



**ООО «ЛАБИРИНТ»**

Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Обороны, 42Б, тел.: 8 927 523 45 35, e-mail: panfilova\_e\_v@mail.ru

# **ОТЧЕТ 59-10/2025**

**об оценке имущества согласно списку**

**Заказчик: ОТДЕЛ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ И  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ АДМИНИСТРАЦИИ  
КУМЫЛЖЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Исполнитель: ООО «Лабиринт»**

**Дата оценки: 13 октября 2025г.**

**Дата составления отчета: 17 октября 2025г.**

**Волгоградская область  
Михайловка  
2025г.**



## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

17 октября 2025г.

г-ну Столетову П.М.

Уважаемый Петр Михайлович!

Согласно договору 59-10/2025 от 13 октября 2025г., нами произведена оценка имущества согласно списку.

Оценка произведена по состоянию на 13 октября 2025г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: для принятия управленческих решений.

Базой оценки нами выбрана рыночная стоимость.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод: по мнению оценщика, наиболее вероятная рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 13 октября 2025г. с учетом округлений и НДС составляет всего:

**4 512 000 (Четыре миллиона пятьсот двенадцать тысяч) рублей,  
в том числе:**

Таблица 1

№ пп	Наименование объекта оценки	кадастровый номер	Площадь, кв.м.	адрес	рыночная стоимость, руб. (с учетом округлений)
1	Земельный участок	34:24:180203:50	11 900	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	<b>1 321 000</b>
2	Сооружения бетонная площадка	34:24:180203:349	2 778,6	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	<b>611 000</b>
3	Сооружения навес для техники	34:24:180203:293	368,1	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	<b>103 000</b>
4	Сооружение ограждение	34:24:180203:348	301,77	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	<b>17 000</b>
5	подстанция КТМ-40			Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	<b>25 000</b>
6	Здание склада	34:24:180203:350	266,9	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	<b>558 000</b>
7	Здание ремонтно-механической мастерской	34:24:180203:347	701,7	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	<b>1 191 000</b>
8	Здание кислородного склада	34:24:180203:296	66,3	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-	<b>139 000</b>

				он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	
9	Здание гаража	34:24:180203:346	322,0	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р- он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	<b>547 000</b>
	<b>ИТОГО</b>				<b>4 512 000</b>

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998г., (с действующими изменениями и дополнениями), Федеральных стандартов оценки, обязательных для применения субъектами оценочной деятельности, Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" – СПОД РОО 01-01-2022, утвержденных Советом Ассоциации РОО 07.11.2022г, протокол № 28. (изменения утверждены решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С)

Нами не проводилась, как часть работы по оценке, аудиторская или иная проверка информации, используемой в данном отчете.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор ООО «Лабиринт»

Независимый оценщик  
Действительный член СРО А «РОО»  
свидетельство № 008387 от 07.03.2013г.



Кривенко И. В.

Кривенко И. В.

## Оглавление

<b>РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>4</b>
<b>РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>7</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>8</b>
<b>РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>9</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>11</b>
5.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
5.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	11
5.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	12
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13</b>
<b>РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>15</b>
7.1. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
7.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
7.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	22
<b>РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>24</b>
8.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ.....	24
8.2. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	25
<b>РАЗДЕЛ 9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>26</b>
9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	26
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	35
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СООРУЖЕНИЙ .....	51
<b>РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>55</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ .....</b>	<b>58</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 .....</b>	<b>59</b>

## РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Объект оценки	Имущество согласно списку
<p><b>Состав объекта оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный участок кадастровый номер 34:24:180203:50, общей площадью 11900,0 кв.м, расположенный по адресу: Волгоградская обл, Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6</li> <li>• Здание ремонтно-маханической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м, расположенное по адресу: Волгоградская обл, Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6</li> <li>• Здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м, расположенное по адресу: Волгоградская обл, Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6</li> <li>• Здание гаража, общей площадью 322,0 кв.м, расположенное по адресу: Волгоградская обл, Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6</li> <li>• Сооружение навес для техники, общей площадью 368,1 кв.м, расположенное по адресу: Волгоградская обл, Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6</li> <li>• Сооружение ограждения, протяженностью 301,77 м.п, расположенное по адресу: Волгоградская обл, Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6</li> <li>• Подстанция КТМ-40, год постройки 1975г, расположенное по адресу: Волгоградская обл, Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6</li> <li>• Сооружение бетонная площадка, общей площадью 2778,6 кв.м, расположенное по адресу: Волгоградская обл, Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6</li> </ul>
<p><b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</b></p>	<p>На основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59162348 от 05.03.2025г;</li> <li>• Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59159468 от 05.03.2025г</li> <li>• Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59159480 от 05.03.2025г;</li> <li>• Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59162359 от 05.03.2025г;</li> <li>• Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59148365 от 05.03.2025г;</li> <li>• Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59148323 от 05.03.2025г;</li> <li>• Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59154790 от 05.03.2025г;</li> <li>• Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59146727 от 05.03.2025г</li> </ul>
<p><b>Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки</b></p>	<p>Право собственности принадлежит: Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области</p>

<b>Ограничения прав и обременение объекта оценки</b>	Не зарегистрировано
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для принятия управленческих решений
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	13 октября 2025г
<b>Дата осмотра имущества:</b>	13 октября 2025г
<b>Дата составления отчета:</b>	13 октября 2025г по 17 октября 2025г.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Не определены заданием на оценку
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость объекта оценки – 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. (Согласно ФСО №II «Виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200)
<b>Соблюдение требований законодательства России:</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	Отсутствует
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:</b>	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.2.
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:</b>	Не привлекаются
<b>Форма составления отчета об оценке:</b>	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:</b>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
<b>Форма представления итоговой стоимости:</b>	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
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке:</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:</b>	Не требуется

## Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Таблица 3

1	Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а так же факт того, что все положения результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте настоящего Отчета об оценке, не имеют силы.
2	Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.
3	Отчет об оценке, составленный Оценщиком во исполнение Договора об оценке достоверен в полном объеме и лишь в указанных в тексте целях, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
4	В своих действиях Оценщик поступает как независимый исполнитель. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и правдивой, и не проводит её проверку.
5	Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить Оценщика, выполняющих работу в рамках настоящего договора (далее - оценщики) и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности. Из-за иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий оценщика в процессе выполнения обязательств по Договору об оценке
6	Наименование объекта оценки, инвентарные номера приняты на основании выписок из ЕГРН, (копия в Приложении отчета). Физические характеристики объектов оценки приняты на основании фото материалов Заказчика.
7	От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
8	Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
9	Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.
10	Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11	В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
12	Сведения, полученные оценщиком, содержащиеся в Отчете, считаются достоверными и подтверждаются копиями объявлений и копиями интернет - страниц, которые прилагаются в разделе Приложения.
13	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены нами на дату оценки.
14	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что имущество перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
15	Итоговая рыночная величина объекта оценки может быть рекомендована для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты сделки прошло не более 6 месяцев.

16	После проведения согласования Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость. Итоговый результат оценки выражен единой величиной.
----	--

## РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

### Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Таблица 4

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

ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
-------	---	--------------------------------------

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

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

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 07 ноября 2022 года (протокол №28С) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 01-01-2022, являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.srogo.ru](http://www.srogo.ru)

### **Заявление о соответствии**

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
  - содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
  - оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
  - вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
  - Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);
  - образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
  - оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
  - никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком

### **РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Настоящим, Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавшего данный отчет Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость

объекта оценки.

Предполагается, что право собственности на объекты оценки оформлено правильно, объекты недвижимости свободны от любых залогов или других отягощающих условий; не предполагается никакой ответственности за правовое описание или другие юридические вопросы.

Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц, информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы и инструкции соблюдены.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

За изменение рыночных условий ответственность не несётся, и никаких обязательств по исправлению данного отчёта с тем, чтобы отразить события или условия, которые произойдут после даты оценки, не предполагается.

В данной работе Оценщик основывался на информации отраслевой статистики, соответствующего рынка, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а так же вторичными источниками и информации, предоставленной Заказчиком и пользователями оцениваемого имущества. Оценщик исходил из того, что представленная им информация является точной и правдивой. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил специальной проверки данной информации, поэтому он не может гарантировать ее точность и полноту.

Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом недвижимости. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом недвижимости.

Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.

Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

Данный отчёт был составлен только для указанных целей и не должен использоваться для других каких-либо целей.

#### РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

##### Сведения о заказчике оценки

Таблица 5

Заказчик	Отдел по управлению имуществом и землепользованию Администрации Кумылженского муниципального района
----------	--

	Волгоградской области
<b>Реквизиты Заказчика</b>	ИНН 3424021200 КПП 342401001
<b>Банковские реквизиты</b>	р/с № 03231643186460002900 Отделение Волгоград Банка России (УФК по Волгоградской области г. Волгоград), БИК 011806101
<b>Адрес Заказчика</b>	403402, Волгоградская обл., Кумылженский район, станица Кумылженская, ул. Мира д.18

### Сведения об оценщике

Таблица 6

<b>Сведения об оценщиках</b>	
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБИРИНТ»
<b>Реквизиты юридического лица</b>	403342, Россия, Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Леваневского, д.14. ИНН 3437014218 КПП 343701001, ОГРН 1113456001966 от 26.01.2011 года. БИК 041806647 р/с 40702810411000002708 в Волгоградском отделении №8621 ПАО СБЕРБАНК г.Волгоград к/с 30101810100000000647
<b>Местонахождение оценочной организации</b>	403342, Россия, Волгоградская область, город Михайловка, ул. Обороны, дом 42Б, т.8-927-523-45-35
<b>Обязательное страхование профессиональной ответственности юридического лица</b>	Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована: ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) полис страхования ответственности оценщиков № 2004025-2691720/24 ОО от 10.10.2024 г. Срок действия договора страхования с 20.10.2024 г. до 19.10.2025 г.
<b>Оценщик:</b>	<i>Кривенко Ирина Васильевна</i>
<b>Статус оценщика:</b>	Независимый оценщик
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	<i>Кривенко Ирина Васильевна</i> Действительный член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», Регистрационный номер 008387 от 07.03.2013 г. Ассоциация «Русское общество оценщиков» г. Москва, ул. Новая Басманная Д. 21 стр. 1.
<b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, повышение квалификации в области оценочной деятельности</b>	<i>Кривенко Ирина Васильевна:</i> Прошла профессиональную переподготовку по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №612632 Институт профессиональной оценки. Москва. 2011г Удостоверение о повышении квалификации № 3071 с, 28.03.2018г., ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия», г. Москва
<b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат № 044418-1 от 27.09.2024 г. Направление – оценка недвижимости
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</b>	<i>Кривенко Ирина Васильевна:</i> Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована: СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» договор (страховой полис) № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-

	008387 от 02.12.2024г. Обязательного страхования ответственности оценщика с 01.01.2025 г. по 30.06.2026 г., обе даты включительно
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	<i>Кривенко Ирина Васильевна</i> - опыт практической работы в области оценочной деятельности с июня 2011г.
<b>Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	<i>Не привлекались</i>

## РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 5.1. Основание для проведения оценки

Таблица 7

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор об оценке № 59-10/2025 от 13 октября 2025г.
--	---

### 5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 8

№ пп	Наименование объекта основных средств	кадастровый номер	Площадь, кв.м.	адрес
1	Земельный участок	34:24:180203:50	11 900	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6
2	бетонная площадка	34:24:180203:349	2 778,6	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6
3	Сооружения навес для техники	34:24:180203:293	368,1	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6
4	Сооружение ограждение	34:24:180203:348	301,77	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6
5	подстанция КТМ-40			Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6
6	Здание склада	34:24:180203:350	266,9	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6
7	Здание ремонтно-механической мастерской	34:24:180203:347	701,7	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6
8	Здание кислородного склада	34:24:180203:296	66,3	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул.

				Магистральная, 6
9	Здание гаража	34:24:180203:346	322,0	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6

### Общая информация об объекте оценке

Таблица 9

<b>Субъект права</b>	Право собственности принадлежит: Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области
<b>Адрес субъекта права</b>	403402, Волгоградская обл., Кумылженский район, станция Кумылженская, ул. Мира д.18.
<b>Вид права у субъекта</b>	Собственность
<b>Право подтверждающий документ</b>	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59162348 от 05.03.2025г; Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59159468 от 05.03.2025г; Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59159480 от 05.03.2025г Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59162359 от 05.03.2025г. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59148365 от 05.03.2025г; Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59148323 от 05.03.2025г; Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59154790 от 05.03.2025г; Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59146727 от 05.03.2025г
<b>Тип оцениваемого имущества</b>	Недвижимое имущество
<b>Адрес местоположения имущества</b>	Волгоградская обл, Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6
<b>Текущее использование</b>	Здания и сооружения производственно-складского назначения, земельный участок
<b>Наиболее эффективное использование</b>	Текущее использование.
<b>Право, учитываемое при оценке объекта оценки</b>	Собственность
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	13 октября 2025
<b>Балансовая стоимость объекта оценки, руб.</b>	81 000, 16 200, 55 080, 8 640, 43 221,60, 325 134, 23 328, 97362

### 5.3. Результаты оценки

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 10

№	Наименование подходов оценки	Величина стоимости, рублей
1	Доходный подход	Не применялся
2	Затратный подход	Не применялся
3	Сравнительный подход.	4 512 021
Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки		<b>4 512 000</b>

## РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Представителем Заказчика произведено обследование объектов оценки, расположенных по адресу: Волгоградская обл, Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6.

Объектом оценки является имущество согласно списку:

**Таблица 11**

№ пп	Наименование объекта оценки	назначение, инв номер	кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб	Площадь, кв.м.	адрес	Балансовая стоимость, руб	состояние
2	Бетонная площадка		34:24:180203:349	1279411,04	2 778,6	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	81 000	Неудовлетворительное, износ 90%
3	Сооружения навес для техники		34:24:180203:293	21434,87	368,1	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	16 200,0	Неудовлетворительное, износ 90%
4	Сооружение ограждение		34:24:180203:348	634222,48	301,77	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	55 080,0	Неудовлетворительное, износ 90%
5	подстанция КТМ-40					Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	8 640,0	Неудовлетворительное, износ 90%
6	Здание склада		34:24:180203:350	391315,85	266,9	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	43 221,60	Неудовлетворительное, износ 90%
7	Здание ремонтно-механической мастерской		34:24:180203:347	1049714,41	701,7	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	325 134,00	Неудовлетворительное, износ 90%
8	Здание кислородного склада		34:24:180203:296	176649,4	66,3	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	23 328,00	Неудовлетворительное, износ 90%

9	Здание гаража		34:24:180203:346	639649,71	322,0	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 7	97 362,00	Неудовлетвор ительное, износ 90%
---	---------------	--	------------------	-----------	-------	--	-----------	--

**Описание земельного участка (Волгоградская обл, Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6)**

**Таблица 12**

Площадь земельного участка, кв.м.	11900,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешительное использование	Для эксплуатации производственной базы
Наличие и состав инженерных коммуникаций	отсутствуют
Наличие ограждений	Ограждения имеются
Наличие благоустройства	отсутствуют



места, выпускать конкурентоспособную продукцию, повышать налоговые поступления в бюджеты всех уровней.

Реализация промышленной политики способствует усилению позиций волгоградских товаропроизводителей на рынках товаров и услуг за счет внедрения высокоэффективных технологий производства, повышения конкурентоспособности выпускаемой продукции, снижения издержек производства. Максимальное использование имеющейся сырьевой базы и загрузка действующих мощностей способствует совершенствованию структуры промышленности, сокращает ввоз промышленной продукции из других регионов России и из-за рубежа и, в конечном итоге, защищает интересы местных товаропроизводителей. Все это, вместе взятое, позволяет волгоградской промышленности сохранять ведущую роль в социально-экономическом потенциале страны и региона.

**Город Михайловка** является третьим по величине городом областного подчинения в Волгоградской области

**Михайловский район** Волгоградской области расположен в северо-западной части области. На Севере он граничит с Новоаннинским, Киквидзенским и Еланским районами, на юге – с Серафимовичским, на западе – с Алексеевским и Кумылженским, на востоке – с Фроловским и Даниловским районами.

Площадь административного района – до 192,6 тыс. га, или 3,21 % от общей площади области. Михайловский район по природно-сельскохозяйственному районированию относится к степной зоне, Южнорусской провинции, северному обыкновенно – и южночерноземному району, средне обеспеченному теплом, полузасушливому, со средней биологической продуктивностью. Специализация с/х производства – зерновое хозяйство, посевы подсолнечника, молочно – мясное скотоводство, свиноводство.

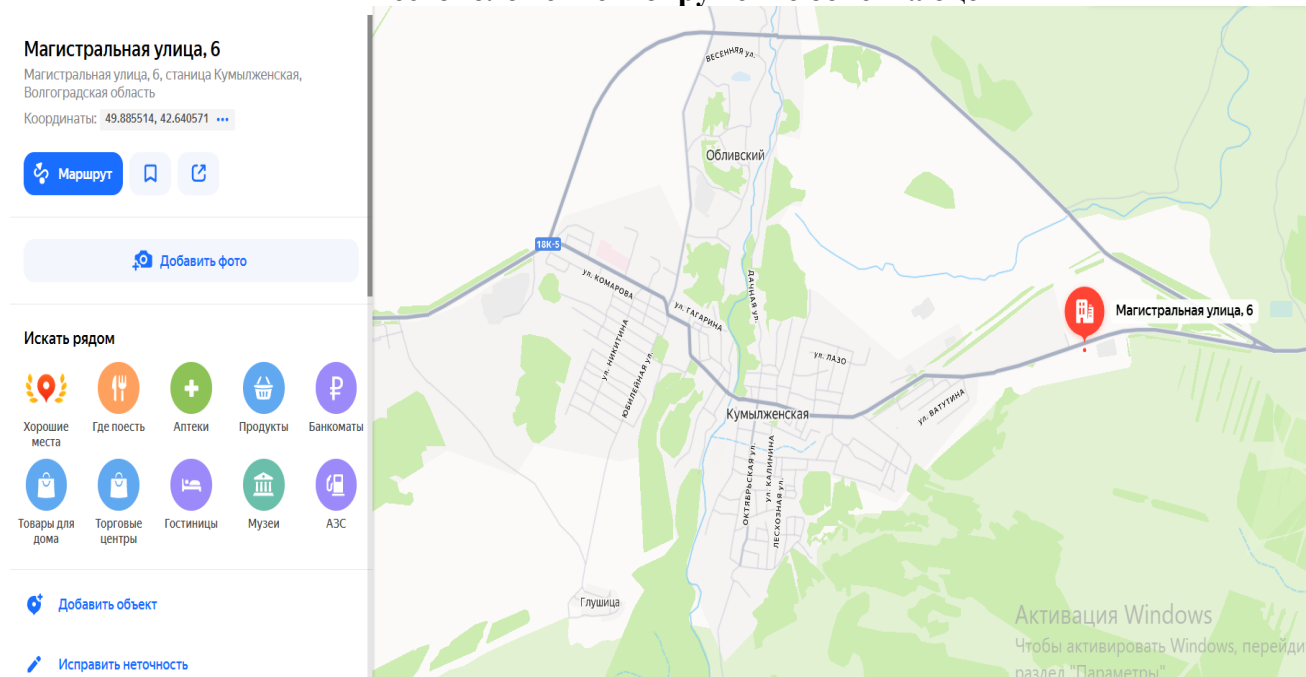
Территория района расположена по обе стороны реки Медведицы. Бал качества богарной пашни, по материалам оценки земель, равен 87,98, что в 1,2 раза выше среднеобластного. “Нормальная” урожайность для зерновых культур – 14,9 ц/га.

Районный центр город Михайловка удален от Волгограда на расстоянии 180 км

Таблица 13

<b>Природные и климатические условия</b>		
Климат	III климатический пояс (СниП 2.01.07.85). Максимальная глубина промерзания глинистого грунта - 1,2 м, песчаного - 1,5 м. Расчетная зимняя температура наружного воздуха - до 19°C. Средняя температура наиболее холодной пятидневки -22°C. Продолжительность периода со среднесуточной t < 0 - 129 суток. Нормативная снеговая нагрузка на 1 м <sup>2</sup> горизонтальной проекции покрытия 70 кгс/м <sup>2</sup> . Скоростной напор ветра 38 кгс/м <sup>2</sup> . За год выпадает в среднем 478 мм осадков. Относительная влажность воздуха: наибольшая 71 - 86% (ноябрь — март), наименьшая 47 - 56 (май – август).	
Осадки:	Количество	Основные периоды выпадения
Дождь/ Снег	Незначительное/ Незначительное	Осень/ Зима
Направления ветров	Северное, северо-западное (летний период), северо-восточное (зимний период)	
<b>Экономика</b>		
Основные отрасли экономики района:	Производство строительных материалов, строительство, пищевая промышленность, сельское хозяйство.	
Стадия развития:	Замедление темпов экономического роста, стабилизация рыночной конъюнктуры	

## Местоположение и окружение объекта оценки



### 7.2. Анализ рынка объекта оценки

#### Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки Социально-экономическое положение России за январь-июль 2025 год<sup>1</sup>

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,2%, в январе-июле 2025 г. - 100,9%.

Индекс промышленного производства в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,7%, в январе-июле 2025 г. - 100,8%

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0%, в январе-июле 2025 г. - 97,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в январе-июле 2025 г. - 103,3%.

Индекс производства пищевых продуктов в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-июле 2025 г. - 99,2%

Индекс производства напитков в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,0%, в январе-июле 2025 г. - 96,5%.

Индекс производства табачных изделий в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,6%, в январе-июле 2025 г. - 102,1%.

Индекс производства текстильных изделий в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,0%, в январе-июле 2025 г. - 98,3%.

Индекс производства одежды в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,0%, в январе-июле 2025 г. - 98,5%

Индекс производства кожи и изделий из кожи в июле 2025 г. по сравнению с

<sup>1</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2025.pdf>

соответствующим периодом предыдущего года составил 89,6%, в январе-июле 2025 г. - 84,0%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,8%, в январе-июле 2025 г. - 97,5%

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,8%, в январе-июле 2025 г. - 97,3%

Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,4%, в январе-июле 2025 г. - 90,7%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,2%, в январе-июле 2025 г. - 100,9%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии, в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,6%, в январе-июле 2025 г. - 114,4%

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,7%, в январе-июле 2025 г. - 93,7%.

Индекс производства металлургического в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,8%, в январе-июле 2025 г. - 96,7%

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,4%, в январе-июле 2025 г. - 117,6%

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,8%, в январе-июле 2025 г. - 114,0%.

Индекс производства электрического оборудования в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,5%, в январе-июле 2025 г. - 96,8%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 88,1%, в январе-июле 2025 г. - 97,3%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 73,5%, в январе-июле 2025 г. - 82,2%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 149,1%, в январе-июле 2025 г. - 131,8%.

Индекс производства мебели в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 88,0%, в январе-июле 2025 г. - 91,9%

Индекс производства прочих готовых изделий в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,9%, в январе-июле 2025 г. - 99,0%

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2025 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 975,4 млрд рублей, в январе-июле 2025 г. - 3 879,0 млрд рублей

Растениеводство. На 1 августа 2025 г., по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) в сельскохозяйственных организациях обмолочены на площади 9,2 млн гектаров (на 13,4% меньше по сравнению с соответствующей датой 2024 г.).

Зерна намолочено 35,0 млн тонн (в первоначально оприходованном весе), что на 8,2% меньше, чем на соответствующую дату 2024 г., в том числе пшеницы - 28,5 млн тонн (на 10,5% меньше).

Животноводство. На конец июля 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 16,9 млн голов (на 3,7% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,3 млн (на 3,5%

меньше), свиней - 29,3 млн (на 0,4% меньше), овец и коз - 20,4 млн голов (на 5,4% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,1% поголовья крупного рогатого скота, 5,6% свиней, 43,3% овец и коз (на конец июля 2024 г. - соответственно 38,6%, 6,2%, 43,9%).

В сельскохозяйственных организациях на конец июля 2025 г. по сравнению с соответствующей датой 2024 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 2,4%, коров - на 2,1%, овец и коз - на 9,3%, поголовье свиней выросло на 0,3%. птицы - на 0,7%. В январе-июле 2025 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 9,1 млн тонн, молока - 20,2 млн тонн, яиц - 28,1 млрд штук.

В сельскохозяйственных организациях в июле 2025 г. по сравнению с июлем 2024 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 0,3% (в июле 2024 г. по сравнению с июлем 2023 г. - увеличилось на 7,3%), молока - выросло на 4,8% (на 1,6%), яиц - на 5,8% (снизилось на 1,0%).

В сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) надой молока на 1 корову в январе-июле 2025 г. составили 5 547 килограммов против 5 343 килограммов в январе-июле 2024 г., яйценоскость кур-несушек - 184 штуки яиц, как и год назад. В январе-июле 2025 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства птицы на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Реализация продукции. В январе-июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа основных видов продукции животноводства.

За этот период реализовано по всем каналам 26,4 млн тонн зерна, 8,0 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 12,4 млн тонн молока, 20,4 млрд штук яиц

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в июле 2025 г. составил 55,0 млрд рублей, что в действующих ценах на 31,0% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-июле 2025 г. - на 11,5% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2025 г. составил 1 641,3 млрд рублей, или 103,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2025 г. - 8 976,8 млрд рублей, или 104,2%.

Жилищное строительство. В июле 2025 г. возведено 1,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 36,3 тыс. жилых домов. Всего построено 86,1 тыс. новых квартир.

В январе-июле 2025 г. возведено 5,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 299,6 тыс. жилых домов. Всего построено 640,8 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 42,2 млн кв. метров, или 70,7% от общего объема жилья, введенного в январе-июле 2025 года.

Грузовые перевозки. В январе-июле 2025 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3 211,4 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1 449,1 млрд, автомобильного - 228,7 млрд, морского - 32,3 млрд, внутреннего водного - 30,3 млрд, воздушного - 0,9 млрд, трубопроводного - 1 470,1 млрд тонно-километров.

Пассажирыские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-июле 2025 г. составил 298,7 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 82,6 млрд, автомобильного - 54,9 млрд, воздушного - 160,8 млрд пасс.-километров

Оборот розничной торговли в июле 2025 г. составил 5 197,6 млрд рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2025 г. - 34 077,6 млрд рублей, или 102,1%.

Оборот общественного питания в июле 2025 г. составил 355,3 млрд рублей, или 107,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2025 г. - 2 324,5 млрд рублей, или 108,0%.

В июле 2025 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 662,1 млрд рублей, или 101,8% (в сопоставимых ценах) к июлю предыдущего года, в январе-июле 2025 г. - на 11 268,3 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в июле 2025 г. составил 12 896,0 млрд рублей, или 94,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2025 г. - 88 614,5 млрд рублей, или 96,5%. На долю субъектов малого предпринимательства в июле 2025 г. приходилось 28,4% оборота оптовой торговли.

В июле 2025 г. зарегистрировано 16,1 тыс. организаций (в июле 2024 г. - 17,6 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 23,9 тыс. (в июле 2024 г. - 16,4 тыс. организаций).

В июле 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 99,4%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 102,7%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2025 г. составила 103 183 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 15%.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за июль 2025 г. увеличилась на 87 млн рублей (9,2%) и на конец июля 2025 г. Составила 1034 млн рублей, или 99,1% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Пенсии. В июле 2025 г. средний размер назначенных пенсий составил 23 457 рублей и по сравнению с июлем 2024 г. увеличился на 11,8%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июле 2025 г. Составила 76,6 млн человек, из них 75,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,6 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в июле 2025 г. составил 62,0%. Среди занятых доля женщин в июле составила 49,2%. Уровень занятости сельских жителей (56,7%) ниже уровня занятости городских жителей (63,7%)

Безработица. В июле 2025 г. 1,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июле 2025 г. составил 2,2%

## **Основные экономические и социальные показатели Волгоградской области за январь- июль 2025 год<sup>2</sup>**

Индекс промышленного производства в июле 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,3%, в январе-июле 2025 г. – 94,3%.

Производство сельскохозяйственной продукции. За январь-июль 2025 г. объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 102,7 млрд рублей, или 117,4% к январю-июлю 2024 г. в сопоставимых ценах.

Растениеводство. В сельскохозяйственных организациях на 1 августа 2025 г., по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) обмолочены на площади 740,5 тыс. га (на 5,5% меньше, чем на 1 августа 2024 г.), что составляет 61,3% всех посевов зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы).

Валовой сбор зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) на начало августа 2025 г. Составил 2209,0 тыс. тонн (в первоначально-оприходованном весе), или 159,1% к началу августа 2024 г. Масличных культур собрано 7,7 тыс. тонн (119,5%), овощей открытого и закрытого грунта – 107,1 тыс. тонн (117,1%).

Животноводство. На конец июля 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составляло 357,2 тыс. голов (на 0,2% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 186,4 тыс. (на уровне прошлого года),

<sup>2</sup> <https://docs.yandex.ru/docs/view?tm=1757513655&tld=ru&lang=ru&n>

поголовье свиней – 234,7 тыс. (на 1,8% больше), овец и коз – 1013,4 тыс. (на 2,2% меньше), птицы – 7429,7 тыс. голов (на 1,3% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 63,9% поголовья крупного рогатого скота, 20,9% – свиней, 61,9% – овец и коз (на конец июля 2024 г. – соответственно 63,3%, 24,1%, 60,8%)

В сельскохозяйственных организациях на конец июля 2025 г. по сравнению с соответствующей датой 2024 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 3,5%, из него коров стало меньше на 1,6%, свиней – больше на 6,2%, овец и коз – меньше на 4,2%, птицы – меньше на 0,4%.

В январе-июле 2025 г. в хозяйствах всех категорий, по расчётам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 118,5 тыс. тонн, молока – 357,9 тыс. тонн, яиц – 498,5 млн штук

В сельскохозяйственных организациях в июле 2025 г. по сравнению с июлем 2024 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 2,0%, молока – на 6,8%, яиц – на 7,6%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-июле 2025 г. составили 5511 килограммов (в январе-июле 2024 г. – 5334 килограмма), яйценоскость кур-несушек – 199 яиц (194 яйца).

В январе-июле 2025 г. в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства свиней по сравнению с январем-июлем 2024 г.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», в июле 2025 г. составил 18658,7 млн рублей, что в сопоставимой оценке в 2,1 раза превысило уровень июня 2025 г. и июля 2024 г. За январь-июль 2025 г. выполненный объем составил 62996,3 млн рублей, или 96,0% к январю-июлю 2024 г.

Жилищное строительство. За июль 2025 г. построены жилые дома на 847 квартир общей площадью 75,1 тыс. м<sup>2</sup>, что составило 77,4% к июлю 2024 г., за январь-июль 2025 г. построены жилые дома на 7496 квартир общей площадью 694,3 тыс. м<sup>2</sup>, что на 7,7% больше, чем в январе-июле 2024 г.

В январе-июле 2025 г. из общего объема введенного в действие жилья населением построены жилые дома общей площадью 477,4 тыс. м<sup>2</sup>, что на 26,1% превысило уровень января-июля 2024 г.

В январе-июле 2025 г. грузооборот (на коммерческой основе) грузового автомобильного транспорта составил 1030,9 млн тонно-километров и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличился на 11,2%.

Пассажирским автомобильным транспортом перевезено 89,7 млн человек, что на 1,8% меньше, чем в январе-июле 2024 г. Пассажирооборот составил 1293,5 млн пасс.-километров и по сравнению с январем-июлем 2024 г. снизился на 0,1%.

Оборот розничной торговли в июле 2025 г. составил 67,6 млрд рублей (104,3% в сопоставимых ценах к июлю 2024 г.), в январе-июле 2025 г. – 429,9 млрд рублей, или 101,2% к соответствующему периоду 2024 г.

В январе-июле 2025 г. оборот розничной торговли на 96,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка (в июле 2025 г. – 96,5%), доля розничных рынков и ярмарок составила 4,0% (3,5%); в январе-июле 2024 г. – соответственно 96,0% и 4,0% (в июле 2024 г. – 95,6% и 4,4%)

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июле 2025 г. составил 43,6%, непродовольственных товаров – 56,4% (в январе-июле 2024 г. – 42,6% и 57,4%, соответственно). За январь-июль 2025 г. населению области реализовано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий на 187,4 млрд рублей (100,1% к соответствующему периоду 2024 г.), непродовольственных товаров – на 242,6 млрд рублей (102,0%).

Индекс потребительских цен за январь-июль 2025 г. составил в Волгоградской области 103,8%, в том числе на продовольственные товары – 103,4%, непродовольственные товары – 100,9%, услуги – 108,6%

Денежные доходы населения. В I полугодии 2025 г. объем денежных доходов населения области сложился в размере 587,6 млрд рублей и увеличился на 17,2% по сравнению с I полугодием 2024 г.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата за июнь 2025 г. в крупных, средних и малых организациях составила 69733 рубля и по сравнению с маем 2025 г. увеличилась на 1,1%, по сравнению с июнем 2024 г. увеличилась на 14,9%. За январь-июнь 2025 г. составила 65917 рублей и увеличилась по сравнению с январем-июнем 2024 г. на 18,0%.

Численность рабочей силы в апреле-июне 2025 г. составила, по итогам выборочного обследования рабочей силы, 1288,4 тыс. человек, в их числе 1263,5 тыс. человек (98,1%) были заняты в экономике 24,9 тыс. человек (1,9%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. К концу июля 2025 г. в органах службы занятости населения (по данным Комитета по труду и занятости населения Волгоградской области) состояли на учете 3,1 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 2,2 тыс. человек имели статус безработного (на конец июля 2024 г., соответственно, – 3,0 тыс. и 2,2 тыс. человек)

### **Анализ рынка продажи коммерческих помещений производственно-складского назначения в ст. Кумылженской Волгоградской области.**

Анализ рынка продаж производственно-складского назначения выполнен с целью обзора ситуации, сложившейся в настоящее время в данном секторе ст. Кумылженской. Рынок таких помещений в ст. Кумылженской слабо развит, на рынке не представлено предложений к продаже помещений, аналогичных оцениваемому. Оценщиком использована информация по ближайшему активному рынку г. Михайловка.

При разработке данного раздела были использованы данные сайта <https://www.avito.ru> и риэлтерских агентств

На основании данных выборки из 9 предложений продаж можно сделать вывод о максимальной, минимальной и средней цены предложений продаж коммерческих помещений производственно-складского назначения на дату оценки.

**Таблица 14**

Период исследования	Цена предложений продаж помещений г. Михайловка за август-сентябрь 2025		
	min	max	среднее значение за период исследования
август-сентябрь 2025	8717	38 516	22 369

### **Анализ рынка земельных участков**

Земельный рынок является одним из важнейших сегментом любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки являются базовым элементом производственной подсистемы рынка, то есть строительства новых объектов недвижимости.

Анализ рынка продаж земельных участков выполнен с целью обзора ситуации, сложившейся в настоящее время в данном секторе ст. Кумылженской. Рынок продаж земельных участков в ст. Кумылженской слабо развит, на рынке не представлено предложений к продаже земельных участков. Оценщиком использована информация по ближайшему активному рынку г. Михайловка.

#### **Анализ рынка земельных участков в г. Михайловка Волгоградской области**

Анализ выполнен на основании выборки в количестве 12 предложений продаж земельных участков в г. Михайловка Волгоградской области за август-сентябрь 2025.

Для исследования рынка использовалась информация, полученная из открытых интернет – источников. Данные, приведены не учитывая коэффициент уторговывания и различные ценообразующие параметры, такие как: площадь, наличие коммуникаций и др.

**Вывод:** Цена предложений продаж за 1 кв. м земельных участков находится в диапазоне от минимального значения 150 рублей до максимального значения 457 рублей

### **7.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентоспособное использование объекта недвижимости, иными словами, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, приемлемых в финансовом отношении, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость имущества.

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

**Законодательная разрешенность** – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;

**Физическая осуществимость** – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;

**Финансовая осуществимость** – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка;

**Максимальная эффективность** – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Законодательная разрешенность. Использование оцениваемого помещения в качестве офисного, торгового, административного помещения не противоречит законным способам использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречит распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам

Физическая осуществимость. Объекты оценки являются отдельно стоящими зданиями производственно-складского назначения, с соответствующей отделкой и инженерными коммуникациями. В данных условиях наиболее эффективно использование данной площади в качестве административно-офисной и торговой.

Финансовая осуществимость. Разумным обоснованным является использование оцениваемого объекта в качестве производственно-складского. При предполагаемом использовании помещения не потребуются дополнительные затраты на перепланировку, дополнительную вентиляцию и прочие.

Максимальная эффективность. Единственным вариантом, при котором оцениваемое здание будет приносить собственнику доход, является использование для осуществления деятельности производственно-складской

Выводы по результатам анализа наиболее эффективного использования. Наиболее эффективным использованием помещения является целиком в качестве производственно-складской

#### **7.5. Анализ ликвидности объекта**

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по

рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

**Таблица 15**

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

Ликвидность объекта определяется характеристиками объекта: месторасположение, функциональное назначение и коммерческое использование объекта, площадь, объемно-планировочные решения здания, техническая оснащенность, обеспеченность инженерными системами, физическое состояние объекта и т.д., непосредственно влияющими на жизнеспособность объекта.

Выводы: Учитывая вышерассмотренные характеристики, объект оценки обладает низкой ликвидностью. Примерный срок реализации составит более 6 месяцев. Среди потенциальных покупателей такого рода недвижимости может быть слой населения с высоким и средним достатком

## **РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **8.1. Порядок проведения оценочных работ**

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Заключение с Заказчиком Договора об оценке;
2. Определение объекта оценки, цели оценки и даты определения стоимости;
3. Инспекция объекта оценки; установление количественных и качественных характеристик объекта оценки; анализ предоставленных документов;
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
5. Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки;
6. Обоснованный выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке

#### **Инспекция объекта оценки**

Инспекция включала осмотр объекта оценки и территории; беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

В результате инспекции оценщиками получена следующая информация:

- вид и описание конструктивных элементов объекта недвижимости;
- описание физических характеристик оцениваемого объекта недвижимости;
- описание физического состояния оцениваемого объекта.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих

разделах настоящего Отчета.

## 8.2. Методология оценки

Определение рыночной стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемого объекта оценки. При определении стоимости могут использоваться три подхода:

- затратный подход
- сравнительный подход
- доходный подход.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

### *Затратный подход*

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам, таким образом данный метод является очень трудоемким и не соответствующим рыночной ситуации в данное время.

По результатам анализа объекта оценки выявлено что затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости, выводы по анализу НЭИ, не позволяют применять затратный подход.

### *Сравнительный подход*

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Для применения данного подхода необходимо достаточное количество информации о предложениях продаж с объектами аналогичными оцениваемому объекту.

По результатам анализа объекта оценки и рынка, к которому относится объект оценки, выявлено соответствие его технических характеристик рыночным требованиям, выводы по анализу НЭИ, позволяют применять сравнительный подход

### *Доходный подход*

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Выделить стоимостные параметры доходных характеристик представляется возможным на этапе формирования чистого операционного дохода.

По результатам анализа объекта оценки и рынка, к которому относится объект оценки, выявлено соответствие его технических характеристик рыночным требованиям.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

### *Применение оценочных подходов*

В соответствии с данными, изложенными выше, в данном случае уместно использование одного подхода оценки- сравнительного.

## **РАЗДЕЛ 9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Оценка стоимости имущества несколькими подходами очерчивает границы обоснованной рыночной стоимости. При этом оценщик не обязан использовать все имеющиеся подходы. Можно ограничиться лишь теми, которые более всего соответствуют ситуации.

В данном отчете оценщик использовал один подход - сравнительный.

### **9.1. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом Сравнительный подход к оценке земельного участка<sup>3</sup>**

Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. *на принципе замещения*. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или плодородию участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Основным методом сравнительного подхода является метод сравнения продаж. Методы выделения и распределения применяются в условиях отсутствия продаж незастроенных земельных участков и считаются менее надежными по сравнению с методом сравнения продаж.

#### **МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

В МСО техника сравнения продаж для земельных участков включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельными участками, для которых имеются фактические данные по последним рыночным сделкам. Хотя наибольшее значение имеют продажи, анализ списков и цен, предлагаемых за аналогичные участки, которые конкурируют с рассматриваемым, может способствовать лучшему пониманию рынка.

В общем виде модель расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, принимает следующую форму:

$$C_p = C \pm K,$$

где  $C_p$  — рыночная стоимость оцениваемого земельного участка;

$C$ , — цена продажи 1-го сравнимого земельного участка;

$K$  — величина корректировок цены продажи 1-го сравнимого земельного участка.

**Метод сравнения продаж** включает четыре этапа:

- 1) выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка;
- 2) проверка информации о сделках с земельными участками;
- 3) сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков;
- 4) анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости

---

<sup>3</sup> Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под редакцией М.А. Федотовой.-3-е издание., и доп. – М.:КНОРУС, 2010.-264с.

оцениваемого земельного участка.

**Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка.** На первом этапе изучается земельный рынок и проводится его сегментирование.

Сегментирование рынка — это процесс разбиения рынка на секторы, имеющие схожие характеристики объектов и субъектов.

К характеристикам *земельного участка*, типичного для данного сегмента рынка, относятся:

- целевое назначение и разрешенное использование земельного участка;
- передаваемые юридические права собственности, ограничения и сервитуты;
- местоположение;
- плодородие при оценке сельскохозяйственных или лесных земель.

Характеристики *субъекта*, типичного для данного сегмента земельного рынка, включают:

- инвестиционную мотивацию;
- платежеспособность;
- источники и формы финансирования;
- вкусы и предпочтения покупателей и др.;
- социально-юридический статус (социальная группа, стиль жизни, традиции).

В результате *сегментирования земельного рынка* выделяются следующие группы земельных участков:

- 1) незастроенные земельные участки;
- 2) земельные участки дачных и садоводческих объединений граждан;
- 3) земли под домами индивидуальной жилой застройки;
- 4) придомовые земельные участки многоэтажных жилых домов;
- 5) земельные участки под объектами доходной недвижимости:
  - земли гаражей и автостоянок,
  - земли под объектами торговли и общественного питания,
  - земли под офисными и административными зданиями;
- 6) участки под объектами промышленности и складскими помещениями;
- 7) сельскохозяйственные угодья.

Оценка методом сравнения продаж является объективной в тех случаях, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам. Поэтому важнейшим условием успешного применения данного метода выступает ведение базы данных по сделкам с земельными участками.

Оценка земельного участка путем сравнения с другими, проданными участками земли может проводиться двумя способами:

- 1) по элементам сравнения;
- 2) с помощью единиц сравнения.

*Способ элементов сравнения.* Элементами сравнения называют характеристики земельных участков и условия сделок, которые влияют на величину цены продажи.

Для лучшей организации процесса сравнения рекомендован стандартный порядок анализа элементов сравнения. При сравнении земельных участков рекомендуется рассматривать следующие элементы<sup>2</sup>.

1. *Состав передаваемых прав собственности.* Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Также могут учитываться правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка.

2. *Условия финансирования сделки купли-продажи.* Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер). Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются.

Типичными являются следующие варианты расчетов:

- a) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи. В данном

случае корректировка не требуется;

б) получение покупателем кредита в банке для покупки объекта недвижимости. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину процентов в денежном выражении;

в) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита (постоянных платежей и шарового платежа) при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Необходимыми условиями для корректировки является наличие достаточных рыночных данных и данных о финансовых условиях сделки. При наличии достоверных данных математический аппарат позволяет получить точную величину корректировки.

К условиям финансирования относится и корректировка оплаты наличными деньгами, если она является нетипичной, равная издержкам перевода денег из безналичной формы в наличную.

3. *Условия продажи.* Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

а) нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные, деловые);

б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки земельного участка;

в) нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

4. *Время продажи (условия рынка).* При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен на земельные участки за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний, а также инфляции. Оптимальным индикатором изменения цен на рынке является перепродажа одного и того же объекта с постоянными физическими и экономическими параметрами.

5. *Местоположение и окружение.* Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земельного участка «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки.

При сопоставлении местоположения участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Величина корректировки обычно выражается либо в денежном выражении, либо в виде процентов. Наилучшим образом величина корректировки выводится из анализа парных продаж. При оценке застроенных земельных участков корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости земли для единых объектов недвижимости.

6. *Физические характеристики.* В процессе сравнения выявляются и рассматриваются только крупные физические различия (площадь, конфигурация, рельеф, ландшафт), при этом необходим личный осмотр каждого из сопоставимых земельных участков. Наиболее точная корректировка цены продажи аналогов на отличия физических характеристик осуществляется методом корреляционно-регрессионного анализа.

7. *Экономические характеристики.* К ним относятся доступные коммунальные услуги — наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним, транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры и т.п.

Экономические характеристики включают все факторы, которые влияют на его доход. Данный элемент сравнения обычно относят к доходным объектам. При оценке недвижимости характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество административного управления, состав арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды,

например, о возмещении расходов. Изучение этих характеристик имеет важное значение для правильного анализа сопоставимых объектов и оценки стоимости.

При расчете данной корректировки следует проявлять осторожность, чтобы исключить возможность повторения проведенных корректировок на предыдущем этапе по элементам сравнения: «условия финансирования», «условия продажи», «местоположение» и «время продажи».

Способ сравнения по элементам широко используется при оценке земельных участков приблизительно одного размера, которые сильно отличаются по отдельным элементам сравнения.

*Особенности применения сравнения по элементам при оценке земельных участков, относящихся к различным категориям земель*, проявляются в таких элементах сравнения, как физические и экономические характеристики, местоположение.

#### **Последовательность внесения корректировок**

*В первую очередь* производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1—4 элементы сравнения). Корректировки проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

*Во вторую очередь* производятся корректировки, относящиеся непосредственно к земельному участку (5—7 элементы сравнения), путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка. Данные поправки обычно вносятся методом суммирования, т.е. определяется алгебраическая сумма поправок в денежном или процентном отношении, которая вносится в скорректированную цену аналога после внесения поправок по первым четырем элементам сравнения.

В зависимости от отношения цены к единице сравнения *все корректировки делятся на процентные и денежные*. При этом денежная корректировка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка), так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

*Процентные корректировки* изменяют стоимость земельного участка на определенный коэффициент и вносятся путем умножения стоимости объекта аналога на данный коэффициент:

$$Уан = Цан \times П\% = (Уед \times Кед) \times П\%, \text{ где}$$

**Уан** — скорректированная цена продажи объекта-аналога;

**Цан** — цена продажи объекта-аналога;

**П%** — процентная поправка;

**Уед** — стоимость одной единицы сравнения;

**Кед** — количество единиц сравнения.

Процентные корректировки используются тогда, когда сложно определить точные рублевые поправки, но рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий.

*Денегные относительные поправки* изменяют стоимость одной единицы сравнения на определенную сумму:

Для оценки рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом были подобраны четыре аналога.



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	Аналог 2	<a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot. izhs_7457997364?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5JitjOjE7czoxOjI4JitjOjE2OjI6VTU5d29GaksySE9xQVBFJit9GsgCgD8AAAA">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot. izhs_7457997364?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5JitjOjE7czoxOjI4JitjOjE2OjI6VTU5d29GaksySE9xQVBFJit9GsgCgD8AAAA</a>	<p>Участок 15 сот. (ИЖС) 435 000 Р Без имени Об участке Площадь: 15 сот. Расположение Волгоградская обл., Михайловка, 3-я Посадская ул., 14 А Описание Уважаемые покупатели))). Срочно. В связи с переездом, вынуждена продать шикарный участок площадью 15 соток. Участок категории земли ИЖС, находится по адресу: ул. 3-я Посадская 14А. Хороший, тихий район с прекрасными соседями. На соседней улице, уже есть жилые дома, район перспективен для развития. Рядом новая больница, до центральной улицы Обороны, "рукой подать". Участок угловой, что на мой взгляд более удобно, ровный, на плодородной почве. Перед собой имеет дубовую рощу, аромат которой, отстранит от каждодневной рабочей суеты. Хорошо для много работающих, занятых людей. Прекрасное место для вашего дома или дачи. Где можно найти спокойствие и уют. На участке есть свет, вода, газ, границы вынесены. Участок покупался для строительства дома, но как и у всех, планы, к сожалению, меняются. Пусть для Вас этот участок станет местом где жизнь заиграет яркими красками. К большому сожалению, нет фото с участка, так как уже не живу в этом городе. Но Вы всегда можете доехать и посмотреть его), и не остаться равнодушными. Документы в порядке. Торг можно обсудить. По любым вопросам обращайтесь в личные сообщения. № 7457997364 · вчера в 17:02 · 602 просмотра (+6 сегодня) 435 000 Р Спросите у продавца Здравствуйте! Без имени 8-936-558-69-71</p>	435 000	1 500	290	собственность	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ИЖС
3	Аналог 3	<a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_3462318941?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5JitjOjE7czoxOjI4JitjOjE2OjI6VTU5d29GaksySE9xQVBFJit9GsgCgD8AAAA">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_3462318941?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5JitjOjE7czoxOjI4JitjOjE2OjI6VTU5d29GaksySE9xQVBFJit9GsgCgD8AAAA</a>	<p>Участок 10 сот. (ИЖС) 330 000 Р МАЛАЕС Об участке Площадь: 10 сот. Расположение Волгоградская обл., Михайловка, Армавирская ул. Описание Продается земельный участок по улице Армавирская 52.Торг уместен. Коммуникации рядом. № 3462318941 · 28 сентября в 13:09 · 347 просмотров (+4 сегодня) 330 000 Р Спросите у продавца Здравствуйте! МАЛАЕС 8-936-558-37-80</p>	330 000	1 000	330	собственность	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ИЖС

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4	Аналог 4	<a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_7690542154?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5Ijt9OjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6VTU5d29GaksySE9xQVBFJt9GsgCgD8AAAA">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_7690542154?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5Ijt9OjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6VTU5d29GaksySE9xQVBFJt9GsgCgD8AAAA</a>	<p>Участок 12 сот. (ИЖС) 400 000 Р Ирина Об участке  Площадь: 12 сот. Расположение Волгоградская обл.,  Михайловка, мкр-н Новостройка, Туристическая ул.  Описание Ул.Туристическая 39. Участок не ровный. №  7690542154 · 26 сентября в 16:43 · 121 просмотр (+8  сегодня) 400 000 Р Спросите у продавца Здравствуйте!  Ирина 8-936-558-67-91</p>	400 000	1 200	333	собственность	спальн ые микрор айоны средне этажно й застро йки	ИЖС

*Анализ вводимых корректировок*

Как правило, в оценочной деятельности принято выделять основные элементы сравнения, анализируемые в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- дата продажи;
- местоположение;
- физические характеристики (общая площадь);
- экономические характеристики.

**По результатам анализа оценщик сделал следующие корректировки:**

Земельный участок общей площадью 11900,0 кв.м, расположенный по адресу Волгоградская обл, Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6

Таблица 17

<b>Переданные права собственности</b>	Цена сделки определяется составом имущественных прав. Данная корректировка не требуется, так как объект оценки и все аналоги находятся на праве собственности. Корректирующий коэффициент 1
<b>Условия финансового расчета</b>	Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. В процессе проверки информации удалось установить, что все аналоги выставлены на продажу на рыночных условиях. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору. Корректирующий коэффициент 1
<b>Дата продажи (динамика сделок)</b>	Условия рынка (время представления на рынке): данная корректировка не определялась, так как все объекты представлены к продаже на дату оценки, но не более 6 месяцев назад. Корректирующий коэффициент 1
<b>Корректировка на торг</b>	Условия сделки (скидка на торг): корректировка на условия сделки определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определялась согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2022», том 3 Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород, 2022г., под редакцией Лейфер Л.А., (стр. 293, таб.123) Оценщиком было принято значение-24,9%.
<b>Корректировка на общую площадь</b>	Корректировка на местоположение определялась согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2022», Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород, 2022г., под редакцией Лейфер Л.А., (стр. 115, таб.30) Объект оценки и аналоги сравнения находятся в одном диапазоне площадей, корректирующие коэффициенты равны 1.
<b>Корректировка на вид разрешительного использования</b>	Земельные участки аналоги предназначаются индивидуальное жилищное строительство. Объект оценки имеет разрешительное использование – для эксплуатации производственной базы. Корректировка определялась согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2022», Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород, 2022г., под редакцией Лейфер Л.А., (стр. 211, таб.74). Корректировка для аналогов 0,74

Рассчитаем рыночную стоимость земельного участка сравнительным подходом

Таблица 18

Элемент сравнения Корректировка	Ед. измер.	Земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Общая площадь</b>	кв.м	11900,0	1200	1500	1000	1200
<b>Цена предложения за 1 кв. м</b>	руб.		217	290	330	333
<b>Переданные права</b>						

<b>собственности</b>		собственн ость	собственн ость	собственн ость	собственн ость	собственн ость
Корректирующие коэффициенты			1,000	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки			0	0	0	0
<b>Скорректированная цена 1 кв. м</b>	руб.		217	290	330	333
<b>Условия финансового расчета</b>		наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет
Корректирующие коэффициенты			1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки			0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена 1 кв. м</b>	руб.		217	290	330	333
<b>Дата продажи (динамика сделок)</b>		окт.25	окт.25	окт.25	окт.25	окт.25
Корректирующие коэффициенты			1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки			0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена 1 кв. м</b>	руб.		217	290	330	333
<b>Корректировка на торг</b>	%	24,9				
Корректирующие коэффициенты			0,249	0,249	0,249	0,249
Величина корректировки			54	72	82	83
<b>Скорректированная цена 1 кв. м</b>	руб.		163	218	248	250
<b>Корректировка на местоположение</b>						
Корректирующие коэффициенты			1,25	1,25	1,25	1,25
Величина корректировки			-41	-55	-62	-63
<b>Скорректированная цена 1 кв. м</b>	руб.		122	163	186	187
<b>Корректировка на вид разрешительного использования</b>						
Корректирующие коэффициенты			0,91	0,91	0,91	0,91
Величина корректировки			-11	-15	-17	-17
<b>Скорректированная цена 1 кв. м</b>	руб.		111	148	169	170
<b>Корректировка на фактор масштаба</b>			0,74	0,74	0,74	0,74
Величина корректировки			29	38	44	44
<b>Скорректированная цена 1 кв. м</b>	руб.		82	110	125	126
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>			аналог	аналог	аналог	аналог
Корректирующие коэффициенты			1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки			1	1	1	1
<b>Скорректированная цена 1 кв. м</b>	руб.		82	110	125	126
Общая чистая коррекция			135	180	205	207
то же в % от цены продажи			38%	38%	38%	38%
<b>Число корректировок каждого аналога</b>			4	4	4	4
Общая сумма корректировок		16				

Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога			4,00	4,00	4,00	4,00
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога		16,00				
<b>Вес каждого аналога</b>		1,00	0,25	0,25	0,25	0,25
			20,5	27,5	31,3	31,5
<b>Рыночная стоимость 1 кв. м площади</b>	руб.					<b>111</b>
<b>Рыночная стоимость земельного участка</b>	руб.					<b>1 320 900</b>

Таким образом, стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом, составляет:

**1 320 900 (Один миллион триста двадцать тысяч девятьсот) рублей**

## 9.2. Определение рыночной стоимости зданий сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

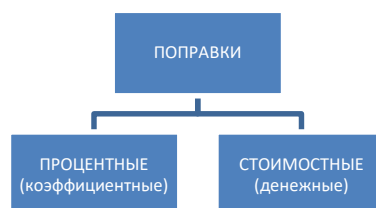
Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения объектов можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

### Классификация и суть поправок.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между объектом аренды и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:



**Процентные поправки**, как правило, вносятся путем умножения ставки объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и объекта, подлежащего сдаче в аренду. Рассуждения при этом сводятся к

следующему: если объект аренды лучше сопоставимого аналога, то к ставке последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к ставке сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

#### **Стоимостные поправки**

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправку на физическое состояние, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

К денежным поправкам следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

#### **Расчет и внесение поправок**

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

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

**Определяются основные** показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать величину ставки арендной платы за пользование объектом аренды посредством необходимых корректировок ставок сравнимых объектов

Каждая сопоставимое предложение сравнивается с объектом оценки, и в цену сопоставимого предложения вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике принято применять следующие основные элементы сравнения:

1. Переданные права собственности
2. Условия финансового расчета
3. Дата продажи (динамика сделок)
4. Оценка местоположения относительно покупательской способности
5. Оценка физического состояния зданий
6. Состояние подъездных путей
7. Наличие и состояние парковки

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

### **ВЫБОР АНАЛОГОВ**

При подборе аналога в первую очередь, необходимо чтобы он совпадал с объектом оценки по следующим элементам сравнения:

1. По месторасположению.
2. По назначению и виду использования.
3. При подборе аналогов необходимо учесть время предложения на рынке и время составления отчета.
4. По схожим геометрическим размерам.
5. Переданные права.

На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы сайта <http://www.avito.ru>. Согласно анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки в качестве производственно-складской были отобраны следующие аналоги продаж коммерческих помещений:

Оценщиком были подобраны 3 аналога более близкие к объекту оценку по характеристикам.



Таблица 19

№ пп	Наименование	Источник информации	Описание и оценка местоположения и ближайшего окружения	Местонахождение в пределах города	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)	Расположение относительно красной линии	Оценка физического состояния здания	Общая площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.
Объект											
			<b>Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6</b>	окраина города	закрытая территория	расположена не на красной линии	неудовлетворительное	11900	<u>согласно списку</u>	<u>искомая</u>	-
1	Аналог 1	<a href="https://www.avito.ru/kumylzhenskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_garazhey_4401705112?context=N4sIAAAAAAAA_wE_A_MD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfWyaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ2dG52MhJGVFhYUnhaalNMjJt9hHsyLT8A AAA">https://www.avito.ru/kumylzhenskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_garazhey_4401705112?context=N4sIAAAAAAAA_wE_A_MD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbfWyaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ2dG52MhJGVFhYUnhaalNMjJt9hHsyLT8A AAA</a>	Комплекс гаражей 697 200 Р Виктор О помещении Вход: с улицы Общая площадь: 454.8 м <sup>2</sup> Этаж: 1 Отделка: без отделки Тип сделки: продажа Насколько объект подходит для бизнеса Конкуренты в радиусе до 1 км Закрытые точки рядом Пешеходный трафик Автомобильный трафик Средний бюджет семьи Население и жильё в зоне охвата Цены аренды и покупки объектов Все плюсы и минусы локации Расположение Волгоградская обл., Кумылженский р-н, Кумылженское сельское поселение, станица Кумылженская, ул. Калинина, 53 Описание Продаются объекты недвижимости общей площадью 454,8 кв.м, включающие четыре гаража: Гараж, Литер А: кадастровый номер 34:24:070203:3266, площадь 111,00 кв. м; Гараж, Литер Б: кадастровый номер	недалеко от центра города	закрытая территория	расположена не на красной линии	хорошее	1573	454,8	697 200	1 533

		<p>34:24:070203:3267, площадь 153,00 кв. м;  Гараж, Литер В: кадастровый номер  34:24:070203:3268, площадь 114,80 кв. м;  Гараж, Литер Д: кадастровый номер  34:24:070203:3269, площадь 76,00 кв. м.  Объекты расположены на арендованном  земельном участке общей площадью 1 573 кв.м  (кадастровый номер 34:24:070203:255). Договор  аренды содержит условия пролонгации.  Коммуникации: имеется электроснабжение. В  ближайшем окружении находится  индивидуальная жилая застройка. Согласно  правилам землепользования и застройки станицы  Кумылженская, объект расположен в зоне Ж-1,  что позволяет осуществлять индивидуальную  жилиую застройку. Доступность: подъезд к  объекту возможен на личном автотранспорте без  ограничений по улице Калинина. Дорожное  покрытие — асфальт. Парковка доступна на  территории земельного участка. Транспортная  доступность: ближайшая основная транспортная  магистраль — улица Ленина.  Прямая продажа от собственника - юридического  лица ПАО "Ростелеком" путем проведения  публичного предложения на ЭТП "Росэлторг".  Прием заявок до 28.10.2025. Торги 30.10.2025  Номер процедуры СОМ11092500107 Обратите  внимание, что данное предложение не является  публичной офертой. Гарантируем грамотное  оформление сделок и юридическую чистоту  объектов! Если у вас есть вопросы, звоните! Мы с  радостью ответим на все ваши запросы. О здании  Тип здания: другой Парковка: на улице №  4401705112 · 8 сентября в 18:04 · 1961 просмотр  (+1 сегодня) Спросите у продавца Здравствуйте!  Недвижимость Ростелеком Компания На Авито с  2015 Недвижимость Ростелеком Контактное  лицо Виктор 8-936-557-64-64</p>									
2	Аналог	<p><a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylo">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylo</a></p>	<p>Свободного назначения, 300 м² 3 500 000 Р  Сергей О помещении Вход: с улицы Общая  площадь: 300 м² Этаж: 1 Отделка: без отделки</p>	окраина города	закрытая территория	располо жена не на	хоро шее	500,0	300,0	3 500 000	11 667

		<p>vka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_4077975198?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1RFhtVzJlZ0I4NkFDaWZGIj9bdvfOD8AAA</p>	<p>Отопление: нет Тип сделки: продажа Насколько объект подходит для бизнеса Конкуренты в радиусе до 1 км Закрытые точки рядом Пешеходный трафик Автомобильный трафик Средний бюджет семьи Население и жильё в зоне охвата Цены аренды и покупки объектов Все плюсы и минусы локации Расположение Волгоградская обл., Михайловка, Вишнёвая ул., 86 Описание Продаётся помещение свободного назначения площадью 300 кв. м новая крыша из металла профиля в черте города. Земля в собственности. За забором проходят все инженерные сети газ, центральный водопровод. Здание Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой Парковка: на улице, бесплатная № 4077975198 · 16 сентября в 12:38 · 1967 просмотров 3 500 000 Р сергей 8-936-558-12-73</p>			красной линии					
3	Аналог 3	<p>https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_7685263021?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1RFhtVzJlZ0I4NkFDaWZGIj9bdvfOD8AAA</p>	<p>База 9 500 000 Р михайловка О помещении Общая площадь: 3700 м² Этаж: 1 Тип сделки: продажа Насколько объект подходит для бизнеса Конкуренты в радиусе до 1 км Закрытые точки рядом Пешеходный трафик Автомобильный трафик Средний бюджет семьи Население и жильё в зоне охвата Цены аренды и покупки объектов Все плюсы и минусы локации Расположение Волгоградская обл., Михайловка, Восточная ул., 22А Описание Производственная База земля в собственности 3700 кв м 2 склада 427 кв м 4 въезда под еврофуры и 289 кв м фасовочное Оборудование сыпучих материалов. Электростанция на территории подведён газ. Здание Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой № 7685263021 · 19 сентября в 12:29 · 155 просмотров (+4 сегодня) 9 500 000 Р Спросите у продавца Здравствуйте! михайловка 8-936-558-33-89</p>	окраина города	закрытая территория	расположена не на красной линии	хорошее	3700	716,0	9 500 000	13 268



Для того, чтобы объекты аналоги можно было бы сравнивать с объектом оценки необходимо внести следующие корректировки.

Объяснения проведенных корректировок.

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем – по зависимому фактору

#### По результатам анализа оценщик сделал следующие корректировки:

Для здания ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м, и здания гаража общей площадью 322,0 кв.м расположенных по адресу Волгоградская обл, Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6

Таблица 20

Наименование корректировки	Описание корректировки
<b>Переданные права собственности</b>	Цена сделки определяется составом имущественных прав. Данная корректировка не требуется, так как объект оценки и все аналоги находятся на праве собственности.
<b>Условия финансового расчета</b>	Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. В процессе проверки информации удалось установить, что все аналоги выставлены на продажу на рыночных условиях. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору.
<b>Дата продажи (динамика сделок)</b>	Условия рынка (время представления на рынке): данная корректировка не определялась, так как все объекты представлены к продаже на дату оценки, но не более 6 месяцев назад.
<b>Корректировка на торг</b>	Условия сделки (скидка на торг): корректировка на условия сделки определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и цен сделок. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2023», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», издание под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2023, т.222, стр. 309. Оценщиком было принято значение -22,0%.
<b>Корректировка на различие площадей</b>	Корректировка на различие площадей определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2023», «Справочника оценщика недвижимости-2023», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», издание под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2023г т. 92 стр 185. В данном случае Корректирующий коэффициент для аналога 1 в размере 0,93 для аналога 2 в размере 0,83.
<b>Корректировка на состояние отделки</b>	Корректировка на состояние отделки определялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2023», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», издание под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2023г т. 167 стр 246 Объект оценки в состоянии. Требуящим косметического ремонта, а аналоги находятся среднем состоянии. Корректирующий коэффициент для всех аналогов 0,69.
<b>Корректировка на</b>	Корректировка на физическое состояние здания определялась

<p><b>физическое состояние здания</b></p>	<p>согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2023», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», издание под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2023г т. 151 стр 234 Объект оценки в неудовлетворительном состоянии, а аналоги находятся хорошем состоянии. Корректирующий коэффициент для всех аналогов 0,51.</p>
<p><b>Корректировка на статус населенного пункта</b></p>	<p>Корректировка на статус населенного пункта определялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2023», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», издание под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2023г т. 10 стр 90 Объект оценки находится в ст Кумылженской, а объекты аналоги в г. Михайловка. Корректирующий коэффициент для всех аналогов 0,78.</p>



Расчет рыночной стоимости рыночной стоимости объекта оценкой сравнительным подходом: здания ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м, и здания гаража общей площадью 322,0 кв.м расположенных по адресу Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6:

Таблица 21

Элемент сравнения / Корректировка	Ед. измер.	объект оценки -	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3
Общая площадь объекта оценки	м <sup>2</sup>	701,7	454,8	300	716
Общая площадь объекта оценки	м <sup>3</sup>	322			
Цена предложений за 1 кв.м.	руб.		1 533	11 667	13 268
Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>		1 573	500	3 700
Цена предложений за 1 кв. м земельного участка	руб.		111	111	111
Цена предложений земельного участка	руб.		174 603	55 500	410 700
Цена предложений объекта оценки (без стоимости земельного участка)	руб.		522 605	3 444 600	9 089 188
Цена предложений за 1 кв. м объекта оценки (без стоимости земельного участка)	руб.		1 149	11 482	12 694
Переданные права собственности		<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></i>	руб.		1 149	11 482	12 694
Условия финансового расчета		<i>типичные, рыночные</i>	<i>типичные, рыночные</i>	<i>типичные, рыночные</i>	<i>типичные, рыночные</i>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></i>	руб.		1 149	11 482	12 694
Условия рынка		<i>предложение</i>	<i>предложение</i>	<i>предложение</i>	<i>предложение</i>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></i>	руб.		1 149	11 482	12 694

<b>Дата продажи (динамика сделок)</b>		<b>Сентябрь 2025</b>	<b>Сентябрь 2025</b>	<b>Сентябрь 2025</b>	<b>Сентябрь 2025</b>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<i>Величина корректировки</i>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>1 149</b>	<b>11 482</b>	<b>12 694</b>
<b>Скидки на цены предложений</b>		<b>22,00</b>			
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>0,220</b>	<b>0,220</b>	<b>0,220</b>
<i>Величина корректировки, на 1м2</i>			<b>253</b>	<b>2 526</b>	<b>2 793</b>
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>896</b>	<b>8 956</b>	<b>9 901</b>
<b>Корректировка на фактор масштаба</b>		<b>701,7 и 322</b>	<b>454,80</b>	<b>300,00</b>	<b>716,00</b>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>0,930</b>	<b>0,830</b>	<b>1,000</b>
<i>Величина корректировки, на 1м2</i>			<b>62,72</b>	<b>1 523</b>	<b>-</b>
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>833</b>	<b>7 433</b>	<b>9 901</b>
<b>Корректировка на статус населенного пункта</b>		<b>ст. Кумылженская</b>	<b>Михайловка</b>	<b>Михайловка</b>	<b>Михайловка</b>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>0,780</b>	<b>0,780</b>	<b>0,780</b>
<i>Величина корректировки, на 1м2</i>			<b>-197</b>	<b>-1 970</b>	<b>-2 178</b>
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>636</b>	<b>5 463</b>	<b>7 723</b>
<b>Локальное местоположение (непосредственное окружение, расположение относительно красной линии, проходимость)</b>		<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
<i>Величина корректировки</i>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>636</b>	<b>5 463</b>	<b>7 723</b>
<b>Местонахождение в пределах города</b>		<b>окраина города</b>	<b>недалеко от центра города</b>	<b>окраина города</b>	<b>окраина города</b>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
<i>Величина корректировки</i>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>636</b>	<b>5 463</b>	<b>7 723</b>
<b>Расположение относительно красной линии</b>		<b>расположена не на красной линии</b>	<b>расположена не на красной линии</b>	<b>расположена не на красной линии</b>	<b>расположена не на красной линии</b>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
<i>Величина корректировки</i>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>			<b>636</b>	<b>5 463</b>	<b>7 723</b>

<b>Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)</b>		закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<i>Величина корректировки</i>			-	-	-
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>636,00</b>	<b>5 463,00</b>	<b>7 723,00</b>
<b>Оценка физического состояния здания</b>		не удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>0,510</b>	<b>0,510</b>	<b>0,510</b>
<i>Величина корректировки</i>			(312)	(2 677)	(3 784)
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>324,00</b>	<b>2 786,00</b>	<b>3 939,00</b>
<b>Состояние отделки</b>		неудовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>0,690</b>	<b>0,690</b>	<b>0,690</b>
<i>Величина корректировки</i>			100	864	1 221
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>224</b>	<b>1 922</b>	<b>2 718</b>
Общая чистая коррекция			1 309,00	9 745,00	10 550,00
то же в % от цены продажи			<b>5</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
<b>Число корректировок каждого аналога</b>		<b>14,0</b>			
<i>Общая сумма корректировок</i>			<b>2,80</b>	<b>2,80</b>	<b>3,50</b>
Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога		<b>9,1</b>			
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога		<b>1</b>	<b>0,31</b>	<b>0,31</b>	<b>0,38</b>
<b>Вес каждого аналога</b>			69	596	1033
<b>Рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> площади</b>	<b>руб.</b>				<b>1 698</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>				<b>1 191 487</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>				<b>546 756</b>

Таким образом, стоимость объектов оценки- здания ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м, и здания гаража общей площадью 322,0 кв.м расположенных по адресу Волгоградская обл, Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6 определенная сравнительным подходом, составляет:

**1 191 487 (Один миллион сто девяносто одна тысяча четыреста восемьдесят семь) рублей**

**и**

***546 756 (Пятьсот сорок шесть тысяч семьсот пятьдесят шесть) рублей***

**По результатам анализа оценщик сделал следующие корректировки:**

Для Здание склада, общей площадью 266,9 кв.м, и здания кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м расположенных по адресу Волгоградская обл, Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6

Таблица 22

Наименование корректировки	Описание корректировки
<b>Переданные права собственности</b>	Цена сделки определяется составом имущественных прав. Данная корректировка не требуется, так как объект оценки и все аналоги находятся на праве собственности.
<b>Условия финансового расчета</b>	Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. В процессе проверки информации удалось установить, что все аналоги выставлены на продажу на рыночных условиях. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору.
<b>Дата продажи (динамика сделок)</b>	Условия рынка (время представления на рынке): данная корректировка не определялась, так как все объекты представлены к продаже на дату оценки, но не более 6 месяцев назад.
<b>Корректировка на торг</b>	Условия сделки (скидка на торг): корректировка на условия сделки определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и цен сделок. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2023», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», издание под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2023, т.222, стр. 309. Оценщиком было принято значение -22,0%.
<b>Корректировка на различие площадей</b>	Корректировка на различие площадей определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2023», «Справочника оценщика недвижимости-2023», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», издание под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2023г т. 92 стр 185. В данном случае Корректирующий коэффициент для аналога 1 в размере 1,12 для аналога 3 в размере 1,21.
<b>Корректировка на состояние отделки</b>	Корректировка на состояние отделки определялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2023», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», издание под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2023г т. 167 стр 246 Объект оценки в состоянии. Требуящим косметического ремонта, а аналоги находятся среднем состоянии. Корректирующий коэффициент для всех аналогов 0,69.
<b>Корректировка на физическое состояние здания</b>	Корректировка на физическое состояние здания определялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2023», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», издание под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2023г т. 151 стр 234 Объект оценки в неудовлетворительном состоянии, а аналоги находятся хорошем состоянии. Корректирующий коэффициент для всех аналогов 0,51.
<b>Корректировка на</b>	Корректировка на статус населенного пункта определялась

<b>статус населенного пункта</b>	согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2023», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», издание под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2023г т. 10 стр 90 Объект оценки находится в ст Кумылженской, а объекты аналоги в г. Михайловка. Корректирующий коэффициент для всех аналогов 0,78.
----------------------------------	---

**Расчет рыночной стоимости объектов оценки - Здание склада, общей площадью 266,9 кв.м, и здания кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м расположенных по адресу Волгоградская обл, Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6 сравнительным подходом:**

Таблица 23

Элемент сравнения / Корректировка	Ед. измер.	объект оценки -	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3
Общая площадь объекта оценки	м <sup>2</sup>	266,9	454,8	300	716
Общая площадь объекта оценки	м <sup>2</sup>	66,3			
Цена предложений за 1 кв.м.	руб.		1 533	11 667	13 268
Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>		1 573	500	3 700
Цена предложений за 1 кв. м земельного участка	руб.		111	111	111
Цена предложений земельного участка	руб.		174 603	55 500	410 700
Цена предложений объекта оценки (без стоимости земельного участка)	руб.		522 605	3 444 600	9 089 188
Цена предложений за 1 кв. м объекта оценки (без стоимости земельного участка)	руб.		1 149	11 482	12 694
<b>Переданные права собственности</b>		<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>	<i>руб.</i>		<b>1 149</b>	<b>11 482</b>	<b>12 694</b>
<b>Условия финансового расчета</b>		<i>типичные, рыночные</i>	<i>типичные, рыночные</i>	<i>типичные, рыночные</i>	<i>типичные, рыночные</i>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>	<i>руб.</i>		<b>1 149</b>	<b>11 482</b>	<b>12 694</b>
<b>Условия рынка</b>		<i>предложение</i>	<i>предложение</i>	<i>предложение</i>	<i>предложение</i>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>	<i>руб.</i>		<b>1 149</b>	<b>11 482</b>	<b>12 694</b>
<b>Дата продажи (динамика сделок)</b>		<i>Октябрь 2025</i>	<i>Сентябрь 2025</i>	<i>Сентябрь 2025</i>	<i>Сентябрь 2025</i>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>	<i>руб.</i>		<b>1 149</b>	<b>11 482</b>	<b>12 694</b>

<b>Скидки на цены предложений</b>		<b>22,00</b>			
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>0,220</b>	<b>0,220</b>	<b>0,220</b>
<i>Величина корректировки, на 1м2</i>			<b>253</b>	<b>2 526</b>	<b>2 793</b>
<b>Скорректированная цена 1 м2</b>	<b>руб.</b>		<b>896</b>	<b>8 956</b>	<b>9 901</b>
<b>Корректировка на фактор масштаба</b>		<b>266,90</b>	<b>454,80</b>	<b>300,00</b>	<b>716,00</b>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>1,120</b>	<b>1,000</b>	<b>1,210</b>
<i>Величина корректировки, на 1м2</i>			<b>-107,52</b>	<b>-</b>	<b>-2 079</b>
<b>Скорректированная цена 1 м2</b>	<b>руб.</b>		<b>1 004</b>	<b>8 956</b>	<b>11 980</b>
<b>Корректировка на статус населенного пункта</b>		<b>ст. Кумылженская</b>	<b>Михайловка</b>	<b>Михайловка</b>	<b>Михайловка</b>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>0,780</b>	<b>0,780</b>	<b>0,780</b>
<i>Величина корректировки, на 1м2</i>			<b>-197</b>	<b>-1 970</b>	<b>-2 178</b>
<b>Скорректированная цена 1 м2</b>	<b>руб.</b>		<b>807</b>	<b>6 986</b>	<b>9 802</b>
<b>Локальное местоположение (непосредственное окружение, расположение относительно красной линии, проходимость)</b>		<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>	<b>хорошее</b>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
<i>Величина корректировки</i>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>807</b>	<b>6 986</b>	<b>9 802</b>
<b>Местонахождение в пределах города</b>		<b>окраина города</b>	<b>недалеко от центра города</b>	<b>окраина города</b>	<b>окраина города</b>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
<i>Величина корректировки</i>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>807</b>	<b>6 986</b>	<b>9 802</b>
<b>Расположение относительно красной линии</b>		<b>расположена не на красной линии</b>	<b>расположена не на красной линии</b>	<b>расположена не на красной линии</b>	<b>расположена не на красной линии</b>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
<i>Величина корректировки</i>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>			<b>807</b>	<b>6 986</b>	<b>9 802</b>
<b>Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)</b>		<b>закрытая территория</b>	<b>закрытая территория</b>	<b>закрытая территория</b>	<b>закрытая территория</b>
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

<i>Величина корректировки</i>			-	-	-
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>807,00</b>	<b>6 986,00</b>	<b>9 802,00</b>
<b>Наличие/отсутствие отдельного входа</b>		есть	есть	есть	есть
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<i>Величина корректировки</i>			-	-	-
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>			<b>807,0</b>	<b>6 986,0</b>	<b>9 802,0</b>
<b>Этаж расположения</b>		1	1	1	1
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<i>Величина корректировки</i>			-	-	-
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>			<b>807,00</b>	<b>6 986,00</b>	<b>9 802,00</b>
<b>Оценка физического состояния здания</b>		удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректирующий коэффициент</i>			<b>0,510</b>	<b>0,510</b>	<b>0,510</b>
<i>Величина корректировки</i>			(395)	(3 423)	(4 803)
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>412,00</b>	<b>3 563,00</b>	<b>4 999,00</b>
<b>Состояние отделки</b>		неудовлетворительно	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректирующий коэффициент</i>		е	<b>0,690</b>	<b>0,690</b>	<b>0,690</b>
<i>Величина корректировки</i>			128	1 105	1 550
<b>Скорректированная цена 1 м<sup>2</sup></b>	<b>руб.</b>		<b>284</b>	<b>2 458</b>	<b>3 449</b>
Общая чистая коррекция			1 249,00	9 209,00	9 819,00
то же в % от цены продажи			0,1853	0,2107	0,2599
<b>Число корректировок каждого аналога</b>			<b>5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<i>Общая сумма корректировок</i>		<b>14,0</b>			
Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога			<b>2,8</b>	<b>3,5</b>	<b>2,8</b>
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога		<b>9,1</b>			
<b>Вес каждого аналога</b>		<b>1</b>	<b>0,31</b>	<b>0,38</b>	<b>0,31</b>
			88	934	1069
<b>Рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> площади</b>	<b>руб.</b>				<b>2 091</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>				<b>558 088</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>				<b>138 633</b>

Таким образом, стоимость объектов оценки - Здание склада, общей площадью 266,9 кв.м, и здания кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м расположенных по адресу Волгоградская обл, Кумылженский р-он, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6, определенная сравнительным подходом, составляет:

**558 088 (Пятьсот пятьдесят восемь тысяч восемьдесят восемь) рублей**

**и**

**138 633 (Сто тридцать восемь тысяч шестьсот тридцать три) рубля**

### **9.3. Определение рыночной стоимости сооружений.**

Затратный подход при оценке объектов недвижимости основан на предположении, что затраты на строительство оцениваемого объекта (с учетом износа) являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта.

Этот подход к оценке реализуется в несколько этапов.

Первый этап. Определяется рыночная стоимость земельного участка, на котором находятся здание и сооружение, с учетом текущего его использования.

Второй этап. Рассчитывается восстановительная стоимость или стоимость замещения строения (строений).

Третий этап. Рассчитываются все виды износа строений: физический, функциональный и внешний.

Четвертый этап. Вычитается величина общего износа строений из затрат на воспроизводство или замещение объекта (результат этапа 2 минус результат этапа 3).

Пятый этап. Определяется стоимость объекта недвижимости путем суммирования рыночной стоимости земли при существующем использовании и стоимости строения (строений).

Существует четыре основных метода определения восстановительной стоимости, или стоимости замещения объекта:

- сравнительной единицы измерения (или удельной стоимости);
- поэлементный;
- сметный;
- индексный.

**Метод сравнительной единицы измерения (или метод удельной стоимости)** заключается в умножении скорректированной стоимости выбранной для расчета единицы измерения объекта на количество единиц оцениваемого объекта. При этом единицами измерения могут быть квадратные метры, кубические метры, погонные метры и пр. Это наиболее простой метод расчета стоимости замещения объекта.

Для определения величины затрат обычно применяют различные справочные и нормативные материалы, например, «Укрупненные показатели стоимости строительства», «Укрупненные показатели восстановительной стоимости»

Для расчета используется следующая формула:

$$C_n = C_{e.c} \cdot S_o \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 ,$$

где

**C<sub>n</sub>** – стоимость оцениваемого объекта;

**C<sub>e.c</sub>** – стоимость одного квадратного или кубического метра типичного сооружения на базовую дату;

**S<sub>o</sub>** – количество единиц сравнения (площадь или объем оцениваемого объекта);

**K<sub>1</sub>** – коэффициент, учитывающий выявленные отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением по площади, объему, качеству и прочим физическим параметрам;

**К2** – коэффициент изменения стоимости строительства в период между базовой датой и датой на момент оценки;

**К3** – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

**К4** – коэффициент, учитывающий НДС

Информационной базой для приведенной методики расчета может являться ежеквартальное издание КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительные-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

**Поэлементный метод расчета стоимости зданий и сооружений** состоит в определении стоимости всего объекта исходя из поэлементных затрат (на фундамент, стены, кровлю и пр.). Сметный метод расчета стоимости объекта недвижимости заключается в составлении объектных и сводных смет строительства оцениваемого объекта, как если бы он строился вновь. Это наиболее сложный метод определения восстановительной стоимости объекта.

**Индексный метод расчета** сводится к определению восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий индекс. Индексы по группам основных фондов периодически утверждаются Правительством Российской Федерации. Для оценки зданий и сооружений используются все методы, доступные с точки зрения информации, необходимой для оценки.

Важным этапом оценки зданий и сооружений является определение всех видов износа. Физический износ объекта – это снижение стоимости объекта, обусловленное эксплуатационными и природными факторами.

Функциональный износ – это снижение стоимости объекта, вызванное в основном факторами научно-технического прогресса и связанное с ухудшением функциональных характеристик объекта.

Внешний износ – это снижение стоимости объекта, обусловленное факторами, внешними по отношению к объекту (например, изменением соотношения спроса и предложения на рынках недвижимости и предприятий, экологическими факторами и пр.).

Существует четыре метода расчета физического износа зданий и сооружений:

экспертный,

стоимостный,

нормативный (или бухгалтерский)

метод расчета срока жизни здания и сооружения.

Экспертный метод расчета физического износа ( $I_i$ ) заключается в определении экспертом процента износа отдельных элементов зданий и сооружений по формуле

$$I_i = U_i \cdot ПИ_i / 100 ,$$

где

$U_i$  – удельный вес конструктивного элемента в общей стоимости здания;

$ПИ_i$  – процент износа  $i$ -го конструктивного элемента.

Процент износа  $i$ -го конструктивного элемента здания или сооружения определяется экспертным путем. Физический износ зданий проявляется в потере конструктивными элементами зданий первоначальных технических и эксплуатационных свойств, что приводит к утрате потребительских качеств этих объектов. Эксперт-оценщик, исходя из конструктивной схемы соответствующего элемента здания, которая имеется в проектно-сметной документации, и его состояния, выбирает соответствующий современный способ обследования данного конструктивного элемента. Эти способы обследования позволяют выявить имеющиеся дефекты и точнее определить процент износа элемента здания. Затем составляется так называемая дефектная ведомость по всем основным элементам здания или сооружения. Далее полученные значения

суммируются по всем конструктивным элементам зданий и сооружений. Это наиболее трудоемкий, но самый точный способ расчета физического износа.

Стоимостный метод расчета физического износа заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений.

Нормативный (или бухгалтерский) метод расчета физического износа предполагает использование норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов. Необходимо знать, что эти нормы даются лишь на полное восстановление первоначальной стоимости зданий и сооружений, а в оценке следует определять так называемый совокупный физический износ, включающий также норму амортизационных отчислений на капитальный ремонт и модернизацию.

Норму амортизационных отчислений на капитальный ремонт и модернизацию зданий и сооружений (  $N_{к.р}$  ) можно рассчитать по следующей формуле:

$$N_{к.р} = \frac{Z_{ср} \cdot N_{к.р.} + Z_{м}}{C_{б} \cdot T_{н}} \cdot 100,$$

Где

**$Z_{ср}$**  – средняя величина затрат на капитальный ремонт здания или сооружения;

**$N_{к.р}$**  – нормативное количество ремонтов за весь нормативный срок службы объекта;

**$Z_{м}$**  – затраты на модернизацию объекта;

**$C_{б}$**  – балансовая стоимость объекта;

**$T_{н}$**  – нормативный срок службы объекта.

Если оценивается здание или сооружение, нормативный срок службы которого истек (т. е. его первоначальная стоимость полностью амортизировалась), то его стоимость определяется следующим образом: устанавливается возможный оставшийся срок службы (либо оставшийся экономический срок жизни); этот срок службы умножается на абсолютную сумму амортизационных отчислений, определенную исходя из норм амортизационных отчислений и балансовой стоимости объекта.

Физический износ здания или сооружения в данном случае получают умножением совокупного норматива амортизационных отчислений, выраженного в процентах, на эффективный срок службы здания или сооружения. Определение физического износа объекта методом расчета срока его жизни осуществляется следующими путями: во-первых, делением хронологического срока жизни на типичный срок физической жизни (либо нормативный срок службы строения); во-вторых, делением эффективного срока жизни на типичный срок физической жизни (либо на срок экономической жизни, либо на нормативный срок службы строения).

Хронологический срок жизни – это период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты его оценки. Типичный срок физической жизни – это период, когда здание (или сооружение) существует, и в нем можно работать или жить.

Нормативный срок службы – это период существования здания, определенный государственными нормативными документами, когда в нем можно работать.

Эффективный срок жизни строения (или эффективный возраст) – это срок его жизни, определенный экспертным путем исходя из оценки его внешнего вида, технического состояния, экономических и других факторов. Эффективный возраст строения – это возраст строения, который соответствует текущему физическому состоянию объекта и учитывает возможность его продажи.

Срок экономической жизни – это временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая из него прибыль. Если хронологический срок жизни здания или сооружения превышает нормативный, то величина физического износа (Иф) может также определяться по следующей формуле

$$I_{\phi} = \frac{T_{xp}}{T_{xp} + T_o},$$

Где  
**T<sub>xp</sub>** – хронологический срок жизни объекта;  
**T<sub>o</sub>** – остаточный срок жизни объекта (либо остаточный экономический срок жизни объекта), определенный экспертным путем.

Рассмотренные способы расчета физического износа относятся к наиболее простым. Однако иногда сложно определить экономический и эффективный сроки жизни строения. Тогда эту задачу решают приглашенные специалисты – технические эксперты. Физический износ, как и функциональный, бывает устранимым и неустрашимым. Устранимый износ предполагает, что затраты на устранение износа меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Износ считается неустрашимым тогда, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена. К устранимому функциональному износу можно отнести восстановление полов в цехе, счетчиков водяных и газовых и т. д. К неустрашимому функциональному износу относится снижение стоимости объекта из-за влияния факторов, связанных с качественными характеристиками здания или сооружения. Например, на рынке недвижимости большим спросом пользуются складские помещения, оборудованные по современным стандартам (автоматизированные линии и пр.). Поэтому складские помещения старого образца имеют неустрашимый функциональный износ. При оценке складского помещения, не соответствующего современным стандартам, необходимо учитывать неустрашимый функциональный износ.

Величина неустрашимого функционального износа определяется путем капитализации потерь от разницы цен на эти складские помещения (разницы между ценой современного складского помещения и ценой «старого» помещения, аналогичного оцениваемому).

Наиболее распространенным методом определения внешнего износа является метод анализа парных продаж, когда на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки износа внешнего воздействия, а другой – нет. Разница в ценах позволит сделать вывод о величине износа внешнего воздействия оцениваемого здания или сооружения. Другой метод измерения внешнего износа – сравнение доходов от арендной платы двух объектов, аналогичных оцениваемому, один из которых подвергается негативному внешнему воздействию. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину износа внешнего воздействия. Капитализация в данном случае осуществляется с использованием валового рентного мультипликатора.

Определив износ оцениваемого объекта, необходимо вычесть его из полной восстановительной стоимости, или полной стоимости замещения.

Таблица 24

№ пп	наименование объекта оценки	кол-во (мп, м2, шт)	балансовая стоимость, руб	цена за 1 (мп, м2, шт)	цена всего, руб	износ, %	Рыночная стоимость, руб
1	Сооружения бетонная площадка	2778,6	81000	2200	6 112 920	90%	611 292
2	Сооружения навес для техники	368,1	16200	2800	1 030 680	90%	103 068
3	Сооружение ограждение	301,77	55080	550	165 974	90%	16 597
4	подстанция КТМ-40	1	8640	252000	252 000	90%	25 200

## Сводные данные

Таблица 25

	Наименование объекта оценки	Площадь, общая, кв.м.	рыночная стоимость, руб.	рыночная стоимость, руб. с округлениями
1	Земельный участок	11 900	1 320 900	<b>1 321 000</b>
2	Сооружения бетонная площадка	2 778,6	611 292	<b>611 000</b>
3	Сооружения навес для техники	368,1	103 068	<b>103 000</b>
4	Сооружение ограждение	301,77	16 597	<b>17 000</b>
5	подстанция КТМ-40		25200	<b>25 000</b>
6	Здание склада	266,9	558 088	<b>558 000</b>
7	Здание ремонтно-механической мастерской	701,7	1 191 487	<b>1 191 000</b>
8	Здание кислородного склада	66,3	138 633	<b>139 000</b>
9	Здание гаража	322,0	546 756	<b>547 000</b>
	<b>ВСЕГО</b>		<b>4 512 021</b>	<b>4 512 000</b>

### РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);

информация, приведенная в отчете об оценке, использованная и полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена (принцип обоснованности);

содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);

состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);

отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, (принцип достаточности).

#### Экспертный метод<sup>4</sup>

Сущность метода экспертных оценок заключается в проведении экспертами интуитивно-логического анализа проблемы с количественной оценкой суждений и формальной обработкой результатов.

К методу экспертных оценок относится *методика ранжированной оценки критериев стоимости*. Данная методика предполагает определение весовых коэффициентов для результатов оценки, полученных каждым подходом, на основе их ранжирования:

- способность учитывать цель оценки;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать физические и экономические параметры объекта;

<sup>4</sup> Теория и практика оценки машин и оборудования: учебник / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. — Ростов н/Д: Феникс, 2009. — 587, [1] с.: ил. — (Высшее образование.)

- качество информации.

Этапы расчета весовых коэффициентов:

1) каждому использованному подходу по рассматриваемым критериям обоснованно присваивается ранг: высокий, средний или низкий;

2) проставляются баллы, соответственно, высокий — 2, средний — 1, низкий — 0;

3) по каждому подходу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итого»;

4) определяется общая сумма баллов, полученных оцениваемым объектом, по совокупности задействованных подходов;

5) рассчитывается весовой коэффициент каждого из подходов как отношение итоговой суммы баллов соответствующего подхода к общей сумме баллов.

Три традиционных подхода, использованных для расчета стоимости объекта оценки, дали следующие результаты:

Таблица 26

Подход оценки	Стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	<b>4 512 021</b>

Для определения окончательной величины стоимости используется метод усредненного взвешивания, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается найденный весовой коэффициент.

#### Определение весового коэффициента

Таблица 27

Наименование подхода		Способность учитывать цель оценки	Способность учитывать конъюктуру рынка	Способность учитывать параметры объекта	Количество информации	Итого	Вес, %
Доходный подход	Ранг	не применялся					
	Балл	0	0	0	0	0	0
Затратный подход	Ранг	не применялся					
	Балл	0	0	0	0	0	0
Сравнительный подход	Ранг	высокий	высокий	высокий	высокий		
	Балл	2	2	2	2	8	100
Общая сумма баллов						<b>8</b>	100

Расчет согласованной итоговой стоимости осуществляется по формуле:

$$C_{и} = \sum_{i=1}^3 C_i \times W_i$$

где  $i$  — число использованных подходов;

$C_i$  — результат оценки;

$W_i$  — весовой коэффициент подхода, причем, в долях единицы  $\sum W_i = 1$ , а в процентах —  $\sum W_i = 100\%$ .

Таблица 28

Подходы оценки	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент, %	Взвешенный результат, руб.
Затратный подход		Не применялся	
Доходный подход		Не применялся	
Сравнительный подход	<b>4 512 021</b>	100	<b>4 512 021</b>

По мнению оценщика, рыночная стоимость имущества согласно списку, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округлений и НДС всего:

**4 512 000 (Четыре миллиона пятьсот двенадцать тысяч) рублей, в том числе:**

Таблица 29

№ пп	Наименование объекта оценки	кадастровый номер	Площадь, кв.м.	адрес	рыночная стоимость, руб. (с учетом округлений)
1	Земельный участок	34:24:180203:50	11 900	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	<b>1 321 000</b>
2	Сооружения бетонная площадка	34:24:180203:349	2 778,6	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	<b>611 000</b>
3	Сооружения навес для техники	34:24:180203:293	368,1	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	<b>103 000</b>
4	Сооружение ограждение	34:24:180203:348	301,77	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	<b>17 000</b>
5	подстанция КТМ-40			Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	<b>25 000</b>
6	Здание склада	34:24:180203:350	266,9	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	<b>558 000</b>
7	Здание ремонтно-механической мастерской	34:24:180203:347	701,7	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	<b>1 191 000</b>
8	Здание кислородного склада	34:24:180203:296	66,3	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	<b>139 000</b>
9	Здание гаража	34:24:180203:346	322	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст. Кумылженская, ул. Магистральная, 6	<b>547 000</b>
	<b>ИТОГО</b>				<b>4 512 000</b>

Директор ООО «Лабиринт»

Независимый оценщик  
Действительный член СРО А «РОО»  
свидетельство № 008387 от 07.03.2013г.



Кривенко И. В.

Кривенко И. В.

## РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ

### Источники информации

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе:

Информация, полученная от Заказчика.

Информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка.

### Информация, полученная от Заказчика:

Консультации с Заказчиком;

Правоустанавливающие документы на объекты оценки

### Литература

Е.И. Тарасевич. Введение в методы оценки рыночной стоимости машин и оборудования. Санкт-Петербург. 1995 г.

Ковалев А.П. Оценка машин, оборудования и транспортных средств. Москва, 1996

Рутгайзер. В. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования.

Введение в оценку транспортных средств. Ю.В. Андрианов. «Дело». 1998г.

Колемаев В.А., Калинина В.Н. Теория вероятностей и математическая статистика. М., Инфра-М, 2001.

Башина О.Б., Спиринов А.А. Общая теория статистики: статистическая методология в изучении коммерческой деятельности. М., Статистика и финансы, 2000.

Методы оценки технической экспертизы недвижимости. Н.Е. Симионова, С.Г. Шеина. Учебное пособие. Изд. центр "МарТ". Москва - Ростов-на-Дону. 2006., с.448.

Оценка стоимости недвижимости. Е. Н. Иванова. Учебное пособие. М: КноРус. 2010 - 344 с.

«Справочник оценщика недвижимости-2016», том 3 Земельные участки, Нижний Новгород, 2016г., под редакцией Лейфер Л.А.

«Справочника оценщика недвижимости-2016», т.1 часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», издание под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2016г

Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова и др. – М.: Изд-во КноРус, 2011.- 752 с.

Оценка недвижимости: учебник/ Под.ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2007. – 496 с.

Сборник рыночных корректировок (СКР) /под. ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича. –М.:ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2014. – 108 с.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**Иллюстрации к отчету  
Фотографии объекта оценки<sup>5</sup>**  
Сооружения бетонная площадка



---

<sup>5</sup> Фото предоставлено Заказчиком

Сооружения навес для техники







Сооружение ограждение





подстанция КТМ-40



Здание склада



Здание ремонтно-механической мастерской





Здание кислородного склада





Здание гаража





# Документы, предоставленные Заказчиком

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Волгоградской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2025, поступившего на рассмотрение 05.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59159468			
Кадастровый номер:	34:24:180203:349		
Номер кадастрового квартала:	34:24:180203		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.01.2014		


Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 18:246:002:000116200:0001:20006; Условный номер 34-34-06/008/2010-126		
Адрес:	обл. Волгоградская, р-н Кумылженский, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6		
Площадь:	2778,6		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	площадь	2778,6	в квадратных метрах
Назначение:	нежилое		
Наименование:	Бетонная площадка		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1279411,04		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:24:180203:50		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bfb50 Выделен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small></p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59159468			
Кадастровый номер:		34:24:180203:349	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Администрация Кумылженского муниципального района Волгоградской области	


		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2370BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59159468			
Кадастровый номер:		34:24:180203:349	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Кумылженский муниципальный район Волгоградской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 34-34/006-34/006/001/2016-1158/3 15.07.2016 11:36:37
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579befb50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59159468			
Кадастровый номер:		34:24:180203:349	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2370BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
	полное наименование должности	

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

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 05.03.2025, поступившего на рассмотрение 05.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

<b>Здание</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59146727			
Кадастровый номер:	34:24:180203:346		
Номер кадастрового квартала:	34:24:180203		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.01.2014		


Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 18:246:002:000116200:0001:20002; Условный номер 34:24:180203:292
Местоположение:	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, дом №6
Площадь:	322
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание гаража
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	639649,71
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:24:180203:50
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579befb50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59146727			
Кадастровый номер:		34:24:180203:346	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Администрация Кумылженского муниципального района Волгоградской области	


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2570BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59146727			
Кадастровый номер:		34:24:180203:346	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Кумылженский муниципальный район Волгоградской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 34-34/006-34/006/001/2016-1178/3 19.07.2016 14:10:09
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579befb50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59146727			
Кадастровый номер:		34:24:180203:346	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2370BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
	полное наименование должности	

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

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 05.03.2025, поступившего на рассмотрение 05.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

<b>Здание</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59154790			
Кадастровый номер:	34:24:180203:296		
Номер кадастрового квартала:	34:24:180203		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.07.2012		


Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 100807:002:000116200:0001:20001; Инвентарный номер 18:246:002:000116200:0001:20001; Кадастровый номер 34:24:180203:0050; 18:246:002:00011620:0:0001:20001
Адрес:	обл. Волгоградская, р-н Кумылженский, ст-ца Кумылженская, ул Магистральная, д. 6
Площадь:	66,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание кислородного склада
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из унифицированных железобетонных элементов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1992
Кадастровая стоимость, руб.:	176649,4
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:24:180203:50
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEF50	полное наименование должности	инициалы, фамилия
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59154790			
Кадастровый номер:		34:24:180203:296	
Виды разрешенного использования:		складское	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 10.08.2007	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Администрация Кумылженского муниципального района Волгоградской области	


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0VBCS181A023B64597E1E2370BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59154790			
Кадастровый номер:		34:24:180203:296	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Кумылженский муниципальный район Волгоградской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 34-34/006-34/006/001/2016-1174/3 19.07.2016 14:12:55
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579befb50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59154790			
Кадастровый номер:		34:24:180203:296	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2370BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
	полное наименование должности	

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

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 05.03.2025, поступившего на рассмотрение 05.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

<b>Здание</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59148323			
Кадастровый номер:	34:24:180203:347		
Номер кадастрового квартала:	34:24:180203		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.01.2014		


Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 18:246:002:000116200:0001:20005; Условный номер 34:24:180203:294
Местоположение:	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, дом №6
Площадь:	701,7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание ремонтно-механической мастерской
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1049714.41
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:24:180203:50
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579befb50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59148323			
Кадастровый номер:		34:24:180203:347	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Администрация Кумылженского муниципального района Волгоградской области		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2370BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59148323			
Кадастровый номер:		34:24:180203:347	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Кумылженский муниципальный район Волгоградской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 34-34/006-34/006/001/2016-1177/3 19.07.2016 14:07:09
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579befb50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59148323			
Кадастровый номер:		34:24:180203:347	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2370BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

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

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 05.03.2025, поступившего на рассмотрение 05.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

<b>Здание</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59148365			
Кадастровый номер:	34:24:180203:350		
Номер кадастрового квартала:	34:24:180203		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.01.2014		


Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 18:246:002:000116200:0001:20004; Условный номер 34:24:180203:295
Адрес:	обл. Волгоградская, р-н Кумылженский, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, д. 6
Площадь:	266,9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание склада
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	391315,85
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:24:180203:50
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	складское

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59148365			
Кадастровый номер:		34:24:180203:350	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Администрация Кумылженского муниципального района Волгоградской области		


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0VDC181A023B64597E1E2570BEFB50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59148365			
Кадастровый номер:		34:24:180203:350	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Кумылженский муниципальный район Волгоградской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 34-34/006-34/006/001/2016-1176/3 19.07.2016 14:03:06
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579befb50 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59148365			
Кадастровый номер:		34:24:180203:350	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0VDC181A023B64597E1E2370BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости


На основании запроса от 05.03.2025, поступившего на рассмотрение 05.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 7	
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59162348	
Кадастровый номер:	34:24:180203:50
Номер кадастрового квартала:	34:24:180203
Дата присвоения кадастрового номера:	01.12.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	34:24:07 02 03:0115
Адрес:	обл. Волгоградская, р-н Кумылженский, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6
Площадь:	11900
Кадастровая стоимость, руб.:	2092139
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	34:24:180203:293, 34:24:180203:296, 34:24:180203:346, 34:24:180203:347, 34:24:180203:348, 34:24:180203:349, 34:24:180203:350
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации производственной базы
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют


полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59162348			
Кадастровый номер:		34:24:180203:50	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Администрация Кумылженского муниципального района Волгоградской области		


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

## Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59162348			
Кадастровый номер:		34:24:180203:50	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Кумылженский муниципальный район Волгоградской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 34:24:180203:50-34/006/2017-2 14.08.2017 16:58:10
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59162348			
Кадастровый номер:		34:24:180203:50	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

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

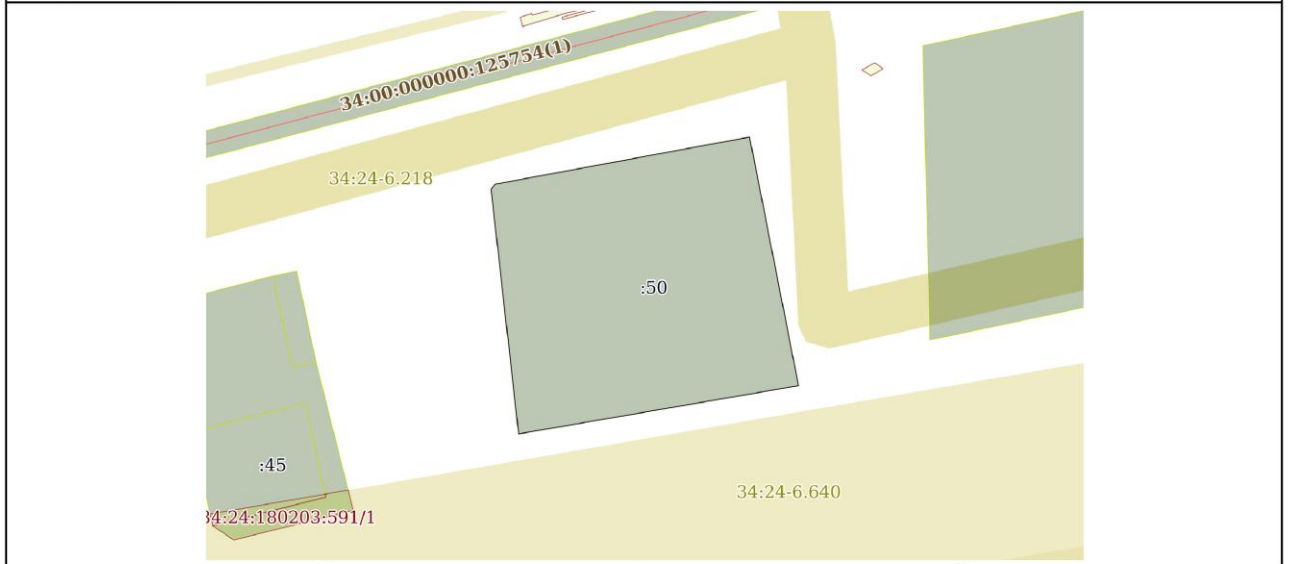
Земельный участок вид объекта недвижимости			
---	--	--	--

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------


05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59162348

Кадастровый номер: 34:24:180203:50

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000      Условные обозначения:

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59162348			
Кадастровый номер:		34:24:180203:50	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	168°51.5'	105.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	260°13.5'	118.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	353°34.4'	102.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	39°59.5'	2.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.1	79°30.1'	107.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
	полное наименование должности	

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59162348			
Кадастровый номер:		34:24:180203:50	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-34, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	613556.39	1270755.38	-	0,3
2	613536.8	1270649.67	-	0,3
3	613534.69	1270647.9	-	0,3
4	613433.02	1270659.35	-	0,3
5	613453.07	1270775.73	-	0,3
1	613556.39	1270755.38	-	0,3

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Выдетен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

# Земельные участки

## АНАЛОГ 1

https://www.avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_mihaylovka/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot\_izhs\_7282621123?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjImQWM4TFNnZzBUUzRPQjQ4Ij91gaEIZ8AAAA

avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_mihaylovka/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot\_izhs\_7282621123?context=H4sIAAAAAAAAA\_w

онлайн Wildberries Авито Дом клик Оценщик.ру Городской округ г... ПСБ Бизнес PDF в JPG

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Кatalог #ЯТомогаю Мои объявления

Avito Все категории Поиск по объявлениям

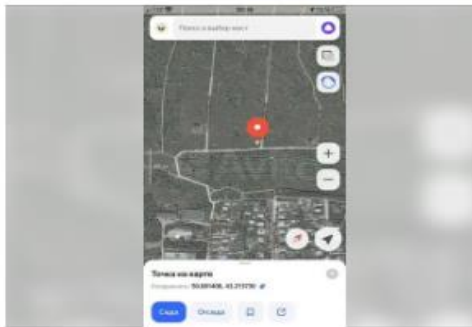
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

### Участок 12 сот. (ИЖС)

260 000 ₽

21 667 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 936 558-87-54

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Илья  
Частное лицо  
На Авито с 2011  
Земля: -10,9 тонн CO<sub>2</sub>

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 12 сот.

#### Расположение

Волгоградская обл., Михайловка, 2-я Посадская ул., 17 [Показать карту](#)

#### Описание

Продам земельный участок. Участок в собственности. Я собственник. Торг.

№ 7282621123 · 3 сентября в 13:22 · 709 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

## АНАЛОГ 2

https://www.avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_mihaylovka/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot\_izhs\_7457997364?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czo0OiJ4IjtzOjE2OiJ6VTU5d29GaksySE9xQVBFJjt9GsgCgD8AAAAA

avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_mihaylovka/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot\_izhs\_7457997364?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YTc

онлайн Wildberries Авито Дом клик Оценщик.ру Городской округ г... ПСБ Бизнес PDF в JPG Росреестр



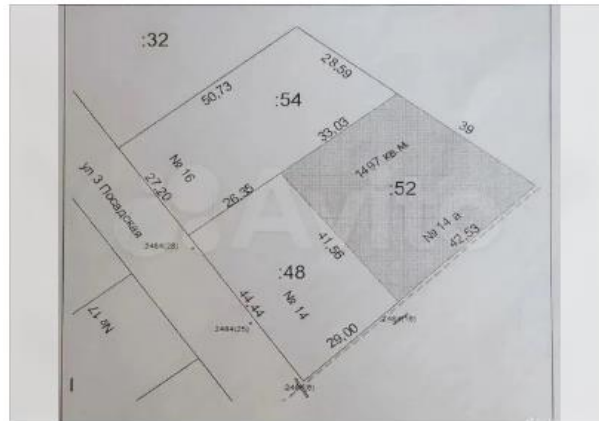
Все категории

Поиск по объявлениям

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

### Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



#### Об участке

Площадь: 15 сот.

#### Расположение

Волгоградская обл., Михайловка, 3-я Посадская ул., 14А

Показать карту

#### Описание

Уважаемые покупатели)))

Срочно.

В связи с переездом, вынуждена продать шикарный участок площадью 15 соток.

Участок категории земли ИЖС, находится по адресу: ул. 3-я Посадская 14А.

Хороший, тихий район с прекрасными соседями.

На соседней улице, уже есть жилые дома, район перспективен для развития. Рядом новая больница, до центральной улицы Обороны, "рукой подать".

Участок угловой, что на мой взгляд более удобно, ровный, на плодородной почве.

Перед собой имеет дубовую рощу, аромат которой, отстранит от каждодневной рабочей суеты. Хорошо для много работающих, занятых людей. Прекрасное место для вашего дома или дачи. Где можно найти спокойствие и уют.

На участке есть свет, вода, газ, границы вынесены.

Участок покупался для строительства дома, но как и у всех, планы, к сожалению, меняются. Пусть для Вас этот участок станет местом где жизнь заиграет яркими красками.

К большому сожалению, нет фото с участка, так как уже не живу в этом городе. Но Вы всегда можете доехать и посмотреть его), и не остаться равнодушными.

Документы в порядке. Торг можно обсудить.

По любым вопросам обращайтесь в личные сообщения.

435 000 Р

29 000 Р за сотку

8 936 558-69-71

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Без имени

Частное лицо

На Авито с 2025

Б

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

8 936 558-69-71

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Без имени

Частное лицо

На Авито с 2025

Б

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 7457997364 · вчера в 17:02 · 602 просмотра (+6 сегодня)

Пожаловаться

## АНАЛОГ 3

https://www.avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_mihaylovka/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_izhs\_3462318941?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6VTU5d29GaksySE9xQVBFJi9GsgCgD8AAAA

avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_mihaylovka/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_sot\_izhs\_3462318941?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YTc

онлайн Wildberries Авито Дом клик Оценщик.ру Городской округ г... ПСБ Бизнес PDF в JPG Росреестр



Все категории

Поиск по объявлениям

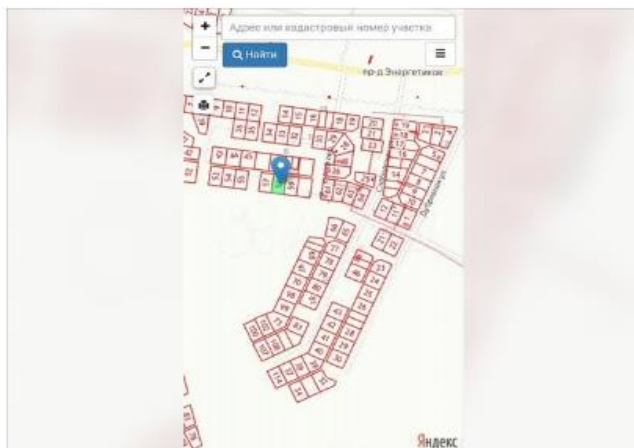
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

### Участок 10 сот. (ИЖС)

330 000 ₽

33 000 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 936 558-37-80

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

MALAEС

Частное лицо

На Авито с 2019

Эковклад: -5 кг CO<sub>2</sub>



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 10 сот.

#### Расположение

Волгоградская обл., Михайловка, Армавирская ул.

Показать карту

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

#### Описание

Продается земельный участок по улице Армавирская 52. Торг уместен. Коммуникации рядом.

MALAEС

Частное лицо

На Авито с 2019

Эковклад: -5 кг CO<sub>2</sub>



2 объявления пользователя

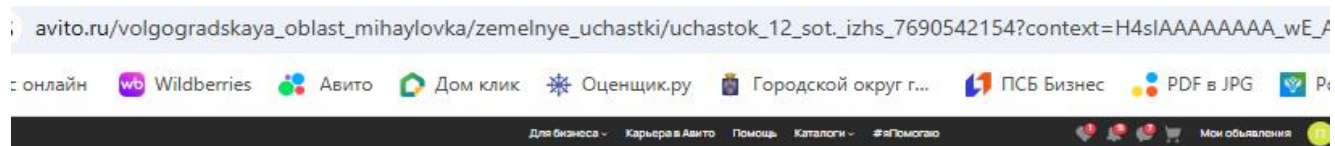
Подписаться на продавца

№ 3462318941 · 28 сентября в 13:09 · 347 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться

## АНАЛОГ 4

https://www.avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_mihaylovka/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot.\_izhs\_7690542154?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJ6VTU5d29GaksySE9xQVBFJt9GsgCgD8AAAA



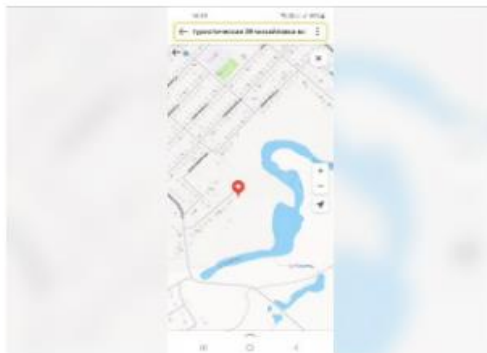
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

### Участок 12 сот. (ИЖС)

**400 000 Р**

33 333 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 936 558-67-91

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ирина

Частное лицо  
На Авито с 2015



Подписаться на продавца

#### Об участке

Площадь: 12 сот.

#### Расположение

Волгоградская обл., Михайловка, мкр-н Новостройка,  
Туристическая ул.

Показать карту

#### Описание

Ул. Туристическая 39. Участок не ровный.

№ 7690542154 - 26 сентября в 16:43 - 121 просмотр (+8 сегодня)

Пожаловаться

# Коммерческая недвижимость АНАЛОГ 1

avito.ru/kumylzhenskaya/kommercheskaya\_nedvizhimost/kompleks\_garazhey\_4401705112?context=H4sIAAAAAAAAA\_wE\_AMD\_Y

онлайн Wildberries Авито Дом клик Оценщик.ру Городской округ г... ПСБ Бизнес PDF в JPG



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Продам > Помещение свободного назначения

## Комплекс гаражей

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 454,8 м²  
Этаж: 1

Отделка: без отделки  
Тип сделки: продажа

697 200 ₽

1 533 ₽ за м²  
История цены

8 936 557-64-64

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Компания

На Авито с 2015

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Виктор

### Насколько объект подходит для бизнеса

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

Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

### Расположение

Волгоградская обл., Кумылженский р-н, Кумылженское сельское поселение, станция Кумылженская, ул. Калинина, 53

Показать карту

### Описание

Продаются объекты недвижимости общей площадью 454,8 кв.м, включающие четыре гаража:

- Гараж, Литер А: кадастровый номер 34-24-070203-3266, площадь 111,00 кв. м;
- Гараж, Литер Б: кадастровый номер 34-24-070203-3267, площадь 153,00 кв. м;
- Гараж, Литер В: кадастровый номер 34-24-070203-3268, площадь 114,80 кв. м;
- Гараж, Литер Д: кадастровый номер 34-24-070203-3269, площадь 76,00 кв. м.

Объекты расположены на арендованном земельном участке общей площадью 1 573 кв.м (кадастровый номер 34-24-070203-255). Договор аренды содержит условия пролонгации.

Коммуникации: имеется электроснабжение.

В ближайшем окружении находится индивидуальная жилая застройка. Согласно правилам землепользования и застройки станции Кумылженская, объект расположен в зоне Ж-1, что позволяет осуществлять индивидуальную жилую застройку.

Доступность: подъезд к объекту возможен на личном автотранспорте без ограничений по улице Калинина. Дорожное покрытие — асфальт. Парковка доступна на территории земельного участка.

Транспортная доступность: ближайшая основная транспортная магистраль — улица Ленина.

Прямая продажа от собственника - юридического лица ПАО "Ростелеком" путем проведения публичного предложения на ЭТП "Росэлторг". Прием заявок до 28.10.2025. Торги 30.10.2025 Номер процедуры COM11092500107

Обратите внимание, что данное предложение не является публичной офертой.

Гарантируем грамотное оформление сделок и юридическую чистоту объектов!

Если у вас есть вопросы, звоните! Мы с радостью ответим на все ваши

697 200 ₽

1 533 ₽ за м²  
История цены

8 936 557-64-64

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Компания

На Авито с 2015

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Виктор

М.

Объекты расположены на арендованном земельном участке общей площадью 1 573 кв. м (кадастровый номер 34:24:070203:255). Договор аренды содержит условия пролонгации.

**Коммуникации:** имеется электроснабжение.

В ближайшем окружении находится индивидуальная жилая застройка. Согласно правилам землепользования и застройки станции Кумылженская, объект расположен в зоне Ж-1, что позволяет осуществлять индивидуальную жилую застройку.

**Доступность:** подъезд к объекту возможен на личном автотранспорте без ограничений по улице Калинина. Дорожное покрытие — асфальт. Парковка доступна на территории земельного участка.

**Транспортная доступность:** ближайшая основная транспортная магистраль — улица Ленина.

Прямая продажа от собственника - юридического лица ПАО "Ростелеком" путем проведения публичного предложения на ЭТП "Росэлторг". Прием заявок до 28.10.2025. Торги 30.10.2025 Номер процедуры СОМ11092500107

Обратите внимание, что данное предложение не является публичной офертой.

Гарантируем грамотное оформление сделок и юридическую чистоту объектов!

Если у вас есть вопросы, звоните! Мы с радостью ответим на все ваши запросы.

## О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 4401705112 · 8 сентября в 18:04 · 1961 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

697 200 ₽

1 533 ₽ за м²

История цены

8 936 557-64-64

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Компания  
На Авито с 2015

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Виктор

## АНАЛОГ 2

avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_mihaylovka/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_300\_m\_4077975198?context=H4sl/

с онлайн Wildberries Авито Дом клик Оценщик.ру Городской округ г... ПСБ Бизнес PDF в JPG Росреестр



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Продам > Помещение свободного назначения

### Свободного назначения, 300 м<sup>2</sup>

3 500 000 ₽

11 667 ₽ за м<sup>2</sup>

История цены

Избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



8 936 558-12-73

Сергей  
Частное лицо  
На Авито с 2021



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

#### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 300 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Отделка: без отделки  
Отопление: нет  
Тип сделки: продажа

### Расположение

Волгоградская обл., Михайловка, Вишнёвая ул., 86

[Показать карту](#)

### Описание

Продаётся помещение свободного назначения площадью 300 кв. м новая крыша из металла профиля в черте города. Земля в собственности. За забором проходят все инженерные сети газ, центральный водопровод.

### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная

№ 4077975198 · 16 сентября в 12:38 · 1967 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

# АНАЛОГ 3

avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_mihaylovka/kommercheskaya\_nedvizhimost/baza\_7685263021?context=H4slAAAAAAAA\_wE\_AMD\_YToyOn

ес онлайн Wildberries Авито Дом клик Оценщик.ру Городской округ г... ПСБ Бизнес PDF в JPG Росреестр



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > > > Продам > Производственное помещение

## База

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



Онлайн-показ  
Посмотрите по видеосвязи

9 500 000 ₽

2 568 ₽ за м²

История цены

8 936 558-33-89

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

михайловка  
Частное лицо  
На Авито с 2020



Подписаться на продавца

### О помещении

Общая площадь: 3700 м²

Тип сделки: продажа

Этаж: 1

### О помещении

Общая площадь: 3700 м²  
Этаж: 1

Тип сделки: продажа

### Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты 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 отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

### Расположение

Волгоградская обл., Михайловка, Восточная ул., 22А

Показать карту

### Описание

Производственная База земля в собственности 3700 кв м 2 склада 427 кв м 4 въезда под еврофуры и 289 кв м фасовочное Оборудование сыпучих материалов. Электроподстанция на территории подведён газ

### О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

9 500 000 ₽

2 568 ₽ за м²

История цены

8 936 558-33-89

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

михайловка  
Частное лицо  
На Авито с 2020



Подписаться на продавца

№ 7685263021 · 19 сентября в 12:29 · 155 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться

## Используемые корректировки



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 123. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8% - 24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2% - 22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6% - 28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3% - 22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6% - 19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7% - 24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2% - 24,3%

293

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

### Матрица коэффициентов

Таблица 74. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	Объект-аналог			
	Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Земельные участки под индустриальную застройку
под коммерческую застройку				
Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	0,98	1,00	1,48	1,63
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	0,66	0,68	1,00	1,10
Земельные участки под индустриальную застройку	0,60	0,61	0,91	1,00

211

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 30

Площадь, сот.		Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>3</sup>										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

Таблица 31

Площадь, сот.		Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
	50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
	100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
	400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
	500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
	600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
	700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
	800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	

<sup>3</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.

Таблица 83. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Общая площадь», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000
	до 125	1,00	1,18	1,35	1,54	1,79
	от 125 до 300	0,85	1,00	1,15	1,31	1,52
	от 300 до 750	0,74	0,87	1,00	1,14	1,32
	от 750 до 1500	0,65	0,76	0,88	1,00	1,16
	от 1500 до 5000	0,56	0,66	0,76	0,86	1,00
	от 5000	0,51	0,60	0,69	0,78	0,91

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне до 6500 кв. м.

Таблица 84. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Общая площадь», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
	до 125	1,00	1,23	1,45	1,69	1,82
	от 125 до 300	0,81	1,00	1,17	1,37	1,47
	от 300 до 750	0,69	0,85	1,00	1,17	1,25
	от 750 до 1500	0,59	0,73	0,86	1,00	1,07
	от 1500	0,55	0,68	0,80	0,93	1,00

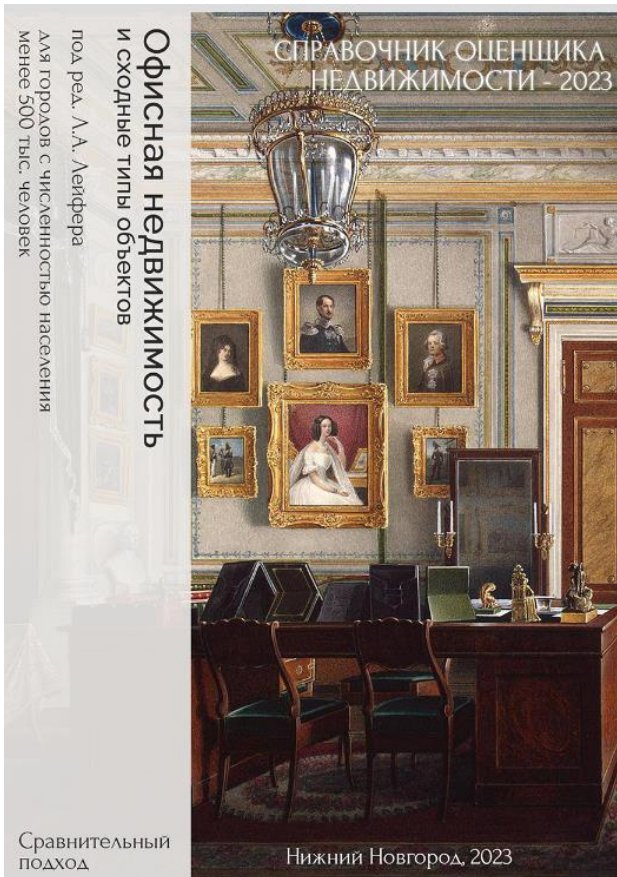
Расчет произведен на исходных данных в диапазоне до 1800 кв. м.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.

Таблица 405. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояние отделки объектов недвижимости	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,11	1,25	1,36
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,90	1,00	1,13	1,24
требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,89	1,00	1,10
требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,71	0,80	0,91	1,00



Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Таблица 195. Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков по 2021 и 2023 годам. Неактивный рынок

Неактивный рынок			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков 2021 г.	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков 2023 г.	Отношение средних значений экспертно-оценщиков 2023 года к 2021 году
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,50%	13,50%	1,08
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,00%	15,00%	1,00
3. Объекты свободного назначения	15,00%	14,60%	0,97
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,50%	17,00%	0,97
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,50%	12,50%	1,00
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,00%	13,80%	0,99
3. Объекты свободного назначения	14,00%	13,70%	0,98
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,00%	16,10%	1,07

Сравнительный подход

Нижний Новгород, 2023

264

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

#### Матрицы коэффициентов

Таблица 10. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Удельные цены	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,19	1,32	1,69	2,12
II	0,84	1,00	1,11	1,42	1,78
III	0,76	0,90	1,00	1,28	1,60
IV	0,59	0,70	0,78	1,00	1,25
V	0,47	0,56	0,63	0,80	1,00

Таблица 11. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Удельные арендные ставки	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,19	1,33	1,67	2,07
II	0,84	1,00	1,11	1,40	1,74
III	0,75	0,90	1,00	1,26	1,56
IV	0,60	0,71	0,79	1,00	1,24
V	0,48	0,58	0,64	0,81	1,00

**Важная информация.** Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они расположены в населенных пунктах, которые существенно различаются между собой по статусу. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

90

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

#### Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов

##### Усредненные данные по России

#### Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

Таблица 92. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м.	аналог						
	до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки до 300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,73	1,84
300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,54	1,64
500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,43	1,52
1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,21	1,29
5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,09	1,16
10000-20000	0,58	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,07
>20000	0,54	0,61	0,66	0,77	0,86	0,94	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 31000 кв.м.

185

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 222. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,3%	10,6%	22,0%
2. Специализированные высокочластные складские объекты	15,4%	10,0%	20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,6%	12,0%	23,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,0%	14,3%	27,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,2%	10,2%	20,2%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,8%	7,9%	19,6%
2. Специализированные высокочластные складские объекты	14,1%	9,4%	18,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,5%	10,1%	20,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,6%	12,9%	24,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	9,7%	18,5%

309

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 151. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объектов в различном физическом состоянии, усредненные по городам России.

Физическое состояние объекта	аналог			
	хорошее	удовл.	неудовл.	
объект оценки	хорошее	1,00	1,25	1,94
	удовл.	0,80	1,00	1,55
	неудовл.	0,51	0,64	1,00

Таблица 152. Матрица коэффициентов - Отношение удельной арендной ставки объектов в различном физическом состоянии, усредненные по городам России.

Физическое состояние объекта	аналог			
	хорошее	удовл.	неудовл.	
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,85
	удовл.	0,81	1,00	1,50
	неудовл.	0,54	0,67	1,00

**Важная информация.** Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

234

Таблица 167. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объектов с различным состоянием отделки, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояние отделки	аналог			
	хорошая	удовл.	без отделки	
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1,00	1,23
	без отделки	0,69	0,82	1,00

Таблица 168. Матрица коэффициентов - Отношение удельной арендной ставки объектов с различным состоянием отделки, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояние отделки	аналог			
	хорошая	удовл.	без отделки	
объект оценки	хорошая	1,00	1,14	1,33
	удовл.	0,88	1,00	1,17
	без отделки	0,75	0,86	1,00

**Важная информация.** Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по состоянию отделки. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

246

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

### Документы, подтверждающие квалификацию оценщика

Форма № 1-1-У/рег

Р 5 1 1 0 0 1

## Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица  
в государственном реестре юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Дабиринг"  
(полное наименование юридического лица с указанием организационно - правовой формы)

(сокращенное фирменное наименование юридического лица)

26 января 2011 (дата) (месяц, прописью) (год)

1 1 1 1 3 4 5 6 0 0 1 9 6 6

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 6 по Волгоградской области  
(Наименование регистрирующего органа)

Должность: уполномоченного лица регистрирующего органа  
Заместитель Начальника Инспекции

Боганова М.В.  
(подпись, Ф.И.О.)

серия 34 №003740814

Форма № 1-1-У/рег

## Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВЛЕНИИ ОБРАЗОВАНИЯ ОРГАНА ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация Общество с ограниченной ответственностью "Дабиринг"

(полное наименование и сокращенное фирменное наименование юридического лица)

ОГРН 11113456001966  
поставлена на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации 26 января 2011 г.  
(Месяц, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Межрайонной ИФНС России № 6 по Волгоградской области (Отдел работы с налогоплательщиками №1 Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №6 по Волгоградской области, 3437)

(полное наименование налогового органа в (ее) юр.)

и ей присвоен ИНН/КПП 341370142118 / 3437010001

Свидетельство подлежит замене в случае внесения изменений в нем сведений.

Заместитель начальника Инспекции

Боганова М.В.

серия 34 №003153965





#### 4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «20» октября 2024 года до 24 часов 00 минут «19» октября 2025 года.

#### 5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

#### Страховщик

ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика

Главный специалист отдела корпоративного страхования  
Волгоградского регионального филиала

должность  
действующий на основании Доверенности № 5308 от «09» октября 2024г.

  
А. Голосов / Глушко Н.Н. /  
Полис № 538  
подпись

#### ПОЛИС страхования ответственности оценщиков № 2004025-2691720/24 00

«10» октября 2024 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) Договора страхования ответственности оценщиков № 2004025-2691720/2400 00 от «09» октября 2024 г. Далее – Договор страхования) с **Обществом с ограниченной ответственностью «Лабринг»** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъяснит положения, содержащиеся в информации, предоставленной при заключении Договора.

#### 1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

1.3. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.

#### 2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда несколькими Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматривается как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления имущественного интересам Лица, ответственность которого застрахована, возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

#### 3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

