская ул.,155Ак1	р-н Заводской	область, городской округ город Орёл, г. Орёл, ул. Андреянова, д. 8, помещ. 120
Кадастровый № ОКС		57:25:0030502:1 23 здания в котором расположено помещение 57:25:0030502:2 31 – объект оценки	57:25:0031102:1 70	57:25:0030502:1 04	57:25:0021553:6 13	57:25:0010706:5 8 – здания (МКД) в котором расположено помещение 57:25:0010706:1 174 – объекта- аналога
Кадастровый № ЗУ		57:25:0030502:8 8	57:25:0031102:5 0	57:25:0030502:4 9	57:25:0021553:5 4	57:25:0010706:2 0
Площадь здания, кв.м.	Sзд	19965,7	2 056,20	862,70	1 222,40	242,40
Площадь земельного участка, кв.м.	Sзу	15799	5 003,00	1 056,29	946,00	-
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, коэф. (коэффициент плотности застройки)	S'	1,26	0,41	0,82	1,29	-
Отклонение в обеспеченности земельным участком, коэф	ΔS'i		0,85	0,45	-0,03	-
Цена предложения ЕОН, руб.			60 900 000,00	17 500 000,00	27 500 000,00	5 350 000,00
Доля в цене предложения ЕОН земельного участка, коэф.			0,17	0,17	0,17	-
Цена предложения 1 кв.м. ЗУ, руб.			=60 900 000 * 0,17 / 5003 = 2069,36	17 500 000*0,17/ 1056,29 = 2816,46	Корректировка не вводится, объекты сопоставимы по коэффициенту плотности застройки	Корректировка не вводится, объекты сопоставимы по типу – нежилые помещения
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	К		=2069,36*0,85 = +1764,62	=2 816,46*0,45 = +1258,97	-	-
Цена предложения, руб. / кв.м без учета корректировки на обеспеченность земельным участком			27 066,67	20 285,15	22 496,73	22 070,96
Цена предложения, руб. / кв.м с учетом корректировки на обеспеченность земельным участком			31 382,36	21 544,12	22 496,73	22 070,96

Источник информации: собственные расчеты Оценщика

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на условия финансирования сделки. Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателями. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Условия продажи являются типичными для рынка нежилой недвижимости. Корректировка на условия продажи обусловлена тем, что объекты-аналоги выставлены на продажу и продаются на момент оценки, информации о занижении цены для более быстрой продажи нет.

Реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Корректировка может быть определена на основании данных сайта Ассоциация «СтатРиелт» (Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации, адрес в интернете <https://statrielt.ru/>):

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости

Рисунок 24

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [StatRielт](#), проведенного за истекший квартал:

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложенной коммерческой недвижимости.

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автообслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,87	0,84	0,86	0,84	0,81
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,91	0,81	0,83	0,81	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,83	0,91	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,70	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,88	0,89	0,88	0,85

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/4052-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-01-2026-goda>

Корректировка взята на среднем уровне из приведенного интервала в размере -7% в сторону понижения для всех объектов-аналогов, учитывая состояние исследуемого сегмента рынка недвижимости и конкретного объекта оценки.

- **корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки.** Дата определения стоимости для объекта оценки и дата предложения объектов-аналогов сопоставимы. На основании данных сайта Ассоциация «СтатРиелт» (Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации, адрес в интернете <https://statrielt.ru/>) средний срок экспозиции (ликвидность) для аналогичных объектов составляет 10 месяцев (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-01-2026-goda>). Срок между датой оценки и датой предложения объектов-аналогов не превышает 4 месяцев. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на тип объекта. Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

По данным сайта Ассоциация «СтатРиелт» (Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации, адрес в интернете <https://statrielt.ru/>), имеются следующие значения корректировки на тип объекта:

Рисунок 25

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал:

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	0,98	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,96	0,92
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,88	0,97	0,93
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,83	0,92	0,88

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/4049-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-na-01-01-2026-goda>

Корректировка вводится на среднем уровне представленного диапазона, исходя из типа объектов.

Таблица корректировки на тип объекта

Таблица 23

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип объекта	Нежилое помещение – офисно-торговый объект свободного назначения	Нежилое здание – офисно-торговый объект свободного назначения	Нежилое здание – офисно-торговый объект свободного назначения	Нежилое здание – офисно-торговый объект свободного назначения	Нежилое помещение – офисно-торговый объект свободного назначения

Корректировка, %		-8,00%	-8,00%	-8,00%	0,00%
------------------	--	--------	--------	--------	-------

Источник информации: собственные расчеты Эксперта

Корректировка на местоположение. На уровень цен предложения к продаже и арендных ставок существенное влияние оказывает район расположения. Цены предложений увеличиваются по мере приближения к центральной части города.

По данным справочника оценщика и судебного эксперта – «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода под редакцией Л.А.Лейфера наблюдается следующее распределение местоположения по типовым зона в пределах региона и в пределах населенного пункта:

Таблица 24

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
--	--

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 15. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,36	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,59

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 72. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,75	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,69	0,86
Окраины городов, промзоны	0,65	0,54	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,76	0,67	0,85
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,92	0,85	0,99
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,76	0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,70	0,87
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,68	0,86

Источник информации: справочник оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода под редакцией Л.А.Лейфера

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в областном центре, введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на расположение относительно красной линии. Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

По данным сайта Ассоциация «СтатРиелт» (Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации, адрес в интернете <https://statrielt.ru/>), имеются следующие значения корректировки на расположение относительно красной линии:

Рисунок 26

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,62	0,81	0,72
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,88
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	1,00	0,92
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,84	0,76
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,97	0,91
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	1,01	0,94

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4053-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda>

Таблица корректировки на расположение относительно красной линии

Таблица 25

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение относительно красной линии	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Вторая линия крупной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Коэффициент приведения	1,00	1,00	0,88	0,88	0,88
Корректировка, %		=1/1 = 1 Или 0,00%	=1/0,88 = 1,1364 Или 13,64%	=1/0,88 = 1,1364 Или 13,64%	=1/0,88 = 1,1364 Или 13,64%

Источник информации: собственные расчеты Эксперта

Корректировка на наличие отдельного входа. Как правило, стоимость объектов офисного назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

По данным Справочника оценщика и судебного эксперта – «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода под редакцией Л.А.Лейфера, имеются следующие значения корректировки на наличие отдельного входа:

Рисунок 27



Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 320. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,88	0,82	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,89	0,83	0,95

Источник информации: справочник оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода под редакцией Л.А.Лейфера

Расчет корректировки приведен в таблице ниже, для расчета использовались минимальные значения коэффициентов из представленного диапазона, что обусловлено степенью влияния фактора.

Таблица корректировки на наличие отдельного входа

Таблица 26

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие	Общий вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Общий вход

отдельного входа					
Коэффициент приведения	0,94	1	1	1	0,94
Корректировка, %		$= 0,94/1 = 0,94$ или $-6,0\%$	$= 0,94/1 = 0,94$ или $-6,0\%$	$= 0,94/1 = 0,94$ или $-6,0\%$	$= 0,94 / 0,94 = 1$ или $0,00\%$

Источник информации: собственные расчеты Эксперта

Корректировка на тип ремонта (качество внутренней и наружной отделки). Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

По данным сайта Ассоциация «СтатРиелт» (Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации, адрес в интернете <https://statielt.ru/>), имеются следующие значения корректировки на качество внутренней и наружной отделки (тип ремонта):

Рисунок 28

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,17	1,24	1,20
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,23	1,36	1,32
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4040-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda>

Таблица корректировки на тип ремонта

Таблица 27

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип ремонта (качество внутренней и наружной отделки)	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (Требуется капитальный ремонт)	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	1 этаж - с простой внутренней и наружной отделкой, подвал и 2 этаж - без отделки	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (Требуется капитальный ремонт)
Коэффициент приведения	1	1,16	1,16	$= 1,16 / 3 = 1,05$ (только один этаж с ремонтом), два этажа требуют отделки	1
Корректировка, %		$= 1 / 1,16 = 0,8621$ или $-13,79\%$	$= 1 / 1,16 = 0,8621$ или $-13,79\%$	$= 1 / 1,05 = 0,9523$ Или $-4,76\%$	$= 1 / 1 = 1$ или $0,00\%$

Источник информации: собственные расчеты Оценщика

Корректировка на площадь. Объекты колеблются в цене за квадратный метр в зависимости от площади, предлагаемой к продаже (проданной). Чем больше размер объекта, тем меньше стоимость квадратного метра.

Для сравнения параметров (площадей) объектов-аналогов принимается интегральный ценообразовательный показатель:

$$P = \frac{C_o}{C_A}, \Rightarrow C_o = C_A \cdot P,$$

где:

C_o – стоимость 1 м² оцениваемого объекта, руб.;

C_a – стоимость 1 м² аналога, руб.;

P – интегральный ценообразовательный показатель.

$$P = \left(\frac{N_a}{N_o} \right)^k,$$

$N_{1,2}$ – параметры сравниваемых объектов – аналогов и объекта оценки (площадь)

Коэффициент торможения – это показатель степенной функции, определяющей запоздавшее уменьшение стоимости объекта от изменения его характеристик.

Коэффициент торможения определен в размере -0,09 при расчетах в рамках сравнительного подхода при продаже на основании Справочника оценщика и судебного эксперта – «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода под редакцией Л.А.Лейфера.

Рисунок 29

Таблица 240. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб/кв.м) от площади (кв.м)³⁵.

Среднее значение	Доверительный интервал	
	$y = 1,45x^{-0,09}$	$y = 1,52x^{-0,11}$
Расширенный интервал		
	$y = 1,61x^{-0,13}$	$y = 1,30x^{-0,06}$

Источник информации: справочник оценщика и судебного эксперта – 2025 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода под редакцией Л.А.Лейфера

Таблица корректировки на площадь

Таблица 28

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта оценки	1284,6	2056,2	862,7	1222,4	242,4
Показатель, кв.м.	-0,09	-0,09	-0,09	-0,09	-0,09
Корректировка		4,32%	-3,52%	-0,45%	-13,94%

Источник информации: собственные расчеты Оценщика

Корректировка на этаж/этажность. Чем выше расположение объектов, тем дешевле цена предложения аренды за 1 кв.м. По данным сайта Ассоциация «СтатРиелт» (Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации, адрес в интернете <https://statrielt.ru/>), имеются следующие значения корректировки на тип объекта, имеются следующие значения корректировки на этаж расположения:

Рисунок 30

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов:				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	0,84	0,72
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,99	0,90
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,01	0,95
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,91	0,86
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,01	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,09	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,06	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,96	0,91
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,04	0,98
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,03	0,96
Б. При аренде объектов:				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,82	0,77
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,02	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,98	0,91
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,89
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,08	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,96	0,92
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,04	0,98
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,03	0,96

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrekktivki-kommercheskoj-vedvizhivosti/4048-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-01-2026-goda>

Таблица корректировки на этажность/этаж расположения

Таблица 29

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3
Этажность / этаж расположения	3/2	3, все этажи	2, все этажи	2 + 1 подвальный, все этажи	1 этаж
Коэффициент приведения	1,04	$1 * 0,33 + 1,04 * 0,33 + 0,99 * 0,33 = 1,0$	$1 * 0,5 + 1,04 * 0,5 = 1,02$	$0,86 * 0,33 + 1 * 0,33 + 1,04 * 0,33 = 0,957$	1
Корректировка,		$= 1,04 / 1,00 = 1,4$	$= 1,04 / 1,02 = 1,0196$	$= 1,04 / 0,957 =$	$= 1,04 / 1,00 = 1,4$

%		или 4,0%	или 1,96%	1,0867 или 8,67%	или 4,0%
---	--	----------	-----------	---------------------	----------

Источник информации: собственные расчеты Оценщика

Корректировка на наличие коммуникаций. По данным Справочника <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4040-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2026-goda> имеются следующие значения корректировки на наличие коммуникаций:

Рисунок 31

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопляемые * / отопляемые здания и помещения	0,42	0,63	0,56
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,98	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,98	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4055-na-inzhenernyye-kommunikatsii-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

Объект оценки, так же как и объекты-аналоги имеет возможность подключения ко всем коммуникациям и сопоставим по данному параметру с объектами-аналогами. Введение корректировки требуется для объекта-аналога №1, который в соответствии с данными объявления имеет повышенные мощности по электроэнергии (в тексте объявления «Электричество до 500 кВт, возможно увеличение до 1 МВт).

Таблица корректировки на наличие коммуникаций

Таблица 30

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	Имеются возможность подключения ко всем необходимым коммуникациям	Имеются все необходимые коммуникации Повышенные мощности по электроэнергии	Имеются все необходимые коммуникации	Имеются все необходимые коммуникации	Имеются все необходимые коммуникации
Коэффициент приведения	0,9	0,98	-	-	-
Корректировка, %		$= 0,9 / 0,98 = 0,9183$ Или -8,16%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник информации: собственные расчеты Оценщика

Введение корректировок по иным параметрам не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

Заключение о стоимости измерителя.

Стоимость измерителя для объекта оценки определим как средневзвешенное скорректированных цен объектов-аналогов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Поскольку объекты с наименьшим количеством корректировок являются наиболее близким аналогом, их достоверность наиболее высока. При увеличении количества корректировок (отличий) достоверность результата снижается. Исходя из теории математической статистики, выбрана гиперболическая модель зависимости «вес – количество корректировок», то есть, используем формулу: $K = 1/N$; где N – количество корректировок.

По мере увеличения величины корректировок достоверность результата также снижается. Скорректированная цена равна $СЦ = ЦА * K1 * K2 * \dots * Kn = ЦА * ВК$;

Где $K1, \dots, Kn$ = коэффициенты корректировки определяемые по формуле $Ki = (1 + |\Pi i|)$;

$|\Pi i|$ = абсолютное значение i-той поправки;

ЦА – цена продажи аналога на измеритель (1 кв. метр);

ВК = валовой коэффициент корректировки.

Соответственно, отбросив слагаемые высших порядков, относительная погрешность скорректированной цены составит: $dСЦ \approx dЦА * K1 * K2 * \dots * Kn = dЦА * ВК$.

Если цены продаж аналогов определены с равной степенью достоверности, имеем:

$dЦА = const$ или $dСЦ / ВК = const$.

Тогда для обеспечения наибольшей достоверности в качестве весов следует выбрать величину $1/ВК$.

Считая, что факторы количества корректировок и размер корректировок являются независимыми, получим:

$Вес = 1/(N * ВК) = 1/(N * K1 * K2 * \dots * Kn)$.

Полученные веса должны быть пронормированы (то есть их сумма приведена к единице). Для чего каждый вес следует разделить на сумму весов всех объектов-аналогов

Все расчеты запрограммированы и сведены в таблицу ниже¹.

Расчетная таблица

Таблица 31

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение	Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московская, д 155, пом 8	Орловская обл., Орёл, Новосильское ш., 11к5 р-н Железнодорожный	Орловская область, Орел, р-н Железнодорожный, Московская ул.,155Ак1	Орловская обл., Орёл, ул. 6-й Орловской Дивизии, 11Б р-н Заводской	Российская Федерация, Орловская область, городской округ город Орёл, г. Орёл, ул. Андрианова, д. 8, помещ. 120
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования (вид оплаты, условие кредитования)	Наличный и безналичный расчет	Наличный и безналичный расчет	Наличный и безналичный расчет	Наличный и безналичный расчет	Наличный и безналичный расчет
Условия продажи (нетипичные для рынка условия)	Условия продажи типичные для рынка аффилированности нет	Условия продажи типичные для рынка аффилированности нет	Условия продажи типичные для рынка аффилированности нет	Условия продажи типичные для рынка аффилированности нет	Условия продажи типичные для рынка аффилированности нет
Условия рынка:					
Дата оценки/предложения	мар.26	дек.25	фев.26	мар.26	январ.26
Тип цены	Расчетная рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
иные условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Местоположение объекта					
Район города	Железнодорожный район	Железнодорожный район	Железнодорожный район	Заводской район	Советский район
Расположение относительно «Красной линии»	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Вторая линия крупной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы	Первая линия не крупной второстепенной улицы
Физические характеристики:					
Тип объекта/функциональное назначение	Нежилое помещение – офисно-торговый объект свободного назначения	Нежилое здание – офисно-торговый объект свободного назначения	Нежилое здание – офисно-торговый объект свободного назначения	Нежилое здание – офисно-торговый объект свободного назначения	Нежилое помещение – офисно-торговый объект свободного назначения
Общее состояние здания	Условно-удовлетворительно	Удовлетворительно с несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительно с несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительно с несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительно с несовременное эксплуатируемое
Качество внутренней отделки	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (Требуется капитальный ремонт)	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	1 этаж - с простой внутренней и наружной отделкой, подвал и 2 этаж - без отделки	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (Требуется капитальный ремонт)
Площадь ОКС, кв.м	1 284,60	2 056,20	862,70	1 222,40	242,40
Этажность	3/2	3, все этажи	2, все этажи	2 + 1 подвальный, все этажи	1 этаж
Наличие коммуникаций	Имеются возможность	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые

¹ Здесь и далее результаты расчетов могут не совпадать с итогом, который получается при непосредственном вычислении приведенного выражения. Это происходит вследствие округления значений показателей в отчете для удобства восприятия. Реальные расчеты выполняются с использованием электронных таблиц без округления.

	подключения ко всем необходимым коммуникациям	коммуникации Повышенные мощности по электроэнергии	коммуникации	коммуникации	коммуникации
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Наличие движимого имущества не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Другие характеристики	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
Цена предложения, руб.. в месяц		60 900 000,00	17 500 000,00	27 500 000,00	5 350 000,00
Цена предложения, руб. за кв. м общей площади без учета корректировки на площадь ЗУ в составе ЕОН		29 617,74	20 285,15	22 496,73	22 070,96
Цена предложения, руб. за кв. м общей площади с учетом корректировки на площадь ЗУ в составе ЕОН		31 382,36	21 544,12	22 496,73	22 070,96
Источник информации		https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2250_m_7691432451?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpb215cnhmMlZKN1ozOWhIj9WZzFHT8AAAA	https://orel.cian.ru/sale/commercial/325046398/?mlSearchSessionGuid=cee918b7d195ee031fc74ffd3ae9fbae	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_psnagab_12224_m2_zem_946_m2_bez_komissi_7901849403?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJWZzFHT8AAAA	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_2_vhoda_udobnaya_planirovka_242.4_m_7826643354
Результаты расчетов					
Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, руб./кв. м в месяц		31 382,36	21 544,12	22 496,73	22 070,96
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые имущественные права, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Стоимость после корректировки,		31 382,36	21 544,12	22 496,73	22 070,96

руб./кв. м в месяц					
Условия финансирования (вид оплаты, условие кредитования)	Наличный и безналичный расчет	Наличный и безналичный расчет	Наличный и безналичный расчет	Наличный и безналичный расчет	Наличный и безналичный расчет
Корректировка на условия финансирования (вид оплаты, условие кредитования)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м в месяц		31 382,36	21 544,12	22 496,73	22 070,96
Условия продажи (нетипичные для рынка условия)	Условия продажи типичные для рынка аффилированности нет	Условия продажи типичные для рынка аффилированности нет	Условия продажи типичные для рынка аффилированности нет	Условия продажи типичные для рынка аффилированности нет	Условия продажи типичные для рынка аффилированности нет
Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м в месяц		31 382,36	21 544,12	22 496,73	22 070,96
Условия рынка:					
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки/продажи/предложения)	мар.26	дек.25	фев.26	мар.26	янв.26
Корректировка на изменение цен за период между датами сделки и оценки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м в месяц		31 382,36	21 544,12	22 496,73	22 070,96
Тип цены	Расчетная рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на скидку к ценам предложения, %		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м в месяц		29 185,59	20 036,03	20 921,96	20 525,99
Иные условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка иные условия, %		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в месяц		29 185,59	20 036,03	20 921,96	20 525,99
Тип объекта	Нежилое помещение – офисно-торговый объект свободного назначения	Нежилое здание – офисно-торговый объект свободного назначения	Нежилое здание – офисно-торговый объект свободного назначения	Нежилое здание – офисно-торговый объект свободного назначения	Нежилое помещение – офисно-торговый объект свободного назначения
Корректировка		0%	0%	0%	0%

на тип объекта, %					
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в месяц		29 185,59	20 036,03	20 921,96	20 525,99
Местоположение объекта:					
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московская, д 155, пом 8	Орловская обл., Орёл, Новосильское ш., 11к5 р-н Железнодорожный	Орловская область, Орел, р-н Железнодорожный, Московская ул., 155Ак1	Орловская обл., Орёл, ул. 6-й Орловской Дивизии, 11Б р-н Заводской	Российская Федерация, Орловская область, городской округ город Орёл, г. Орёл, ул. Андреянова, д. 8, помещ. 120
Район города	Железнодорожный район	Железнодорожный район	Железнодорожный район	Заводской район	Советский район
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в месяц		29 185,59	20 036,03	20 921,96	20 525,99
Расположение относительно «Красной линии»	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Вторая линия крупной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы	Первая линия некрупной второстепенной улицы
Корректировка на расположение относительно красной линии, %		0,00%	13,64%	13,64%	13,64%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в месяц		26 850,74	20 946,76	21 872,95	23 324,99
Качество внутренней и наружной отделки	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (Требуется капитальный ремонт)	С простой внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	1 этаж - с простой внутренней и наружной отделкой, подвал и 2 этаж - без отделки	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (Требуется капитальный ремонт)
Корректировка на качество внутренней отделки		-13,79%	-13,79%	-4,76%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в месяц		21 758,36	16 974,09	19 581,50	23 324,99
Площадь ОКС, кв.м	1 284,60	2 056,20	862,70	1 222,40	242,40
Корректировка на площадь, %		4,32%	-3,52%	-0,45%	-13,94%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в месяц		22 698,32	16 376,60	19 493,38	20 073,49
Этажность/этаж	3/2	3, все этажи	2, все этажи	2 + 1 подвальный, все этажи	1 этаж
Корректировка, %		4,00%	1,96%	8,67%	4,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в месяц		23 606,25	16 697,71	21 184,03	20 876,43

Наличие коммуникаций	Имеются возможность подключения ко всем необходимым коммуникациям	Имеются все необходимые коммуникации Повышенные мощности по электроэнергии	Имеются все необходимые коммуникации	Имеются все необходимые коммуникации	Имеются все необходимые коммуникации
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-8,16%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в месяц		21 679,21	16 697,71	21 184,03	20 876,43
Экономические характеристики(уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
<i>Корректировка на экономические характеристики, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в месяц		21 679,21	16 697,71	21 184,03	20 876,43
Наличие движимого имущества не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка на наличие движимого имущества не связанного с недвижимостью, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в месяц		21 679,21	16 697,71	21 184,03	20 876,43
Другие характеристики	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка	Типичные для рынка
<i>Корректировка на другие характеристики, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м. в месяц		21 679,21	16 697,71	21 184,03	20 876,43
<i>Количество корректировок</i>		7	7	7	4
<i>Валовая корректировка</i>		1,63572	1,67188	1,59186	1,44082
<i>вес</i>		0,07642	0,07477	0,07852	0,13881
<i>Сумма весов общая</i>		0,36852			
<i>Нормированный вес</i>		20,74%	20,29%	21,31%	37,67%
<i>Вклад</i>		4 495,56	3 387,68	4 513,91	7 863,50
Расчетная рыночная стоимость измерителя, руб.				20 261,00	

кв. м					
Размер объекта оценки, кв.м				1284,6	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.с НДС				26 027 300,00	
НДС 22%, руб.				4 693 448,00	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС 22%				21 333 852,00	

Источник информации: собственные расчеты Оценщика

В рамках сравнительного подхода был применен только один метод расчета рыночной стоимости – метод количественных корректировок. В связи с этим дополнительных согласований и анализа расхождений не требуется.

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки на основании сравнительного подхода

Таблица 32

№ п/п	Объекты оценки, местоположение	Кадастровый №	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС 22%
1	Нежилое помещение, этаж №02, расположенное по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московская, д 155, пом 8, кадастровый № 57:25:0030502:231, площадь 1284,60 кв.м.	57:25:0030502:231	1284,60	26 027 300,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Вывод: Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная на основании сравнительного подхода по состоянию на 10.03.2026, составляет:

26 027 300,00 рублей

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На этом этапе оценки производится согласование результатов оценки, под которым понимается процедура выработки мнения Оценщика об итоговом результате оценки объекта оценки на основании данных, полученных с помощью различных подходов.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер объекта оценки, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный подход. Кроме того, при расчете итоговой рыночной стоимости должны быть учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

В условиях конкретной оценки Оценщиком был использован только сравнительный подход для объектов оценки. Поэтому согласования результатов оценки не проводилось.

Оценщиком осуществлены необходимые расчеты того или иного вида стоимости объектов оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка, к которому относится Объект оценки.

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки можно сделать следующие заключения

Расчет рыночной стоимости объекта с учетом веса подходов

Таблица 33

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, определенная на основании затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, определенная на основании доходного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, определенная на основании сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Нежилое помещение, этаж №02, расположенное по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул	Не применялся	-	Не применялся	-	26 027 300,00	1	26 027 300,00

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, определенная на основании затратного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, определенная на основании доходного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, определенная на основании сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
	Московская, д 155, пом 8, кадастровый №57:25:0030502:231, площадь 1284,60 кв.м.							

Источник: расчеты оценщика

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 10.03.2026 составляет:

26 027 300,00 рублей с учетом НДС 22%

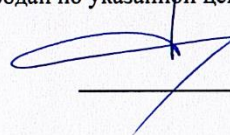
(Двадцать шесть миллионов двадцать семь тысяч триста рублей с учетом НДС 22%)

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет об оценке Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете об оценке, верны и соответствуют действительности;
2. Содержащиеся в отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета об оценке;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиками или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете об оценке;
5. Задание на оценку не основывалось на определении минимального, максимального или заранее оговоренного результата;
6. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022), протокол № 28-С;
7. Приведенные в отчете об оценке факты, на основе которых производился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок. Образование Оценщика, принимавшего участие в выполнении работ по оценке, соответствует необходимым требованиям;
8. Оценщик имеет достаточный опыт оценки, аналогичного имущества и знает район его нахождения;
9. Данные для расчетов были использованы на основании документации, предоставленной Заказчиками;
10. 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 объекта оценки;
11. Никто, кроме лиц, указанных в отчете об оценке, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета об оценке;
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан по указанной цене.

Оценщик



Ю.И. Резникова

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые документы, использованные для проведения оценки

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.

3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
12. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 07.11.2022, протокол № 28-С;

Методические материалы, использованные для проведения оценки:

13. Курс лекций по оценке рыночной стоимости земельных участков – Грибовский С. В., Медведева О.Е., Касьянов П.В.: Москва 2002 г.
14. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
15. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997. – 424 с.
16. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
17. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 1998. – 224 с.
18. Ю.В. Бейлизон «Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений»
19. Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.
20. Круглякова В.М. Современная оценка объектов недвижимости – теория и практика. Учебное пособие- Воронеж: Издательско-полиграфический центр Воронежского государственного университета, 2009. – 272 с.
21. Методика №404 «Определение физического износа гражданских зданий» <https://upvs-online.ru/indeksy/metodika-44-opredelenie-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij/>
22. «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова., Нижний Новгород, 2025;
23. Справочник коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область), ABN GROUP, 9-е издание, Москва, 2026 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>)
24. Данные сайта <https://statrielt.ru/>

Периодические издания и интернет-сайты:

25. Министерство экономического развития Российской Федерации. [В Интернете] <http://www.economy.gov.ru>.
26. Сайт Архив оценщика.
27. Сайт <https://www.avito.ru/>.
28. Сайт <https://voronezh.cian.ru/> и др.



ПРИЛОЖЕНИЯ



Приложение №1. Копии интернет-страниц.

← @ архивоценщика.рф Посмотри архи... Спросить Алису AI

АрхивОценщика

АрхивОценщика.рф

Свободного назначения, 2250 м²

Адрес Орловская обл., Орёл, Новосильское ш., 11к5
Координаты объекта (lat:52.96421,lng:36.136017)

Характеристики объекта


Этаж	1	Тип здания	административное здание
Отделка	чистовая	Потолки(м)	3
Тип парковки	на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта	Отопление	центральное

Тип входа с улицы

Дополнительно

Дата объявления	13.12.2025	Тип предложения	продажа
Дата предложения	26.12.2025	Пользователь	Михаил
Категория	ПЧН		
Источник	Авито		
ID на источнике	76914324		
URL	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2250_m_7691432451		

Площадь: 2250 кв.м
Цена: 60 900 000₽ / 27 067₽ кв. м



Посмотреть скриншот

Отдельное здание с участком на первой линии. Расположено по Новосильскому шоссе. Административное здание бывшего Завода Погружиков. Площадь прилегающей территории около 4000 квадратных метров. Всего участок 5000 кв. м. в собственности. 100 метров выходят на дорогу. Можно сделать въезд непосредственно с Новосильского шоссе. Электричество до 500 кВт. Возможно увеличение до 1 МВт. Центральная канализация. Газ среднего давления. Отопление от собственной мини котельной. Здание выходит фасадом на одну из основных дорог, ведущих из Орла в сторону области. По ней проезжают машины в сторону 7 районных центров, дорога выходит на трассу М-2 (Москва-Белгород). Жилых домов вблизи нет, зато большой автомобильный трафик, возможность организации парковки непосредственно перед зданием и на территории. Рядом находится много мелких и крупных предприятий, в числе которых завод Альфапластик, завод Фриглогласс Евразия, Северный районный суд. Имеется постоянный арендатор на 200 кв. м. - столовая, что может быть полезно и для нового собственника. Установлены пластиковые окна. Равный пол. Разводка электроснабжения и освещения. Новый грузовой лифт. В 2025 году полностью отремонтирована крыша. Внутри нет несущих стен, только колонны. Шаг колонн 6 м. Подъезд удобный. Рассмотрим предложения по долгосрочной аренде всего здания.

← @ 4.3 www.avito.ru Свободного н... Спросить Алису

Свободного назначения, 1116.3 м²

48 374 ₽ за м²
История цены

8 969 401-56-30

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

АН "Панорама" >
Компания
Подписаться

15 объявлений в работе | 12 лет на Авито | 158 подписчиков

Онлайн-показ
Посмотрите по видеозвонку

О помещении

Вид: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1116.3 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная
Мощность электричества: 40 кВт
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчет от 270 ₽ | Посмотреть пример отчёта

← @ 4.3 www.avito.ru Свободного н... Спросить Алису

Высота потолков: 3 м

Свободного назначения, 1116.3 м²

48 374 ₽ за м²
История цены

8 969 401-56-30

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

АН "Панорама" >
Компания
Подписаться

15 объявлений в работе | 12 лет на Авито | 158 подписчиков

Онлайн-показ
Посмотрите по видеозвонку

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчет от 270 ₽ | Посмотреть пример отчёта

Расположение

Орловская обл., Орёл, 3-я Курская ул., 35А
р-н Железнодорожный

Описание

ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА
Продается здание свободного назначения в центре города.
Общая площадь - 1116.3 кв. м, земельный участок 402 кв. м. в собственности
В здании - офисные, торговые помещения, гостиная.
Основной корпус-5 этажей и мансарда, боковое крыло- 3 этажа.
Повал под всем зданием, гараж площадью 44 кв. м.
На земельном участке установлена рекламная конструкция для вывесок.
Все помещения арендопригодны
Коммуникации - электричество, отопление газовое (котельная), вода, канализация.
Перед зданием большая парковка, общественный транспорт в шаговой доступности.

О здании

Готовность к эксплуатации
Тип здания: бизнес-центр

Удаленность от дороги: первая линия
Парковка: на улице

МР 7933245105 23 марта в 09:01 770 просмотров (10 сообщений) | Показать все

www.avito.ru ТЦ с арендат... Спросить Алису

Avito

ТЦ с арендаторами 2000 кв.м

38 500 000 Р за всё

19 200 м² м²
История цены

8 969 401-55-56

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Показать карту

Описание

Продается отдельно стоящее 3-х этажное здание - школа на первой линии в торговом районе.

Просторный центр площадью 2000 кв.м на участке 2950 кв.м., расположенный по адресу 1-й Куровая д.27. Это идеальное решение для бизнеса, который строится в развитой динамичной городской среде.

Бизнес-центр состоит из основного корпуса с арендаторами, складами и холодными складами.

На данный момент в здании располагается действующий бизнес-центр с арендаторами, возможно приобретение, как готовый арендный бизнес (расчеты доказаны предоставлены), так и под Ваш бизнес цели и задачи.

Много преимуществ у этого бизнес-центра, лучше смотреть на месте. Звоните с 08.00 до 20.00, с радостью ответим на все Ваши вопросы и организуем ознакомительный просмотр. Показываем оформленные и подобранные ипотечные условия (скачать от ипотечной ставки).

Курдюмское сотрудничество.

Прекрасный объект за разумные деньги!

Арт: #149831

Оздании

Тип здания: торговый центр

Парковка: в здании

№ 4337206 - 6 марта в 09:07 1488 просмотров (+0 гостей) Показать фото

www.avito.ru ТЦ с арендат... Спросить Алису

Насколько объект подходит для бизнеса

38 500 000 Р за всё

19 200 м² м²
История цены

8 969 401-55-56

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Показать карту

Описание

Продается отдельно стоящее 3-х этажное здание - школа на первой линии в торговом районе.

Просторный центр площадью 2000 кв.м на участке 2950 кв.м., расположенный по адресу 1-й Куровая д.27. Это идеальное решение для бизнеса, который строится в развитой динамичной городской среде.

Бизнес-центр состоит из основного корпуса с арендаторами, складами и холодными складами.

На данный момент в здании располагается действующий бизнес-центр с арендаторами, возможно приобретение, как готовый арендный бизнес (расчеты доказаны предоставлены), так и под Ваш бизнес цели и задачи.

Много преимуществ у этого бизнес-центра, лучше смотреть на месте. Звоните с 08.00 до 20.00, с радостью ответим на все Ваши вопросы и организуем ознакомительный просмотр. Показываем оформленные и подобранные ипотечные условия (скачать от ипотечной ставки).

Курдюмское сотрудничество.

Прекрасный объект за разумные деньги!

Арт: #149831

Оздании

Тип здания: торговый центр

Парковка: в здании

№ 4337206 - 6 марта в 09:07 1488 просмотров (+0 гостей) Показать фото

www.avito.ru Здание в Орл... Спросить Алису AI

Avito

Здание

15 750 000 Р за всё

39 673 м² м²
История цены

8 967 548-65-35

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Показать карту

Описание

Здание находится в удобном месте, с большой проходимостью автотранспорта. Земля под зданием в собственности 2,4 сотки. Есть возможность сделать мансарду около 110 - 120 м² - высота потолка 2,5-3 м в максимум. Все подробности по телефону.

Оздании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: другой

№ 760437101 - 6 марта в 00:49 906 просмотров (+0 гостей) Показать фото

www.avito.ru Здание в Орл... Спросить Алису AI

Avito

Здание

15 750 000 Р за всё

39 673 м² м²
История цены

8 967 548-65-35

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Показать карту

Описание

Здание находится в удобном месте, с большой проходимостью автотранспорта. Земля под зданием в собственности 2,4 сотки. Есть возможность сделать мансарду около 110 - 120 м² - высота потолка 2,5-3 м в максимум. Все подробности по телефону.

Оздании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: другой

№ 760437101 - 6 марта в 00:49 906 просмотров (+0 гостей) Показать фото

orel.dan.ru Купить торговую пло... Спросить Алису AI

Продается торговая площадь, 100,7 м²

Орловская область, Орел, р-н Железнодорожный, Преддзьяная ул., 101. На карте

3 750 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 637 500 Р

Цена за метр 37 240 Р

Налог НДС включен: 676 229 Р

+7 910 301-06-54

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Полезные люди Орел

Документы проверены

На Цене 5 лет

Объекты в работе 406

Менеджер Елена Альимова

Площадь 100,7 м²

Этаж 1 из 1

Помещение Свободно

3500 000 Р

orel.dan.ru Купить торговую пло... Спросить Алису AI

Фотографии (11) Описание Расположение Похожие объявления

Тип сделки: Свободная продажа

3 750 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 637 500 Р

Цена за метр 37 240 Р

Налог НДС включен: 676 229 Р

+7 910 301-06-54

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Полезные люди Орел

Документы проверены

На Цене 5 лет

Объекты в работе 406

Менеджер Елена Альимова

Площадь 100,7 м²

Этаж 1 из 1

Помещение Свободно

3500 000 Р

orel.dan.ru Купить торговую пло... Спросить Алису AI

Фотографии (11) Описание Расположение Похожие объявления

Тип сделки: Свободная продажа

3 750 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 637 500 Р

Цена за метр 37 240 Р

Налог НДС включен: 676 229 Р

+7 910 301-06-54

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Полезные люди Орел

Документы проверены

На Цене 5 лет

Объекты в работе 406

Менеджер Елена Альимова

Площадь 100,7 м²

Этаж 1 из 1

Помещение Свободно

3500 000 Р

архивооценщика.рф Посмотри архи... Спросить Алису AI

АрхивоОценщика

АрхивоОценщика.рф

Продается здание, 862,7 м²

Адрес Орловская область, Орел, р-н Железнодорожный, Московская ул., 155Акт

Координаты объекта { "lat": 52.980495, "lng": 36.105232 }

Характеристики объекта

Этажность 2 Потолки(м) 3

Тип входа отдельные входы с улицы

Дополнительно О предложении

Дата объявления 13.02.2022 Тип предложения продажа

Дата предложения 14.02.2022 Продажа частями нет

Категория здание Пользователь Виктор Юдин



Источник ЦИАН ID пользователя 45345255

ID на источнике 32504639

URL <https://orel.cian.ru/sale/commercial/32504639/?mSearchSessionGuld=cee918b7d195ee031fc74fd3ae9fbae>

Площадь: 862,7 кв.м

Цена: 17 500 000Р /20 286Р кв. м

Посмотреть скриншот

Арт. 47793654 Продается отдельно стоящее административное здание коридорного типа, имеющее три входа, площадью 862,7 кв. метра на участке 11 соток. Строение и участок в собственности. Около 40 помещений разной квадратуры. Возможность комплектовать по своим заданиям. Здание имеет два этажа. Центр железнодорожного района. Отличная транспортная доступность. Здание оборудовано новым тепловым узлом автономного отопления. В зависимости от погодных условий автоматическое регулирование температуры в помещениях. Новые радиаторы. Трубы полипропилен и счетчики водоснабжения, новые трубы канализации. Все Окна ПВХ. Наличие центральных коммуникаций. Электричество (220 и 380 вольт), водоснабжение, канализация. Установлена система охраны последнего поколения. Здание находится под круглосуточной вооруженной охраной. Звоните!

Дополнительная информация (свернуть)

Здание псн(габ) 1222.4 м2 + зем 946 м2 без коммиси

27 500 000 Р за всё

8 934 555-85-14

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Помещение

Возможность электромонтажа 80 кВт можно увеличить

Специальные возможности

Описание: автономное

Тип сделки: продажа

Полная информация: есть

Проект: согласован/отсутствует

Насколько объект подходит для бизнеса

Компьютеры в радиусе до 1 км

Зачеркнутые теги

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

Собеседования

Пользователь

Задать вопрос

14.4

27 500 000 Р

Вы можете оставить комментарий

Здание псн(габ) 1222.4 м2 + з. 27 500 000 Р за всё

Курск 8 934 555-85-14

2. Потенциал роста: как увеличить доходность

Главная ценность — 813.4 м² свободной площади (2-й этаж и подвал), готовая к освоению.

Возможности для увеличения дохода:

- Сдача в аренду 2-го этажа и подвала.
 - Арендные ставки в Орле: от 400 руб./м² для торговых площадей.
 - Потенциальный арендатор: федеральные ритейлеры («ФНС», «ТРАНС», «Красное & Белое»), центр бытовых услуг, магазины «автозапчасти» и т.п.
 - Потенциальный прирост дохода: до +325 000 руб./мес. (813.4 м² * 400 руб.).
- Развитие территории прилегающей территории.
 - Ставка: от 500 руб./днем за место.
 - Оптимизация и заполнение всех мест могут значительно увеличить оборот.
- Строительство утепленного павильона (70-100 м²)
 - Идеально для привлечения нового федерального или местного оператора.
- Организация производства в подвальной зоне (400м2).
 - Готовые коммуникации и резерв мощности идеальны для выращивания микрозелени, грибов или мини-производства.
 - Ссылка для размещения товара.
 - Резерв мощности! Подключены 50 кВт (по факту 60кВт) + готовый проект на +150 кВт. Этого достаточно для любого бизнеса.
- Инфраструктура и характеристики
 - Площадь: Здание — 1222.4 м², земли — 946 м² (в собственности).
 - Коммуникации: Электричество 50 кВт, водоснабжение, канализация, новая газовая котельная с резервом.
 - Инфраструктура для бизнеса:
 - Парковка на 35 мест (новый асфальт).
 - Круглосуточная зона погрузки/разгрузки.
 - Лифтовая шахта для подъема товаров.

4. Этот актив идеален для вас, если вы:

- Инвестор, ищущий актив с низкой входной суммой?
- Торг возможен.

Оздании

Готовность к эксплуатации

Тип здания: торговый центр

Удобность от дороги: перекресток

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Колличество парковочных мест: 25

Здание, 374.3 м²

25 500 000 Р за всё

68 127 Р за м²

8 996 899-03-00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Имя: Частное лицо

На сайте с 2022 года

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Оздании

код: с улицы

табличный вход: есть

общая площадь: 374.3 м²

эсрп: поворота: 3 м

таблица: чистовая

Мощность электросети: 30 кВт

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Гарантия индексации: Нет

Процент с товарооборота: Нет

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Сообщения

Имя: Частное лицо

Здание, 374.3 м²

Вы посмотрели

№ 803419589 - 13 марта в 16:50 - 202 просмотра (+4 сегодня)

Показать

25 500 000 Р за всё

68 127 Р за м²

История цены

8 996 899-03-00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Имя: Частное лицо

На сайте с 2022 года

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продается 2-х этажное здание с готовым арендным бизнесом, с надежными арендаторами: ГФЗ Валдберри, Сэзон, Яндекс маркет, линейный магазин. Здание расположено на оживленной улице, на остановке общественного транспорта, парковка перед зданием. Общая площадь здания 374,3 кв.м, в том числе 1 этаж - 222,8 кв.м, с тремя отдельными входами и поппал 10,5 кв.м с выходами с этажа и с улицы. Земельный участок под зданием площадью 302,87 кв.м в собственности. Стоимость земельного участка входит в общую стоимость объекта. Объект соответствует требованиям для оформления лицензии. На собственном земельном участке установлен индивидуальный контейнер для ТБО. Коммуникации: собственная газовая котельная, электричество, вода, канализация. На здании вывески и возможность размещения баннеров на боковой части фасада. Возможность разгрузки с фасада и с тыльной части здания.

Оздании

Готовность к эксплуатации: Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: торговый центр

Подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 5

Показать

Здание, 676.5 м² в Орле | Продажа коммерческой недвижимости в Орле | Авито (8009845921)

25 500 000 Р за всё

68 519 Р за м²

8 996 899-10-46

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Имя: Частное лицо

На сайте с 2022 года

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Оздании

Общая площадь: 676.5 м²

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 70 кВт

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Гарантия индексации: Нет

Процент с товарооборота: Нет

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Сообщения

Имя: Частное лицо

Здание, 676.5 м²

Вы посмотрели

№ 803419589 - 13 марта в 16:50 - 202 просмотра (+4 сегодня)

Показать

Здание, 676.5 м² в Орле | Продажа коммерческой недвижимости в Орле | Авито (8009845921)

45 000 000 Р за всё

66 519 Р за м²

8 996 899-10-46

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Имя: Частное лицо

На сайте с 2022 года

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Оздании

Общая площадь: 676.5 м²

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 70 кВт

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Гарантия индексации: Нет

Процент с товарооборота: Нет

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купит объект от 200 Р

Посмотреть пример анализа

Расположение

Орловская обл., Орёл, Паровозная ул., 5

р-н Железнодорожный

Показать карту

Описание

ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА

Продается готовый арендный бизнес - здание свободного назначения в густонаселенном районе города, с надежными арендаторами. Общая площадь здания - 676,5 кв.м., 1-й этаж 363 м2 - сдан в аренду до 2035г.; Цокольный этаж 313,6 м2 сдан в аренду по коротким договорам с пролонгацией. Свежий ремонт (2023 год), пол керамогранит, светодиодные светильники; Зона разгрузки с доступом со двора и фасада. Коммуникации - электричество, отопление газовое (котельная), вода, канализация. Перед зданием большая парковка, общественный транспорт в шаговой доступности.

Оздании

Готовность к эксплуатации: Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: торговый центр

Количество парковочных мест: 10

Показать

АрхивОценщика.рф

создан оценщиками

Помещение (2 входа, удобная планировка), 242.4 м²

Адрес: Орловская обл., Орёл, ул. Андрианова, 8

Координаты объекта: ("lat":52.985667,"lng":36.079468)

Характеристики объекта

Этаж	1	Тип здания	жилой дом
Отделка	без отделки	Потолки(м)	3
Тип парковки	на улице, бесплатная	Отопление	центральное
Электрическая мощность	5	Тип входа	с улицы

Дополнительно

Дата объявления	03.01.2026	Тип предложения	продажа
Дата предложения	11.01.2026	Пользователь	Ермолаев Максим Сергеевич
Категория	ПСН		
Источник	Авито		
ID на источнике	7826643354		
URL	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_2_vhoda_udobnaya_planirovka_242_4_m_7826643354		

Площадь: 242.4 кв.м

Цена: 5 350 000Р /22 071Р кв. м

Посмотреть скриншот

СОБСТВЕННИКА И БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯПродается помещение, расположенное по адресу: г. Орёл, ул. Андрианова, д. 8. Основные характеристики помещения:- жилой район;- место для парковки;- место под вывеску;- место под разгрузку;- центральное отопление, водоснабжение (горячее и холодное), канализация;- панорамные окна;- высота потолков 3 метра;- состояние помещения: требует ремонта;- два входа.По вопросам обращаться к Ермолаеву Максиму - агенту РБН по индустриальной недвижимости.Регион Бизнес Недвижимость - коммерческая недвижимость города Орла ОТ СОБСТВЕННИКА И БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ

Дополнительная информация (свернуть)

АрхивОценщика.рф
создан оценщиками

Свободного назначения, 192 м²

Площадь: 192 кв. м Цена: 5 376 000Р /28 000Р кв. м

Адрес: Орловская обл., Орёл, Московское ш., 137
Координаты объекта: {"lat":53.003244,"lng":36.137912}

Характеристики объекта

Этаж	8	Тип здания	административное здание
Отделка	без отделки	Потолки(м)	3.2
Тип парковки	на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта	Отопление	центральное
Тип входа	с улицы		

Дополнительно

Дата объявления	28.01.2026	Тип предложения	продажа
Дата предложения	11.02.2026	Пользователь	Пользователь
Категория	ПСН		
Источник	Авито		
ID на источнике	1217943355		
URL	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_192_m_1217943355		

О предложении

Продаю помещение свободного назначения (можно организовать кружки технического или гуманитарного направления, офис, мед. учреждение, студия интерьерных фотографий (свадебные и т.п.), call-центр, ИТР направление, архив, проектное бюро, сборочное пр-во - электроника, беспилотники, швейный цех и т.п.). Базовая отделка стен, пола. Разделено на несколько комнат временными перегородками (где гипсокартон, где кирпич). Окна выходят на Московское шоссе, стеклопакеты, электропитание - 380В/220В. Часть помещений оборудована современными кондиционерами. 8-й этаж, вход рядом с лифтом, на этаже два санузла (мужской и женский), столовая, дополнительный грузовой лифт на этаже. Охраняемый доступ, круглосуточно. Перед зданием большая бесплатная парковка. Рядом остановки общественного транспорта (троллейбус, автобус, маршрутки). В здании есть службы юридического сопровождения, нотариус, продуктовые магазины, фитнес-центр. Имеются дополнительные подсобные помещения (бонусом). Возможные варианты приобретения: - аргументированный торг - покупка в рассрочку - спецтехнику (варианты: эвакуатор, трактор, мини-погрузчик).

[Посмотреть скриншот](#)

АрхивОценщика.рф
создан оценщиками

Свободного назначения

Площадь: 530 кв. м Цена: 19 000 000Р /35 849Р кв. м

Адрес: Орловская обл., Орёл, Ливенская ул., 26
Координаты объекта: {"lat":52.9556427,"lng":36.10367584}

Характеристики объекта

Этаж	1	Тип здания	другой
Отделка	офисная	Потолки(м)	2.7
Тип парковки	на улице	Отопление	автономное
Тип входа	с улицы		

Дополнительно

Дата объявления	14.01.2026	Тип предложения	продажа
Дата предложения	11.02.2026	Пользователь	Дарья
Категория	ПСН		
Источник	Авито		
ID на источнике	7779004098		
URL	https://www.avito.ru/orel/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7779004098		

О предложении

Проблемы со связью, пишите Земля+ здание 500м3Готовый бизнесРанее использовалась как база строительных материаловСвободный подъезд, близко выезд на федеральную трассу Парковка, стоянкаВсе коммуникации В здании помещения разного типа, подойдёт для реализации различных проектов: от офиса, до производства или сдачи в арендуПродажа от собственника Рассмотрю встречные предложенияВозможен обмен

[Посмотреть скриншот](#)

Дополнительная информация (свернуть)

История объявления

Заголовок	Цена(Р)	Цена(Р/м ²)	Дата объявления	Дата предложения
Свободного назначения	17 000 000	32 075	14.11.2025	03.12.2025

Продается помещение свободного назначения, 1 750 м²

Орловская область, Орел, Рыночный пер., 3Г



Площадь
1 750 м²



Этаж
1 из 3



Помещение
Свободно

Объявление снято с публикации, поищите ещё что-нибудь

Условия сделки

Тип сделки

Свободная продажа

Об объекте

Площадь	1 750 м ²
Этаж	1 из 3
Количество мокрых точек	2
Состояние	Типовой ремонт

27 000 000 ₽



Цена за метр 15 429 ₽

Налог НДС включен: 4 868 852 ₽



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 62450804

ЖК «Зелёный квартал»

Готовые квартиры с отделкой в развитом районе города!



Реклама

Приложение №2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов.

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 28.02.2024, поступившего на рассмотрение 28.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
28.02.2024г. № КУВИ-001/2024-58686680			
Кадастровый номер:	57:25:0030502:231		
Номер кадастрового квартала:	57:25:0030502		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 54:401:001:006547090:0005:20008; Условный номер 57-57-01/042/2014-849		
Местоположение:	Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ул Московская, д 155, пом 8		
Площадь:	1284.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение: нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 02		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	11239402.16		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	57:25:0030502:123		
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		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 13.11.2010		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ05687401СВ38МДВ3576АСДС8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
28.02.2024г. № КУВИ-001/2024-58686680			
Кадастровый номер:	57:25:0030502:231		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	РАВАШДЕХ АМИНА ФАДЕЛ		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ05687401СВ38МДВ3576АСДС8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
28.02.2024г. № КУВИ-001/2024-58686680		Кадастровый номер: 57:25:0030502:231	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Родник", ИНН: 3664077020
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 57:25:0030502:231-57/058/2019-2 03.10.2019 14:44:48
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		03.10.2019 14:44:48
	номер государственной регистрации:		57:25:0030502:231-57/058/2019-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.10.2019 до полной оплаты
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Физическое лицо
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 02.09.2019
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
28.02.2024г. № КУВИ-001/2024-58686680		Кадастровый номер: 57:25:0030502:231	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
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



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Воронеж

Второе сентября две тысячи девятнадцатого года

Индивидуальный предприниматель Свистов Юрий Александрович, ОГРНИП: 304366532800266, ИНН: 366500710239, действующий на основании Свидетельства о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г., серия 36 № 001690379, выданного Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Советскому району г. Воронежа, дата внесения записи: 23.11.2004, зарегистрированный по адресу: г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д. 14, кв. 64, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Родник», ОГРН: 1063667285879, ИНН: 3664077020, в лице директора Вострикова Александра Владимировича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец продает, а Покупатель покупает нежилое помещение №8 с кадастровым номером **57:25:0030502:231**, общей площадью 1 284,6 кв. м., этаж 2, расположенное в нежилом здании по адресу: г. Орел, ул. Московская, д. 155 (далее – Помещение).

2. Помещение принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора №1 купли-продажи недвижимого имущества от 26.05.2010 и Акта приема-передачи от 29.05.2010 к Договору №1 купли-продажи от 26.05.2010, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22 июля 2014 года сделана запись регистрации №57-57-01/042/2014-849, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 57-АБ 598174 от 22.07.2014.

3. Помещение оценивается сторонами на сумму 18 000 000 (Восемнадцать миллионов) рублей (НДС нет).

4. Оплата по настоящему договору осуществляется в следующем порядке:

4.1. 7 000 000 (Семь миллионов) рублей оплачивается Покупателем Продавцу в течение 1 (Одного) месяца с момента подписания настоящего договора;

4.2. 11 000 000 (Одиннадцать миллионов) рублей оплачивается Покупателем Продавцу ежемесячно равными частями, по 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, не позднее 10 (Десятого) числа каждого месяца, начиная с 01 октября 2019 г.

5. Оплата осуществляется путем перечисления Покупателем денежных средств на расчетный счет Продавца по реквизитам, указанным в п. 23 настоящего договора. Обязанность Покупателя по оплате считается исполненной в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

6. С момента передачи Помещения Покупателю и до его полной оплаты Помещение признается находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ.

7. Передача Помещения осуществляется по передаточному акту, подписываемому сторонами в день подписания настоящего договора.

8. Переход права собственности на Помещение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области.

9. Стороны обязаны совершить все необходимые действия для обеспечения перехода права собственности на Помещение к Покупателю, в том числе, представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все необходимые документы.

10. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Помещение несет Покупатель.

11. Продавец уведомляет Покупателя о наличии действующих договоров аренды, предметом которых является имущество, составляющее предмет настоящего договора. За арендаторами сохраняется право пользования арендованным имуществом на условиях действующих договоров аренды. С условиями договоров аренды на момент заключения настоящего договора Покупатель ознакомлен.

Покупатель обязуется самостоятельно уведомить арендаторов о переходе права собственности не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Помещение.

12. В течение 2 (Двух) месяцев с момента государственной регистрации перехода права собственности на Помещение Покупатель обязуется заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями. По истечении данного срока договоры с ресурсоснабжающими организациями, заключенные Продавцом будут расторгнуты, поставка тепловой, электрической энергии, холодного водоснабжения прекращена.

13. За период пользования тепловой, электрической энергией, холодным водоснабжением и водоотведением до заключения соответствующих договоров, Покупатель возмещает Продавцу расходы на оплату тепловой, электрической энергии, холодного водоснабжения и водоотведения согласно выставленным счетам ресурсоснабжающих организаций, увеличенные на 6,38%, либо самостоятельно производит оплату тепловой, электрической энергии, холодного водоснабжения и водоотведения непосредственно ресурсоснабжающим организациям, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента уведомления Покупателя о необходимости возмещения таких расходов либо об оплате непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

14. Бремя содержания имущества, в том числе, обязанность по оплате тепловой, электрической энергии, холодного водоснабжения и водоотведения, возникает у Покупателя с момента подписания передаточного акта. Обязанность по уплате налога на имущество организаций переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.

15. Риск случайной гибели имущества переходит к Покупателю с момента подписания передаточного акта.

16. На момент подписания настоящего договора Помещение осмотрено Покупателем, претензий по его техническому состоянию, качеству Покупатель к Продавцу не имеет.

17. В случае нарушения Покупателем сроков исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 4, 13 настоящего договора, Покупатель обязуется уплатить Продавцу неустойку в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процентов) от суммы задолженности за каждый день просрочки.

В случае нарушения Покупателем срока оплаты, установленного подп. 4.1 настоящего договора, более чем на 10 (Десять) календарных дней, Покупатель уплачивает Продавцу штраф в размере 700 000 (Семьсот тысяч) рублей.

18. Споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, по возможности будут разрешаться путем переговоров.

19. Для разрешения споров, связанных с нарушением сторонами своих обязательств по настоящему договору либо иным образом вытекающих из договора, применяется обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров. Сторона, права которой нарушены, до обращения в суд обязана предъявить другой стороне письменную претензию с изложением своих требований. Срок рассмотрения указанной претензии составляет 5 (пять) календарных дней с момента ее направления по адресу, указанному в п. 23 настоящего договора. По истечении обозначенного срока Сторона, направившая претензию, имеет право обратиться в суд.

20. Если споры и разногласия сторон не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в Арбитражном суде Воронежской области в соответствии с действующим законодательством РФ.

21. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения сторонами обязательств.

22. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области.

23. Реквизиты и подписи сторон:

Продавец:

ИП Свистов Юрий Александрович
 ОГРНИП: 304366532800266
 ИНН: 366500710239
 г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д.14, кв. 64
 р/с 40802810095000005082 в филиале Центральный
 ПАО Банка
 «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Москва
 к/с 30101810945250000297 БИК 044525297

Ю.А. Свистов



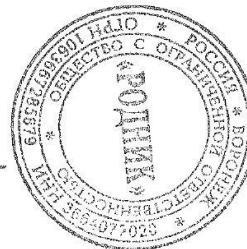
Покупатель:

ООО «Родник»
 ИНН: 3664077020, КПП: 366401001
 ОГРН: 1063667285879
 394055, г. Воронеж, пер. Молдавский, д. 2
 р/сч. 40702810502510002522 в филиале №3652
 ВТБ (ПАО) ДО «Московский проспект» в г. Воронеже,
 БИК 042007738

Директор
 ООО «Родник»

А.В. Востриков

Востриков



ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

г. Воронеж

Второе сентября две тысячи девятнадцатого года

Индивидуальный предприниматель Свистов Юрий Александрович, ОГРНИП: 304366532800266, ИНН: 366500710239, действующий на основании Свидетельства о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г., серия 36 № 001690379, выданного Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Советскому району г. Воронежа, дата внесения записи: 23.11.2004, зарегистрированный по адресу: г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д. 14, кв. 64, именуемый в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Родник», ОГРН: 1063667285879, ИНН: 3664077020, в лице директора Вострикова Александра Владимировича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, составили настоящий Акт к договору купли-продажи недвижимого имущества от 02 сентября 2019 г. о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность Покупателя, а Покупатель принял нежилое помещение №8 с кадастровым номером 57:25:0030502:231, общей площадью 1 284,6 кв. м., этаж 2, расположенное в нежилом здании по адресу: г. Орел, ул. Московская, д. 155 (далее – Помещение).

2. Помещение передано Продавцом, осмотрено и принято Покупателем. Покупатель по техническому состоянию, качеству к моменту передачи претензий к Продавцу не имеет.

3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области.

Реквизиты и подписи сторон:

Продавец:**ИП Свистов Юрий Александрович**

ОГРНИП: 304366532800266

ИНН: 366500710239

г. Воронеж, пр-кт Патриотов, д.14, кв. 64

р/с 40802810095000005082 в филиале Центральный ПАО

Банка

«ФК ОТКРЫТИЕ» г. Москва

к/с 30101810945250000297 БИК 044525297

Покупатель:**ООО «Родник»**

ИНН: 3664077020, КПП: 366401001

ОГРН: 1063667285879

394055, г. Воронеж, пер. Молдавский, д. 2

р/сч. 40702810502510002522 в филиале №3652 ВТБ

(ПАО) ДО «Московский проспект» в г. Воронеже, БИК

042007738

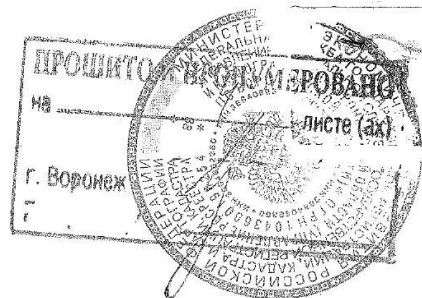
Директор

ООО «Родник»

Ю.А. Свистов



А.В. Востриков



Управление Федеральной службы государственной
 регистрации, кадастра и картографии
 по Воронежской области
 Произведена государственная регистрация
 Права собственности
 Дата регистрации 03.10.2019г.
 Номер регистрации 57:25:0030502:231-57/058/2019-2
 Государственный регистратор прав **СТАКОВ И. И.**

Управление Федеральной службы государственной
 регистрации, кадастра и картографии
 по Воронежской области
 Произведена государственная регистрация
 ипотеки в силу закона
 Дата регистрации 03.10.2019г.
 Номер регистрации 57:25:0030502:231-57/058/2019-3
 Государственный регистратор прав **СТАКОВ И. И.**

Приложение №3. Копии документов Оценщика.

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОЦЕНКА ЧЕРНОЗЕМЬЯ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	4	3	6	6	4	5	0	2	8	2	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

01.07.2004

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Межрайонная инспекция
Федеральной налоговой службы № 4 по Воронежской области**

3	6	2	7
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

3	6	2	7	0	2	0	5	9	4	/	3	6	2	7	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Старший специалист 3 разряда отдела ведения
реестров и обработки данных Межрайонной
инспекции Федеральной налоговой службы №12 по
Воронежской области

Т. В. Бокова





МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации некоммерческой организации

Ассоциация «Русское общество оценщиков»

105066, Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2А, строение 1, офис 5

Решение о государственной регистрации некоммерческой организации при создании принято «14» июля 2020 г. Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве.

Запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц «17» июля 2020 г. за основным государственным регистрационным номером:

1	2	0	7	7	0	0	2	4	0	8	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Исполняющий обязанности начальника
Главного управления Министерства юстиции
Российской Федерации по Москве

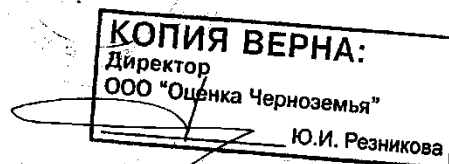


М.А. Мезенцева

Учетный N

7	7	1	4	0	6	4	3	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата выдачи «22» июля 2020 г.



ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

ПОЛИС
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-524-093671/25 ОТ «01» ИЮЛЯ 2025 ГОДА

г. Воронеж

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-524-093671/25 от «01» июля 2025 года (далее – Договор страхования). Настоящий Полис не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ (ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО): ООО «Оценка Черноземья»
Россия, 396655, Воронежская область, г. Россошь, ул. Жуковского д.14
ИНН 3627020594

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с риском его гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Застрахованным лицом требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Застрахованных лиц на их защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованное лицо понесло в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Страховым случаем является возникновение обязанности Застрахованного лица возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Застрахованным лицом и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С «01» июля 2025 года по «31» декабря 2026 года обе даты включительно (549 дней), при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: В соответствии с Договором № 433-524-093671/25 от «01» июля 2025 года

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: *[Подпись]*
Начальник ОСИиО филиала в Воронежской области
На основании Доверенности №2510558 от 12/07/2025 года



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

25



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 399915

Настоящий диплом выдан

Юлии Ивановне Васильченко

в том, что он(а) с *01 июля 2006* г. по *1 ноября 2006* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *АНО*

«Многопрофильный образовательный комплекс «Воронежский экономико-правовый институт»

по *«Менеджменту «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»*

Государственная аттестационная комиссия решением от *1 ноября 2006* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Васильченко*

Юлии Ивановны

на ведение профессиональной деятельности в сфере *«Оценка*

стоимости предприятия (бизнеса)»

М. П.

Председатель государственной
аттестационной комиссии
Ректор (инспектор)

Город *Воронеж* год *2006*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Резниковой Юлии Ивановне

в том, что он(а) с 01 сент.бря 2009 г. по 05 сент.бря 2009 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) ФНПО Региональным Банковским Учебным Центром по направлению «Специальная деятельность»

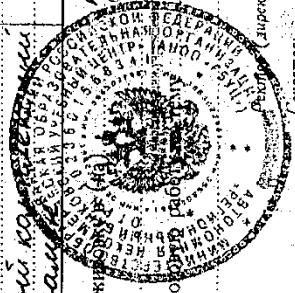
Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

в объеме 104 часа
За время обучения слуш(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	42	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый экзамен		отлично

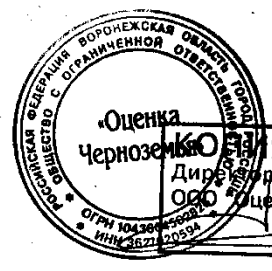
Прошел(а) стажировку нет

выполнил(а) итоговую работу нет
Исполнитель: Р.И. Резникова (директор)
Секретарь: Т.А. Яковлева



Город Воронеж год 2009

МПФ Госзнам. 1996.



«Оценка Черномозья»
Директор
ООО «Оценка Черномозья»
Ю.И. Резникова

Регистрационный номер 789/4285

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Резниковой Юлии Ивановне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "11" сентября 2012 по "28" сентября 2012 года, получила(а) свою квалификацию в (на) ФВОО "Воронежский филиал ФГБОУ ВПО "Воронежский государственный университет" образовательного учреждения (подраздел государственного профессионального образования) по направлению "Специальная программа повышения квалификации преподавателей профессионального образования" (наименование программы, дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часа (количество часов)

За время обучения стал(а) зачетны и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	74	
Дисциплины по выбору	30	
Итого обязательных дисциплин		Отлично

Прошел(а) КЕМ (высшее образование)

Выполнен(а) КЕМ (повышение квалификации)

Исполнитель: Ю.И. Резникова (подпись)
 Ректор (директор)

Секретарь: А.И. Резникова (подпись)

Город Воронеж год 2012

Форм. ИФР. Москва, 2011.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации



Оценщик: **КОМАНДА ВЕРНА:**
 Директор ООО "Команда Черноеземья"
Ю.И. Резникова

Регистрационный номер 1048/4285

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Автономная Некоммерческая Образовательная Организация
«Региональный Банковский
Учебный Центр»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

362402897586

Документ о квалификации

Регистрационный номер
1354/285

Города
Воронеж

Дата выдачи

30 сентября 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

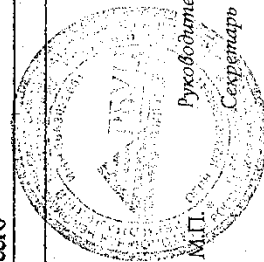
Резникова Юлия Ивановна
с 14 сентября 2015 г. по 30 сентября 2015 г.

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Автономной Некоммерческой Образовательной Организации
«Региональный Банковский
Учебный Центр»

за время обучения сдать(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы
«Оценочная деятельность (104 часа)»

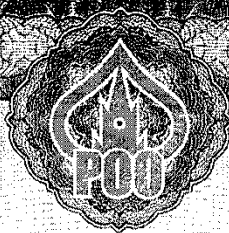
Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	отлично
Итоговый комплексный экзамен		
Всего	104	



Н.А. Девлетукаев
Н.А. Девлетукаев
Руководитель
И.А. Парина
И.А. Парина
Секретарь



КОПИЯ ВЕРНА:
«Оценочная деятельность»
Черноземья «Оценочная Черноземья»
Ю.И. Резникова



**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Резникова Юлия Ивановна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 362704689789

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

24 января 2008 года, регистрационный № 003156

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года

Президент



Ю.В. Козырь

КОПИЯ ВЕРНА:

Директор
ООО «Оценка Черноземья»

0001057

Ю.И. Резникова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041218-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Резниковой Юлии Ивановне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

КОПИЯ ВЕРНА:
Директор
ООО «Оценка Черноземья»
Ю.И. Резникова





025664 - KA1

КОПИЯ ВЕРНА:
Директор
ООО «Оценка Черноземья»
Ю.И. Резникова

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Оценка Черноземья»
ИНН 5407030154
ОГРН 540604502626



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733

✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

Выписка**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Резниковой Юлии Ивановны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Резникова Юлия Ивановна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «24» января 2008 г. за регистрационным номером 003156

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №036420-2 от 07.05.2024. Оценка движимого имущества, действителен до 07.05.2027;
2. №041312-3 от 10.07.2024. Оценка бизнеса, действителен до 10.07.2027;
3. №041218-1 от 10.07.2024. Оценка недвижимости, действителен до 10.07.2027

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Членство в Экспертном Совете РОО: нет

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Оценка Черноземья" (ИНН 3627020594)

Стаж в области оценочной деятельности: 17 лет

Общий стаж: 23 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-154476/24/0325R/776/0000003/24-003156 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026;
2. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-154476/24/0325R/776/0000003/24-003156 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026;
3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-524-093427/24 от 03.07.2024 на сумму 10000000 руб., срок действия с 01.08.2024 по 31.07.2025

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ВСА 0681583 от 23.06.2007 ФГОУ ВПО "Воронежский государственный университет им. К.Д. Глинка" (высшее);
2. Диплом №ПП 399915 от 14.11.2006 АНО МО "Воронежский экономико-правовой институт" (переподготовка в области оценки);
3. Свидетельство №789/7285 от 05.10.2009 АНОО "Региональный федеральный Учебный Центр" (повышение квалификации в области оценки)

**КОПИЯ ВЕРНА:**

Воронежский экономико-правовой
институт
Региональный федеральный Учебный
Центр
РОО "Оценка Черноземья"

Ю.И. Резникова

Количество подписанных отчетов за последние 2 года: оценка недвижимости - 1005, оценка движимого имущества - 205, оценка бизнеса - 40.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 20.09.2010 - 20.09.2010, основание проведения: Решение №1411, результат: Пройдена;
2. Плановая, 04.07.2013 - 04.07.2013, основание проведения: Решение №6273, результат: Пройдена;
3. Плановая, 06.06.2016 - 21.06.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 22.04.2019 - 22.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена;
5. Плановая, 23.05.2022 - 23.05.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021 г., результат: Пройдена

Внос в компенсационный фонд оплачен в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 24.03.2025 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24 марта 2025 г.

Дата составления выписки 24 марта 2025 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



(подпись)

В.В. Зюриков

КОПИЯ ВЕРНА:

Директор

ООО «Оценка Черноземья»

Ю.И. Резникова



ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

ДОГОВОР**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-524-120423/25**

01.08.2025 г.

г. Воронеж

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Резникова Юлия Ивановна**
Адрес регистрации: г. Россошь, ул. Белинского, дом 24, кв. 16
Паспортные данные: 20 18, 274791, ГУ МВД России по Воронежской области, 05.02.2019 г.
E-mail: rosprom.rossosh@yandex.ru
Тел.: 8 903 030 82 66

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
E-mail: prof-msk@ingos.ru
Тел.: +7(499)973-92-03
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Воронежской области
394036, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 9А
E-mail: Natalya.Ryzhkova@ingos.ru
Тел.: +7 (473)2593535

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА).
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:**

3.1. С «01» августа 2025 года по «31» июля 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
3.4. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ).
ФРАНШИЗА:**

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **10 100 000 (Десять миллионов сто тысяч) рублей**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.11.1.1-11.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **(Десять миллионов) рублей**.
4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.11.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **4 500 (Четыре тысячи пятьсот) рублей** за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по **01 августа 2025 г.**
5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не порождает каких-либо правовых последствий для его Сторон.


**6. ТРЕТЬИ ЛИЦА
(ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ):**

6.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

**7. ТЕРРИТОРИЯ
СТРАХОВАНИЯ И
ЮРИСДИКЦИЯ:**

7.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.
7.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации, примененным в право Российской Федерации.

Страхователь:



Страховщик:




ДОГОВОР № 433-524-120423/25

- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
- 8.1. 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.
- 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причтения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
- 9.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дела в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 10.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.
- 10.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:
- 11.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения стоимости объекта оценки;
- 11.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;
- 11.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;
- 11.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
- 11.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.
- 11.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.
- 11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
- 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**
- 12.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.
- 12.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.
- 12.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 12.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
- 12.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую информацию, относящуюся к настоящему Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокировки/анонимизации персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора.

Страхователь

2

Страховщик

ДОГОВОР № 433-524-120423/25

действий Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

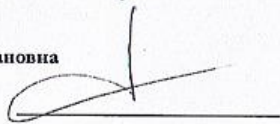
12.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

12.6.1. Приложение – «Правила страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenschikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию).

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

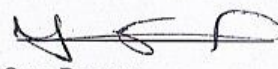
СТРАХОВАТЕЛЬ:
Резникова Юлия Ивановна

От Страхователя:
Резникова Ю.И.



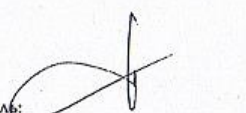
СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Гончарова М.А.
Главный специалист ОО в г. Россошь
филиала в Воронежской области
Доверенность №2511005-524/25 от 01.02.2025 года




КОПИЯ ВЕРНА:
Директор
ООО «Оценка Черноземья»
Ю.И. Резникова

Страхователь:



3

Страховщик:





Протокол пронумеровано и скреплено печатью на 100 (сто) страницах.

Директор ООО «Оценка Черноземья»
Ю. И. Резникова