



ООО «Экспертный Центр»

Адрес: 358000, г. Элиста, ул. Ю.Клыкова, 7, Телефон 8-961-396-1777,
E-mail: expert-008@mail.ru, ИНН 0816020210, ОГРН 1120816002339

ОЦЕНКА

КАДАСТРОВАЯ
СТОИМОСТЬ

СУДЕБНАЯ
ЭКСПЕРТИЗА

ЭКСПЕРТИЗА
по 44-ФЗ

СТРОИТЕЛЬНАЯ
ЭКСПЕРТИЗА

- *Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» от 05 сентября 2025г. № 048228-1 срок действия до 05.09.2028г.*
- *Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» от 04 июля 2024г. № 040778-2 срок действия до 04.07.2027г.*
- *Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» от 16 сентября 2024г. № 044132-3 срок действия до 16.09.2027г.*

Отчет № А-11/2

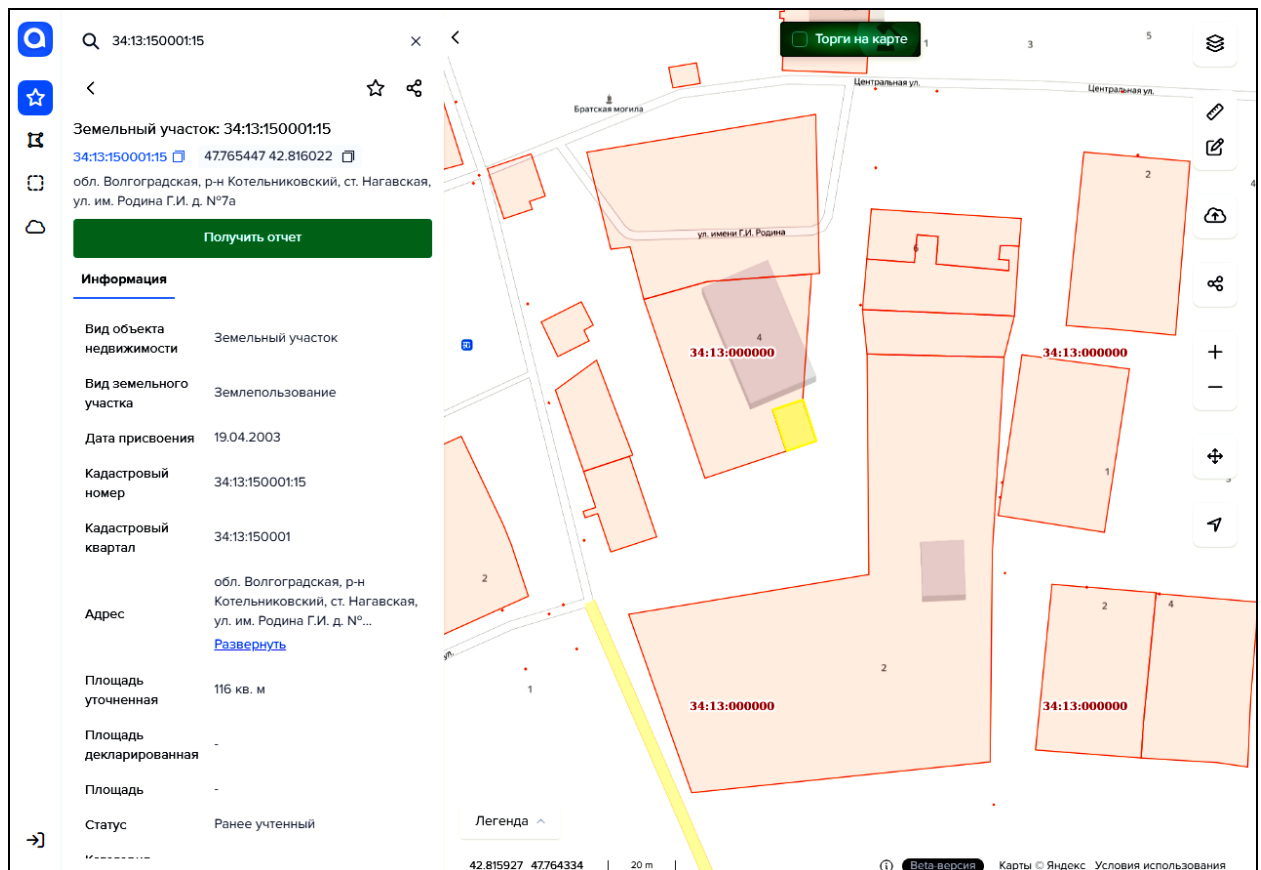
Об определении рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 116,0 кв.м. к/н 34:13:150001:15, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей.

Адрес объекта оценки: Волгоградская область, р-н Котельниковский, ст.Нагавская, ул.им.Родина Г.И. д.№7а

Дата проведения оценки: 18.11.2025 г. – 20.11.2025г.

Дата определения стоимости объекта оценки: 18.11.2025 г.

Дата составления отчета: 20.11.2025 г.



г. Элиста 2025 г.



Исполнительное резюме

В соответствии с Договором № А-11/2 от 18.11.2025 г. оценщик ООО «Экспертный Центр» провел оценку рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 116,0 кв.м. к/н 34:13:150001:15, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей, по адресу: Волгоградская область, р-н Котельниковский, ст.Нагавская, ул.им.Родина Г.И. д.№7а, с целью определения рыночной стоимости для процедуры банкротства.

Оценка имущества проведена по состоянию на 18.11.2025 г. В понимании настоящий отчет может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость объекта оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № А-11/2 от 20.11.2025 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Экспертный Центр» сделан вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки без учета ограничений и обременений прав составляет:

129 000,00 (Сто двадцать девять тысяч) рублей

№	Кадастровый №	Площадь земельного участка	Категория земель / вид разрешенного использования	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
1	34:13:150001:15	116,0	земли населенных пунктов / для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей	Волгоградская область, р-н Котельниковский, ст.Нагавская, ул.им.Родина Г.И. д.№7а	129 000,00

Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость)

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. ФСО №I, II, III, IV, V, VI, Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г. ФСО №7, стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Экспертный Центр»

Ю.Г. Сорокина



№ п/п	Содержание	стр.
	Исполнительное резюме.....	2
1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1.	Основные факты и выводы.....	4
1.2.	Задание на оценку.....	5
1.3.	Сведения о заказчике оценки.....	6
1.4.	Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком.....	6
1.5.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....	9
1.6.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации.....	13
1.7.	Заявление о соответствии.....	14
1.8.	Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия.....	15
1.9.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	19
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
2.1.	Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
2.2.	Общие сведения.....	21
2.3.	Сведения об имущественных правах.....	22
2.4.	Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	23
2.5.	Сведения о физическом свойстве объекта оценки, его износе и устаревании.....	26
2.6.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки и существенно влияющие на их стоимость.....	26
2.6.1.	Иные сведения, которые необходимы для полного и не двусмысленного толкования результатов проведения оценки.....	26
2.7.	Общая информация по местоположению объекта оценки.....	26
2.8.	Информация о текущем использовании объекта оценки.....	30
2.9.	Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	30
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	30
3.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	32
3.2.	Анализ сегмента рынка, к которому относится Объект оценки.....	35
3.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости с указанием интервала значений цен.....	39
3.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, с приведением интервалов значений этих факторов.....	53
3.5.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	54
3.6.	Анализ наилучшего использования земельного участка, как свободного.....	56
4.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (последовательность определения стоимости объекта оценки)	57
4.1.	Обоснование выбора подходов, используемых оценщиком.....	57
4.2.	Сравнительный подход.....	57
4.3.	Доходный подход.....	58
4.4.	Затратный подход.....	59
4.5.	Выбор подходов оценки.....	61
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	61
5.1.	Сравнительный подход оценки земельного участка. Метод сравнения продаж.....	61
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. Описание процедуры согласования. Процедура согласования	71
	Перечень литературы используемой при проведении оценки. Заключительные положения... Приложения.....	74 75



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Земельный участок, общей площадью 116,0 кв.м. к/н 34:13:150001:15, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей, по адресу: Волгоградская область, р-н Котельниковский, ст.Нагавская, ул.им.Родина Г.И. д.№7а		
Порядковый номер отчета:	А-11/2		
Дата составления отчета:	20.11.2025г.		
Основание для проведения оценки:	Договор № А-11/2 от 18.11.2025 года		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<p>- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;</p> <p>- результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;</p> <p>- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость;</p> <p>- оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p>		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, рублей:	затратный:	сравнительный:	доходный:
	не использовался	129 000,00	не использовался
Итоговая величина рыночной стоимости объекта на дату оценки:	129 000,00 (Сто двадцать девять тысяч) рублей		

Оценщик Сорокина Ю.Г. _____



1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	Земельный участок, общей площадью 116,0 кв.м. к/н 34:13:150001:15, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей, по адресу: Волгоградская область, р-н Котельниковский, ст.Нагавская, ул.им.Родина Г.И. д.№7а
Существующие имущественные права на объект оценки:	- право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	- право собственности - обременения не зарегистрированы
Обладатель оцениваемых прав:	ООО «АГРО ХОЛДИНГ «НАГАВСКИЙ» Адрес: 404375, Волгоградская область, Котельниковский район, станция Нагавская, пл. им Родина Г.И., д.8/1 ИНН 3413009755, ОГРН 1073458003255
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Определение рыночной стоимости Объекта оценки в качестве определяющего параметра для процедуры банкротства
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику неизвестны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки:	18.11.2025г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	18.11.2025г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	18.11.2025г. - 20.11.2025г.
Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Заявка на оценку от 27.10.2025г. - Определение Арбитражного суда Волгоградской области от 31.10.2022г. Дело № А12-20468/2021 - Определение Арбитражного суда Волгоградской области от 02.07.2025г. Дело № А12-20468/2021 - Определение Арбитражного суда Волгоградской области от 02.10.2025г. Дело № А12-20468/2021 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, дата выдачи 21.10.2025г. № КУВИ-001/2025-194783905
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	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
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на	Специальных допущений и ограничений предусмотрено и подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.



оценку:	
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и(или) в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	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
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.3. Сведения о заказчике оценки

Наименование	Конкурсный управляющий ООО «АГРО ХОЛДИНГ «НАГАВСКИЙ» (ИНН 3413009755, ОГРН 1073458003255) Гришкин Олег Николаевич, Член Ассоциации Арбитражных управляющих «СИРИУС» (ИНН 081401492521, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 17658, адрес для направления корреспонденции: 358016, Республика Калмыкия, г.Элиста, 7 мкр., дом 4, корп.1, кв./пом. 58.
--------------	---

1.4. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертный Центр»
Место нахождения (юридический адрес)	Россия, Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Ю. Клыкова, 7
Телефон	8 (961) 396 17 77 8 (917) 684 35 59
ИНН/КПП	0816020210 / 081601001
ОГРН	1120816002339
Дата регистрации	16 апреля 2012 г.
Основные виды деятельности	71.20.2 Судебно-экспертная деятельность 74.90.26 Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости иных объектов гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте Всего видов деятельности (18)
Сведения о независимости	Юридическое лицо, с которым оценщики заключили



юридического лица, с которым оценщики, заключили трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Экспертный центр» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщиков	Ответственность застрахована в САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 5000000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек. Полис обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № 922/2777816975 от 13.03.2025 года (г. Ставрополь), вступает в силу с 23 марта 2025 года и действует по 22 марта 2026 года включительно.
Генеральный директор	Сорокина Юлия Григорьевна Действует на основании Устава
E-mail:	expert-008@mail.ru
Банковские реквизиты	р/с 40702810160300001597 в Ставропольском Отделении № 5230 ПАО СБЕРБАНК г. Ставрополь, к/с 30101810907020000615, БИК 040702615

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления Отчета редакции).



Сведения об оценщике подготовивший отчет

Оценщик	Сорокина Юлия Григорьевна
Свидетельство саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 07.11.2022г. №3067, включена в реестр членов от 07.11.2022г. №3067
Диплом о профессиональной переподготовке	Диплом о профессиональной переподготовке « Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости » в Московском государственном строительном университете, регистрационный № Д-0227/25, дата выдачи 09.04.2025г.
	Диплом о профессиональной переподготовке по дополнительной профессиональной программе « Оценка недвижимости » в Волгоградском государственном техническом университете Д,ДПО № 004973, 11 мая 2022г., регистрационный № Д.ЦПОиА-612/2022
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению « Оценка недвижимости » от 05 сентября 2025г. № 048228-1 срок действия до 05.09.2028г.
	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению « Оценка движимого имущества » от 04 июля 2024г. № 040778-2, срок действия до 04.07.2027г.
	- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению « Оценка бизнеса » от 16 сентября 2024г. № 044132-3, срок действия до 16.09.2027г.
Свидетельство Союза Финансово-Экономических судебных экспертов	- Свидетельство о членстве в Союзе Финансово-Экономических судебных экспертов. Регистрационный №830 дата выдачи 31.01.2025г.
Удостоверение о повышении профессиональной квалификации	- Удостоверение о повышении квалификации № 1835 от 12.11.2024г. по дополнительной профессиональной программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости».
Сведения о страховании профессиональной ответственности Оценщика	Ответственность застрахована от ошибок и упущений в процессе профессиональной деятельности в САО «РЕСО-Гарантия». Полис страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 922/2864877015 на сумму 5000000 рублей. Срок действия 22.08.2025г. по 14.08.2026 г.
Адрес	Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Ю. Клыкова, дом 7, т.8-961-396-1777
Стаж в оценочной деятельности	с 01.03.2017г. по 12.02.2022г., с 01.03.2023г. по н.в.
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об Оценочной деятельности в Российской Федерации"	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении



	оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.
--	--

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета (ФСО № III).

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются на исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничивающими условиями:

Вся информация, полученная от Заказчика, Собственника или их представителей в электронном или письменном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная, информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), в установленном порядке, считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

1. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

2. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации, при невозможности подтверждения используемых сведений документально, оценщик полагается на свой опыт и профессиональное мнение, что не противоречит требованиям ФСО № III.

Специальные допущения:

3. Настоящая оценка является обязательной (ст. 8, 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ).

4. Исходя из своего определения (ФСО № II, ст. 3 ФЗ-135) как «наиболее вероятной цены, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке», рыночная стоимость имеет вероятностный характер и не может быть установлена с абсолютной точностью. Границы допустимой неопределенности (погрешности) результата определения рыночной стоимости в оценке никак не определены в законодательстве России. Согласно мнению авторитетных оценщиков (Козырь Ю.В., Лейфер Л.А.) полученная оценщиком стоимость, является финансовым показателем, обладающим волатильностью, т.е. способностью непредсказуемо измениться в рассматриваемом промежутке времени. Волатильность определяет степень риска использования финансового инструмента в заданном промежутке времени для формулирования неких выводов или принятия решений. Волатильность рыночной стоимости зависит от степени неопределенности будущего состояния рынка недвижимости, финансовых рынков, климатических, социально-демографических, политических и др. факторов, определяющих полезность (доходность) объекта оценки, его ценность для собственника и востребованность на рынке. Именно поэтому, разные оценщики, руководствуясь своим



субъективным профессиональным суждением о прогнозах на будущее и применяя различные методы оценки (ст. 14 ФЗ-135) в отношении одного объекта оценки на одну дату оценки могут получить разные результаты оценки. По авторитетному мнению Лейфера Л.А.¹ нормальным является расхождение мнения оценщиков в пределах 10%.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

5. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

6. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

7. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

8. Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.

9. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

10. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без его письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик так же сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

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

12. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

13. Юридическая экспертиза чистоты прав на объект оценки не производилась п.2. ФСО III процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий и исков третьих сторон.

14. Для целей анализа информация, полученная из различных источников, считается достоверной. Однако в текущей рыночной ситуации мы не можем гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

¹ Лейфер Лев Абрамович - научный руководитель ЗАО «Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки», к. т. н., Член-корреспондент Российской Академии Проблем Качества, Вице-президент РОО, руководитель Комитета по информационно-аналитическому обеспечению, Член Президиума Экспертного Совета РОО, Председатель Правления Нижегородского областного отделения РОО, научный консультант по программе профессиональной подготовки по оценочной деятельности при Нижегородском Государственном Университете им. Лобачевского Н.И. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика - http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_accuracy_and_appraiser-s_liability-2009-1.htm



15. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных скрытых факторов.

16. Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.

17. Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил (как часть настоящего исследования) специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.

18. Оценщик исходил из того, что все необходимые документы на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.

19. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимают на себя ответственность за результаты таковых. Если не указано иначе, оценщик исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушений положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающихся рассматриваемого объекта оценки.

20. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте скрытых материалов, влияющих на их стоимость.

21. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.

22. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

23. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки. Итоговая величина стоимости не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.

24. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб в случае несанкционированного использования и распространения настоящего отчета об оценке (или любой его части).

25. В расчётах не учитываются ограничения (обременения) на Объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.



1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации.

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 01.12.2007г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
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 «СРОО «ЭС» Протокол № 60/2022 от «07» ноября 2022 г. утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (далее - Ассоциация) разработаны и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 01 декабря 2007г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», иными нормативными правовыми актами. Стандарты и Правила являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Ассоциации.

1.7. 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. N 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 «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;
- 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.

1.8. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной



деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



электронного документа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные



условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.



Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.



Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;



2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;

5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Информация, используемая оценщиком, и устанавливающая качественные и количественные характеристики Объекта оценки предоставлена Заказчиком и получена Оценщиком в процессе выполнения оценки стоимости.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если



использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать, базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

При проведении оценки, Оценщик исходит из того, что представленная Заказчиком информация является достаточной и достоверной и дополнительной проверки отчетности, а также проверки подлинности, представленных Заказчиком документов не проводит. В связи с этим необходимо считаться с риском того, что итоговые выводы о стоимости могут испытывать влияние дефектов исходной информации, если таковые имелись.

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью.

Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения.

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Страницы сайтов сети Internet: <https://ruads.org/>, <https://www.avito.ru/>, <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>, <http://pkk5.rosreestr.ru/>, и д.р.);
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;
- Данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» <https://statielt.ru/>
- Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.;
- Собственные исследования рынка согласно данным газет и журналов по рынку недвижимости (журнал «Рынок недвижимости», газета «Курьер», газета «Из рук в руки» и др.);
- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Заявка на оценку от 27.10.2025г.



- Определение Арбитражного суда Волгоградской области от 31.10.2022г. Дело № А12-20468/2021
- Определение Арбитражного суда Волгоградской области от 02.07.2025г. Дело № А12-20468/2021
- Определение Арбитражного суда Волгоградской области от 02.10.2025г. Дело № А12-20468/2021
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, дата выдачи 21.10.2025г. № КУВИ-001/2025-194783905

2.2. Общие сведения

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Закона 135-ФЗ.

К объектам оценки относятся:

Отдельные материальные объекты (вещи);

Совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

Право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

Права требования, обязательства (долги);

Работы, услуги, информация;

Иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

ГК РФ Статья 130. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Принято выделять по классификации объекты недвижимости:

- Естественные (природные) объекты — земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».

- Искусственные объекты (постройки):

а) жилая недвижимость — малоэтажный дом (до трех этажей), многоквартирный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;

б) коммерческая недвижимость - офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

в) общественные (специальные) здания и сооружения:

- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);

- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);

- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);



- специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;

г) инженерные сооружения - мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Объекты оценки относятся к естественным (природные) объектам - земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».



2.3. Сведения об имущественных правах

Таб.2

№	Земельный участок кадастровый №	Площадь зем.участка, кв.м.	Категория земель	Разрешенное использование	Адрес местоположения объекта оценки	Правоудостоверяющие документы	Собственник	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Данные публичной кадастровой карты
1	34:13:150001:15	116,0	земли населенных пунктов	для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей	Волгоградская область, р-н Котельниковский, ст.Нагавская, ул.им.Родина Г.И. д.№7а	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, дата выдачи 21.10.2025г. № КУВИ-001/2025-194783905	ООО «АГРО ХОЛДИНГ «НАГАВСКИЙ» Адрес: 404375, Волгоградская область, Котельниковский район, станица Нагавская, пл. им Родина Г.И., д.8/1 ИНН 3413009755, ОГРН 1073458003255	- право собственности - обременения не зарегистрированы	Кадастровая стоимость 29917,56 руб.

Информация о заказчике объекта оценки

Наименование
Конкурсный управляющий ООО «АГРО ХОЛДИНГ «НАГАВСКИЙ» (ИНН 3413009755, ОГРН 1073458003255) Гришкин Олег Николаевич, Член Ассоциации Арбитражных управляющих «СИРИУС» (ИНН 081401492521, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 17658, адрес для направления корреспонденции: 358016, Республика Калмыкия, г.Элиста, 7 мкр., дом 4, корп.1, кв./пом. 58.

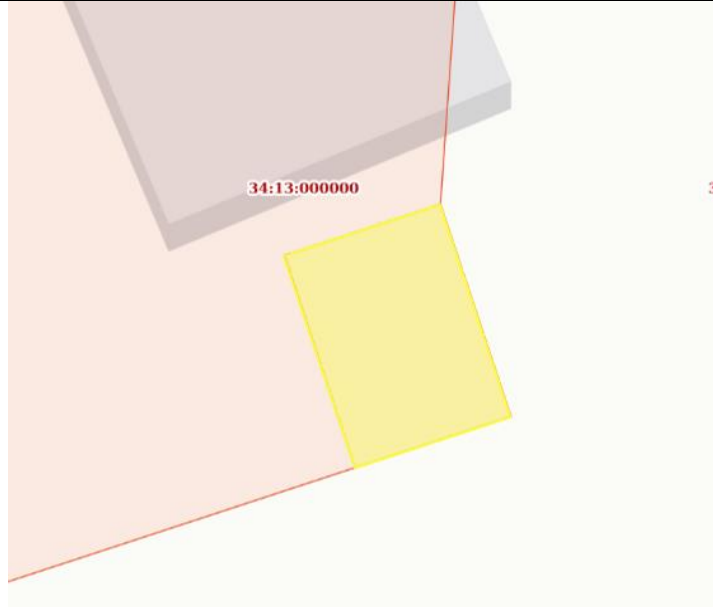


2.4. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

На основании задания на оценку объектом оценки является земельный участок для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей, сведения о котором содержатся в <https://nspd.gov.ru/> в открытом доступе на дату проведения оценки – 18.11.2025 г.

Общие характеристики земельного участка

Таб.3

Параметры	Значения
Адрес	Волгоградская область, р-н Котельниковский, ст.Нагавская, ул.им.Родина Г.И. д.№7а
Общая площадь участка, кв.м.	116,0 кв.м.
Правоудостоверяющие документы	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, дата выдачи 21.10.2025г. № КУВИ-001/2025-194783905
Собственник объекта на дату проведения оценки	ООО «АГРО ХОЛДИНГ «НАГАВСКИЙ» Адрес: 404375, Волгоградская область, Котельниковский район, станица Нагавская, пл. им Родина Г.И., д.8/1 ИНН 3413009755, ОГРН 1073458003255
Кадастровый номер	34:13:150001:15
Документ, содержащий информацию об учете в ГКН	https://nspd.gov.ru/
Кадастровая стоимость, руб. (согласно публичной кадастровой карте - https://nspd.gov.ru/)	29917,56
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей
Текущее (фактическое) использование	для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей
План участка	
Особо охраняемая природная территория	не относится
Рельеф	относительно ровный



Параметры	Значения
Окружение, преобладающая застройка	жилая малоэтажная застройка
Коммуникации	по границе
Состояние окружающей среды	хорошее, находится на удалении от крупных автодорог и производственных объектов
Наличие строений	нет
Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом авто транспорте	возможность круглогодичного подъезда имеется
Удаление от водоема	нет
Удаление от леса	нет
Деревья, кустарники, газон на участке	нет
Близость к скоростным магистралям	нет
Сегмент рынка	вторичный рынок земельных участков для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей
Балансовая стоимость	сведения отсутствуют
Дата обследования объекта оценки	18.11.2025 года
Имеющиеся обременения	обременения не зарегистрированы



Публичная кадастровая карта земельного участка

Земельный участок: 34:13:150001:15
34:13:150001:15 47765447 42.816022
обл. Волгоградская, р-н Котельниковский, ст. Нагавская, ул. им. Родина Г.И. д. №7а

Получить отчет

Информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	19.04.2003
Кадастровый номер	34:13:150001:15
Кадастровый квартал	34:13:150001
Адрес	обл. Волгоградская, р-н Котельниковский, ст. Нагавская, ул. им. Родина Г.И. д. №7а Свернуть
Площадь уточненная	116 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	29 917,56 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	257,91 руб./кв. м

<https://map.ru/pkk>

Земли промышленности – это земли: которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, указанным в законе (ст. 88 ЗК РФ).

На землях промышленности в соответствии с требованиями правового режима могут предоставляться земельные участки – в целях обеспечения деятельности организаций, эксплуатации объектов промышленности для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов.

В какую категорию входят земли промышленности ЗК РФ включает земли промышленности в группу земель:

- промышленности;
- энергетики;
- транспорта;



- связи, радиовещания, телевидения, информатики;
- земель для обеспечения космической деятельности,
- земель обороны, безопасности;
- земель иного специального назначения (ст. 87 ЗК РФ).

Земли промышленности и иного специального назначения составляют самостоятельную категорию земель РФ. Разграничение по видам земель внутри этой категории зависит от специфики задач, для решения которых они используются или предназначены.

Особенности правового режима земель промышленности как части этой категории регламентируются, прежде всего, ЗК РФ и в обязательном порядке учитываются при проведении зонирования территорий.

2.5 Сведения о физическом свойстве объекта оценки, его износе и устаревании

Объект оценки, земельный участок, не подвержен физическому износу и устареванию.

2.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки и существенно влияющие на их стоимость

Иных факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, кроме количественных и качественных характеристик объекта оценки, не выявлено.

2.6.1. Иные сведения, которые необходимы для полного и не двусмысленного толкования результатов проведения оценки.

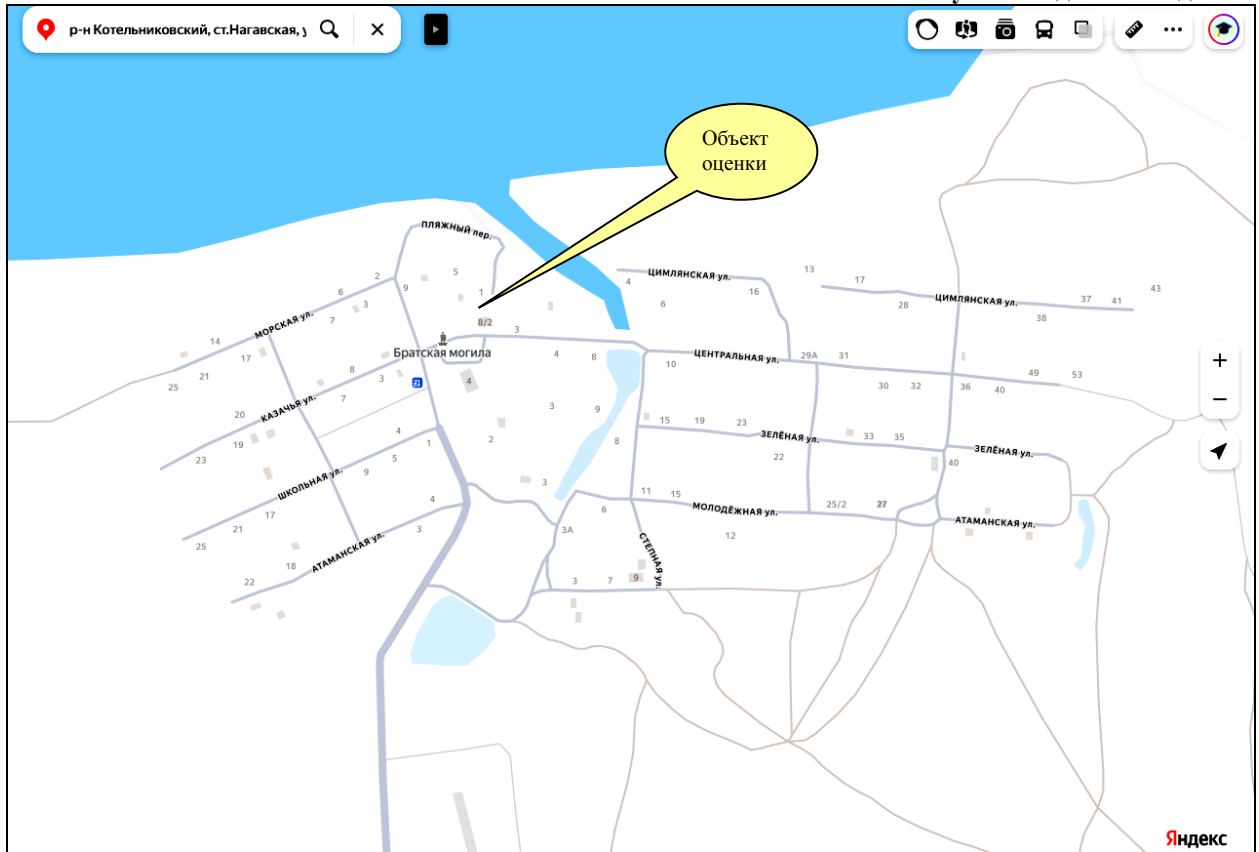
Иные сведения не выявлены.



2.7. Общая информация по местоположению объекта оценки

Информация по локальному местоположению оцениваемого земельного участка

Объект оценки расположен в Волгоградская область, р-н Котельниковский, ст.Нагавская, ул.им.Родина Г.И. д.№7а



<https://n.maps.yandex.ru/>

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	Объект оценки расположен по адресу: Волгоградская область, р-н Котельниковский, ст.Нагавская, ул.им.Родина Г.И. д.№7а
Преобладающая застройка микрорайона	Частные домовладения
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Близость к скоростным магистралям	Нет
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Освещенность территории населенного пункта в ночное время	Удовлетворительное



Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Асфальтированная дорога
--	-------------------------

Нагавская - станция в Котельниковском районе Волгоградской области. Административный центр Нагавского сельского поселения.

Название произошло от тюркского имени Ногая, основателя Ногайской Орды, отделившейся в XIV веке от Золотой Орды. Скорее всего, названа по имени первого поселенца Нагая, Нагавки.

История. Упомянута с 1672 года. Первоначально находилась на правом берегу Дона, между станицами Верхне-Курмоярской и Гугнинской. Известна как *Нагавкин городок*. В 1793 году казаки станицы Нагавской участвовали в восстании против переселения на Кубань.

Станица числилась в составе 2-го Донского округа Всевеликого Войска Донского. В 1894 году станция перенесена на левый берег Дона, некоторое время называлась Ново-Нагавской, а оставшееся село на правом берегу Дона хутором Старо-Нагавский. В 1897 году население станицы составило 771 человек (369 мужского и 402 женского пола). В 1911 году открыто двухклассное училище. В 1915 году числилось всего дворов 267 с населением 1 312.

Советская власть установлена в марте 1918 года. Повторно установлена в 1920 году. В 1929 году организован колхоз (сельскохозяйственная артель). С 1935 по 1950 года в составе Нагавского сельсовета Верхне-Курмоярского района Сталинградского края (с 1936 года - Сталинградской области). В составе Котельниковского района - с 1950 года. В конце 1940-х - начале 1950-х перенесена на новое место в связи со строительством Цимлянского водохранилища.

География. До заполнения Цимлянского водохранилища станция располагалась на левом берегу Дона между станицами Верхне-Курмоярской и Мало-Лучной. В настоящее время станция расположена на левом берегу Цимлянского водохранилища на северном склоне одного из отрогов западной покатости Ергенинской возвышенности ее Доно-Сальской гряды, на высоте около 50 метров над уровнем моря. Рельеф местности холмисто-равнинный, берег водохранилища обрывистый, изрезан балками и оврагами. Почвы тёмно-каштановые солонцеватые и солончаковые.

По автомобильным дорогам расстояние до областного центра города Волгограда (до центра города) составляет 240 км, до районного центра города Котельниково - 35 км. Ближайшая железнодорожная станция Котельниково железнодорожной ветки Волгоград-Тихорецкая Волгоградского региона Приволжской железной дороги расположена в городе Котельниково.

Климат. Климат умеренный континентальный (согласно классификации климатов Кёппена - Dfa). Среднегодовая температура воздуха положительная и составляет + 9,0 °С. Средняя температура самого холодного января -5,8 °С, самого жаркого месяца июля +23,8 °С. Многолетняя норма осадков - 400 мм. В течение года количество осадков распределено относительно равномерно: наименьшее количество осадков выпадает в марте и октябре (по 26 мм), наибольшее количество - в июне (41 мм) и декабре (42 мм).

Часовой пояс. Нагавская, как и вся Волгоградская область, находится в часовой зоне МСК (московское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +3:00.

Население [править | править код]

Динамика численности населения

1859 ^[12]	1873 ^[13]	1897 ^[14]	1915 ^[15]	2002 ^[16]
1481	1790	771	1312	749



2.8. Информация о текущем использовании объекта оценки

Оцениваемый земельный в результате проведенного осмотра – используется, по назначению, вид разрешенного использования земельного участка по документу - для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей. На земельном участке имеется строение.

2.9. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Оценка рыночной стоимости данного объекта проводилась без учета вышеуказанного обременения

Виды обременений и их влияние на стоимость. На практике чаще всего встречаются следующие виды обременений:

- Сервитут.
- Залог.
- Аренда.

Сервитут – это предоставление третьим лицам права ограниченного использования объекта недвижимости, чаще всего это относится к земельным участкам. Например, сервитут может предоставлять право прохода (проезда) через земельный участок для обеспечения доступа к другим объектам.

Обременение залогом: если недвижимое имущество передано в залог, то на него существует право кредитора удовлетворить свои требования по возврату кредита за счет продажи объекта.

Обременение арендой: если объект недвижимости передан в аренду, то у арендатора существует право владения и пользования объектом аренды на период, указанный в арендном договоре.

После изучения представленных документов для определения рыночной стоимости объекта оценки обременения не выявлены.

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

Анализ рынка объекта оценки и прочих, влияющих на стоимость факторов, Оценщик производит в соответствии с ФСО №7 п.V.

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;



д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

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

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

№		21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Инвестиции в осн. капитал 39,534 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+7,4
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+6,1	+7,3

№		23/22	24/23	Янв-февр 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,7
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,2
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,7
7.	Строительство (объем СМР)	+9,0	+2,1	+9,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 21,4 млн.кв.м.	+7,5	+0,7	+3,8
9.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования – 73,0 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+0,6
10.	Грузооборот транспорта – 926,5 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,7
11.	Оборот розничной торговли – 9,1 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+3,8
12.	Оборот общественного питания – 0,589 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+9,0
13.	Объем платных услуг населению – 3,054 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	9,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	10,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	декабрь 24/23г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.25	+23,4	+4,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+5,2
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.02.25	+23,9	+16,9
17.	Международные резервы (ЗВР), на 21.03.25г: 650,4 млрд. долл. США	-1,7	+10,2
18.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
19.	Государственный внешний долг, на 01.03.25г. 52,6 млрд. долл. США	0,0	-1,1



	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
20.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 03.04.2025	61,91	85,75	84,55
22.	Нефть Brent на 10.03.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	72,74

Состояние и перспективы Российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Вместе с тем, такие изменения отраслевой структуры (рост импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг) в условиях надвигающихся торговых войн, нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу российской экономики: снизились внешние риски и зависимость от импорта, повысились стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, растёт отечественное производство, торговля, услуги и общественное питание, развивается финансовая, банковская и страховая сферы, образование и наука ориентируются на развитие собственной экономики. Развиваются производственные отрасли, являющиеся основой самостоятельности государства: машиностроение и автомобилестроение, станкостроение и производство оборудования, авиастроение и судостроение, развивается пищевое производство, отечественное семеноводство и племенное животноводство.

Однако, пока сохранились и отрицательные показатели: высокая инфляция, стоимость кредитов и задолженности перед банками. Как результат – сниженная деловая активность бизнеса и населения, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей остаются низкими рентабельность и доходы.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости: новых квартир - на 8,1%,

- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%



- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,
- складских помещений и зданий – на 15,5%,
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социальнокультурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

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

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к



инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

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

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем экономкласса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, замедлило рост цен новостроек и снизило спрос. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях обесценивания денег и роста себестоимости строительства рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег

2. «Вторичка», которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к «первичке» и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость. Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти напр



Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

В условиях разрастающихся торговых и военных конфликтов предполагается регионализация мировой экономики и нарастание дефицита энергии, водных и минеральных ресурсов, безопасного продовольствия. Поэтому строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельхозпродукции будет востребовано и перспективно.

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 03.04.2025 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

3.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

Анализ рынка объекта оценки, выбор аналогов, расчеты рыночной стоимости осуществляются в соответствии с сегментом рынка объекта оценки.

Оцениваемый земельный участок, общей площадью 116,0 кв.м. к/н 34:13:150001:15, категория земель: земли населенных пунктов – для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка)

В соответствии с приведенным определением структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению приведена далее

Земельные участки.



В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырехсемейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Рассматриваемый объект относится:

- по физическому статусу: земельные участки;
- по целевому назначению: земли населенных пунктов.
- по градостроительному регламенту: производственная;
- по фактическому использованию: земли населенных пунктов – для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей.



Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет уставленный вид разрешенного использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли:

- Земли сельскохозяйственного назначения (для выращивания с/х продукции, животноводства и т.п.)
- Земли населенных пунктов (городов, деревень, сел и т.д.)
- Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.
- Земли особо охраняемых территорий и объектов
- Земли лесного фонда
- Земли водного фонда
- Земли запаса

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенного пункта.

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. В справочнике оценщика недвижимости 2024 г. земельные участки часть 2 под редакцией Лейфера Л.А. принята иная классификация, в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель. Для удобства ниже приведена таблица примерного соответствия между предложенными группами (классами) объектов и соответствующими категориями, а также видами разрешенного использования, применяемого при кадастровой оценке земель.



Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площадки. Научно-производственная деятельность - размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов. Обеспечение космической деятельности - размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.	6.0-7.0 (за искл. 7.2), 3.1



Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключ. 7.2).</p> <p>Коммунальное обслуживание - размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.</p>	

Поэтому, исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, в даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, указанному в таблице.

Используется классификатор видом разрешенного использования земельных участков, согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (росреестр) от 10 ноября 2020 года N П/0412. Объекты оценки соответствуют коду 2.7.1.

Таб.5

Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1

3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости с указанием интервала значений цен.

В 2025 году рынок земельных участков в России характеризуется стабильным ростом цен и заметными региональными различиями. Глобальные экономические изменения, стремление россиян к загородной жизни и государственная поддержка отдельных проектов способствуют изменению уровня цен. В этой статье мы подробно



рассмотрим текущую ситуацию на рынке, проанализируем средние цены, уделим внимание региональным особенностям, обсудим ключевые факторы, влияющие на стоимость земли, приведем прогнозы на будущее и дадим рекомендации потенциальным покупателям.

Обзор текущей ситуации на рынке земельных участков в России

Современный рынок земельных участков в России в 2025 году отличается активным спросом и ограниченным предложением в ряде регионов. В последние годы наблюдается повышение интереса к загородной недвижимости, что отражается как на активности покупателей, так и на росте цен. Особенно заметен данный тренд в условиях современной удаленной работы и стремления граждан иметь собственное пространство вдали от городской суеты. По данным аналитических агентств, средняя стоимость земли по стране стабилизировалась на уровне около 145 000 рублей за сотку. Однако динамика цен неоднородна – в высококонкурентных регионах показатели могут превышать 200 000 рублей за сотку, тогда как в менее востребованных районах цены падают до 80–90 000 рублей за сотку. Рост цен за последние 12 месяцев составил в среднем 11,5%, а по некоторым региональным сегментам темп увеличения достигает даже 15–20%.

Кроме того, повышение цен сопровождается увеличением общего интереса к загородной недвижимости. Все больше людей стремятся приобретать земельные участки для строительства собственного дома или организации дачного поселка, что стимулирует спрос. Развитие инфраструктуры в сельских и пригородных районах также способствует тому, что покупатели готовы платить больше за участок с хорошей транспортной доступностью и наличием социальных объектов. Этим обусловлено формирование рыночной цены, в которой наряду с месторасположением значительную роль играет и потенциал будущего развития территории.

Средняя стоимость земли в 2025 году

Статистические данные 2025 года свидетельствуют о том, что общая средняя цена за сотку земли в России составляет примерно 145 000 рублей. Если сравнивать с показателями 2024 года, когда средняя стоимость была около 130 000 рублей за сотку, можно отметить прирост примерно на 11,5%. Такой рост отражает как инфляционные процессы, так и повышение спроса в связи с развивающимися загородными программами. Например, в ряде мегаполисов и их областей цены растут заметнее – в некоторых случаях стоимость за сотку может достигать 180–200 000 рублей. В центральных регионах, где покупатели готовы инвестировать в землю для строительства качественного жилья или ведения бизнеса, цифры даже выше, однако в менее развитых или удаленных регионах, где предложение значительно превышает спрос, средняя цена может опуститься до 80–90 000 рублей за сотку.

Кроме того, динамика изменения цен показывает, что ежегодный рост колеблется в зависимости от региона и местных экономических условий. На фоне стабильного национального роста некоторые аналитики прогнозируют, что в ближайшие годы общая средняя стоимость земли в России будет продолжать увеличиваться, но темпы роста могут варьироваться от 8 до 15% в зависимости от инфраструктурных инвестиций и спроса на загородное жилье.

Средняя стоимость земельного участка в России в 2025 году

В 2025 году рынок земельных участков в России характеризуется стабильным ростом цен и заметными региональными различиями. Глобальные экономические изменения, стремление россиян к загородной жизни и государственная поддержка отдельных проектов способствуют изменению уровня цен. В этой статье мы подробно рассмотрим текущую ситуацию на рынке, проанализируем средние цены, уделим внимание региональным особенностям, обсудим ключевые факторы, влияющие на стоимость земли, приведем прогнозы на будущее и дадим рекомендации потенциальным покупателям.



Обзор текущей ситуации на рынке земельных участков в России

Современный рынок земельных участков в России в 2025 году отличается активным спросом и ограниченным предложением в ряде регионов. В последние годы наблюдается повышение интереса к загородной недвижимости, что отражается как на активности покупателей, так и на росте цен. Особенно заметен данный тренд в условиях современной удаленной работы и стремления граждан иметь собственное пространство вдали от городской суеты. По данным аналитических агентств, средняя стоимость земли по стране стабилизировалась на уровне около 145 000 рублей за сотку. Однако динамика цен неоднородна – в высококонкурентных регионах показатели могут превышать 200 000 рублей за сотку, тогда как в менее востребованных районах цены падают до 80–90 000 рублей за сотку. Рост цен за последние 12 месяцев составил в среднем 11,5%, а по некоторым региональным сегментам темп увеличения достигает даже 15–20%.

Кроме того, повышение цен сопровождается увеличением общего интереса к загородной недвижимости. Все больше людей стремятся приобретать земельные участки для строительства собственного дома или организации дачного поселка, что стимулирует спрос. Развитие инфраструктуры в сельских и пригородных районах также способствует тому, что покупатели готовы платить больше за участок с хорошей транспортной доступностью и наличием социальных объектов. Этим обусловлено формирование рыночной цены, в которой наряду с месторасположением значительную роль играет и потенциал будущего развития территории.

Региональные различия в стоимости земли

Региональные различия на рынке земельных участков остаются одними из наиболее заметных аспектов. В столичных регионах, таких как Московская область и Санкт-Петербург, земля всегда остается дорогим активом. В Московской области, например, стоимость сотки земли в наиболее востребованных зонах составляет в среднем от 250 000 до 300 000 рублей, а в некоторых элитных районах цены могут превышать 350 000 рублей. В Санкт-Петербурге и Ленинградской области ситуация аналогична – цены варьируются в пределах 230 000–280 000 рублей за сотку, что отражает высокую плотность населения и развитую инфраструктуру этих регионов.

На юге страны, особенно в туристических и курортных регионах Краснодарского края, цены также демонстрируют высокий уровень. Средняя стоимость земли здесь колеблется в районе 200 000 рублей за сотку, однако в близлежащих к морю или другим природным ресурсам локациях цены могут достигать 250 000 рублей и выше. В таких регионах инвесторы видят потенциал для строительства объектов туристической или рекреационной направленности, что стимулирует спрос.

Напротив, регионы с наиболее доступными ценами можно найти в северо-западной и центральной России. Например, в Псковской и Новгородской областях средняя стоимость земли на 2025 год составляет около 80–90 000 рублей за сотку. Эти показатели обусловлены недостаточной развитостью инфраструктуры, а также относительной удаленностью от мегаполисов, что снижает спрос на землю. Для покупателей, ориентированных на бюджетное приобретение участка, такие регионы становятся привлекательными, несмотря на менее благоприятные условия для строительства.

Факторы, влияющие на стоимость земельных участков

На ценообразование земельных участков влияет сочетание экономических и социальных факторов. Рост доходов населения, развитие ипотечного кредитования и активное внедрение государственных программ поддержки строительства индивидуального жилья способствуют повышению спроса. В свою очередь, увеличение спроса приводит к росту цены, особенно в перспективных регионах. Инфраструктурное развитие, инвестиции в транспорт и коммуникации существенно повышают привлекательность участка, что отражается в рыночной стоимости.

Государственная политика также играет важную роль. Льготные кредитные программы и субсидии для покупки земельных участков стимулируют спрос и могут



привести к дополнительному росту цен. Кроме того, налогообложение, изменение тарифов на услуги по регистрации и проведение оценок становятся важными составляющими стоимости сделки. Влияние социальных факторов, таких как изменение образа жизни и стремление к загородному отдыху, также не стоит недооценивать – они прямо коррелируют с увеличением интереса к приобретению земли в удаленных или полустоличных регионах.

Прогнозы и перспективы рынка земельных участков

Согласно прогнозам экспертов, рынок земельных участков в России продолжит демонстрировать устойчивый рост в ближайшие годы. При текущей динамике и увеличении спроса, ожидается, что средняя стоимость земли может достигнуть 160 000–170 000 рублей за сотку в масштабах всей страны. Тем не менее, перспективы для конкретных регионов могут различаться. В столичных районах рост может сохраняться на уровне 8–10% ежегодно, а в регионах с ограниченным спросом, таких как северо-западные области, динамика может оказаться менее яркой, порядка 5–7%.

Потенциальным покупателям и инвесторам рекомендуется обращать внимание не только на текущую стоимость, но и на перспективы развития региона. Инфраструктурные проекты, государственные программы поддержки и частные инвестиции в строительство могут значительно повысить стоимость земельных участков в будущем. Эксперты советуют тщательно изучать региональные особенности, анализировать динамику цен и выбирать регионы с высоким потенциалом для роста.

Заключение

Рынок земельных участков в России в 2025 году продолжает развиваться, демонстрируя стабильный рост и значительные региональные различия. В среднем стоимость сотки составляет около 145 000 рублей, однако в столичных регионах цены могут превышать 250 000–300 000 рублей, а в экономически отсталых областях – опускаться до 80–90 000 рублей. Экономические и социальные факторы, государственная поддержка и изменения в инфраструктуре оказывают значительное влияние на рыночную стоимость земли. Прогнозы экспертов указывают на устойчивый рост цен с умеренным колебанием в зависимости от региона.

Для тех, кто планирует приобретение земельного участка, важно учитывать как текущие показатели, так и перспективы развития региона. Выбор оптимального варианта требует детального анализа, сравнения цен и оценки инвестиционного потенциала выбранной территории. Только тщательное изучение всех факторов позволит сделать обоснованный выбор и обеспечить долгосрочную выгоду от сделки. В итоге грамотное планирование и профессиональный подход становятся залогом успешного вложения в недвижимость, способствуя устойчивому развитию рынка и благоприятным условиям для покупки земли в 2025 году.

Объект оценки – земельный участок, общей площадью 116,0 кв.м. к/н 34:13:150001:15, категория земель: земли населенных пунктов – для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей, по адресу: Волгоградская область, р-н Котельниковский, ст.Нагавская, ул.им.Родина Г.И. д.№7а.

Оценщиком был проведен анализ рынка земельных участков категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – промназначение, на дату проведения оценки в районах Волгоградской области. Исследовав рынок объекта оценки на дату оценки аналогичные предложения объекта оценки были в достаточном количестве. В ходе анализа были выявлены следующие земельные участки, в объявлениях не оговорены какие-либо ограничительные или особые условия в отношении предлагаемых объектов.

Оценщиком на дату оценки выявлены следующие аналогичные объекты-аналоги:



Анализ цен земельных участков находящиеся в районах Волгоградской области.

Таб.15

№	Описание	Расположение	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Источник информации
1	ПРОДАЁТСЯ земельный участок — промышленная зона. Кадастровый номер: 34:03:120006:2618 Категория: П-1 — промышленное использование. Транспортная доступность: Участок с удобными транспортными развязками Быстрый выезд на трассы, подъездная дорога Подходит под: Объекты дорожного сервиса. Лёгкую, пищевую, строительную, фармацевтическую промышленность. Энергетику. Целлюлозно-бумажное производство. Научно-производственные проекты. Складское хозяйство, хранение автотранспорта. СОБСТВЕННИК. Все документы готовы. Цена обсуждается.	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище, ул. Фрунзе	3220	2700000	https://www.avito.ru/volgogradskaya-oblast-gorodische/zemelnye-uchastki/uchastok_322_sot_promnaznacheniya_3904585097
2	Продажа земельного участка в Городищенском районе, в посёлке Ерзовка, 92 сотки в собственности, газ в 400 метрах, свет подключен 150 кВт, дорога щебень. Подойдет под: Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Общежития, Бытовое обслуживание, Деловое управление, Магазины, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Служебные гаражи, Заправка транспортных средств, Обеспечение дорожного отдыха, Автомобильные мойки, Ремонт автомобилей, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Недропользование, Тяжелая промышленность, Автомобилестроительная промышленность, Легкая промышленность, Фармацевтическая промышленность, Пищевая промышленность, Строительная Промышленность, Энергетика, Связь, Склад, Складские площадки, Научно-производственная деятельность	Волгоградская обл., Городищенском районе, в посёлке Ерзовка	9200	4100000	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye-uchastki/uchastok_92_sot_promnaznacheniya_7753511704
3	Участок под пром-назначение, строительство производственных баз и складов . Цена 130 000 руб./ 1сот. Возможен обмен.	Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, городское поселение Средняя Ахтуба, рп.	100	135000	https://www.avito.ru/srednyaya-ah tuba/zemelnye-uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_7566270355



		Средняя Ахтуба			
4	1.Продаётся земельный участок пром. назначение без строения 17 соток (твёрдое покрытие 50%) 1450т.р 2.Продаётся земельный участок пром. назначение 28 соток с строениями 18*18 и 6*24 (твёрдое покрытие 50%). Земля и строение в собственности. 5100т.р.	Волгоградская обл., Николаевский р-н, городское поселение Город Николаевск, Николаевск, ул. Дзержинского, 34	1700	1450000	https://www.avito.ru/nikolaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_2184232434
5	Коммерческий участок 1524 м ² в центре Николаевска земельный участок площадью 1524 м ² (15,2 сот.), расположенный в самом центре г. Николаевска, Волгоградская область. Кадастровый номер: 34:18:140404:1483 Разрешённое использование: магазины, торговая деятельность Локация: центральная часть города, рядом вся необходимая инфраструктура и коммуникации Преимущества объекта: Участок в центральной зоне Николаевска — высокая проходимость и удобная транспортная доступность. Подходит для строительства магазинов, торгового центра, офисов, сервисных помещений. Идеальное решение для инвесторов и компаний, планирующих открыть бизнес в регионе.	Волгоградская обл., Николаевский р-н, городское поселение Николаевск, Николаевск, ул. Чайковского, 61	1520	2000000	https://www.avito.ru/nikolaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_152_sot._promnaznacheniya_7646776984
6	Участок находится в собственности, «земли промназначения» ✓Размер участка 16,1 соток , размежеван и оформлен в собственность . ✓До выхода к ВОЛГЕ 200м , большой плюс для тех кто любит отдохнуть на воде . ✓На участке установлен МОРСКОЙ КОНТЕЙНЕР 20 футов , закрывается ключом. Можно хранить стройматериал и инструмент. ✓До улицы Ленина и автобусной остановки 750 м ✓Рядом с участком детский садик на 240 мест . ✓Рядом Газопровод и электричество. ✓Реально размежевать на 2 и даже 3 участка .	Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, городское поселение Краснослободск, Краснослободск, ул. Морозова	1610	3000000	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_krasnoslobodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_161_sot._promnaznacheniya_7624248859
7	собственник , Земельный участок в собственности , документы в порядке , сделка через сбербанк (через безопасную сделку) оплата после регистрации Земельный участок. Площадь: 1326 +/- 25 кв.м. Вид права, доля в праве: собственность. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного пользования: земельные участки для производственных целей. Адрес: Россия, Волгоградская область, Еланский район, р.п. Елань,	Волгоградская обл., Еланский р-н, Еланское городское поселение, рп. Елань, Первомайская ул., 3	1326	700000	https://www.avito.ru/elan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_4139525115



ООО «Экспертный Центр»

адрес: Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Ю. Клыкова, дом 7
т.8-961-396-1777, E-mail: expert-008@mail.ru

	ул. Первомайская, д. 3Е Комерческое недвижимое имущество недвижимость земля земельный участок Категория и виды разрешенного использования: * Земли населенных пунктов * Земельные участки для производственных целей				
8	Продаю земельный участок в собственности 26.5 сот. Проведено зл. 50кв.ч. Площадка из дорожных плит, Территория огорожена.	Волгоградская обл., Калачёвский р-н, Калачёвское городское поселение, Калач-на- Дону, Заводская ул., 1	2650	3500000	https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_26_5_sot_promnaznacheniya_752679770_9

Диапазон цен на земельные участки под промназначение

под промназначение	Стоимость руб. / кв.м.
Земельный участок	от 445 руб. / кв.м. до 1863 руб. / кв.м.



The screenshot shows a detailed advertisement on the Avito website. The main listing is for a 32.2 hectare industrial plot (участок 32,2 сот. (промназначения)) priced at 2,700,000 rubles. The ad includes a large photo of the plot, a map, and a detailed description. The description states that the plot is in an industrial zone, has a cadastral number of 34:03:120006-2618, and is suitable for various industrial purposes like food processing, construction, and pharmaceuticals. It also mentions that the owner has all documents ready and the price is negotiable. The ad is from a user named Elena, who has 5 other listings. To the right of the main ad, there are two smaller advertisements: one for a sushi business (Вкусный бизнес с Sushi Moji) and another for a CyberX Community franchise. The browser address bar shows the URL: https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_322_sot_promnaznacheniya_3904585097?context=H4slAAA...

Участок 32,2 сот. (промназначения)
2 700 000 ₽
83 851 ₽ за сотку
Решение [direct.vopros.ru](#)
ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее [созда](#)
8 960 870-02-19
Написать сообщение [Онлайн](#)
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте? Торгуем? Когда можно посмотреть?
Земельные участки
Агентство
На Авито с 2013 года
Документы проверены
5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Елена
Ещё продаёте? Торгуем? Когда можно посмотреть?
Земельные участки
Агентство
На Авито с 2013 года
Документы проверены
5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Елена

Об участке
Площадь: 32,2 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище, ул. Фрунзе [Показать карту](#)

Описание
ПРОДАЁТСЯ земельный участок – промышленная зона.
Кадастровый номер: 34:03:120006-2618
Категория: П-1 – промышленное использование.
Транспортная доступность:
Участок с удобными транспортными развязками
Быстрый выезд на трассы, подъездная дорога
Подходит под:
Объекты дорожного сервиса.
Лёгкую, пищевую, строительную, фармацевтическую промышленность.
Энергетику.
Целлюлозно-бумажное производство.
Научно-производственные проекты.
Складское хозяйство, хранение автотранспорта.
СОБСТВЕННИК. Все документы готовы.
Цена обсуждается.

№ 3904585097 · 17 ноября в 11:23 · 3312 просмотров (+10 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_322_sot_promnaznacheniya_3904585097



avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot_promnaznacheniya_7753511704?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOnt...


Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Волгоградская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 92 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 100 000 ₽
44 565 ₽ за сотку
Рейтинг [direct.volg.ru](#)
ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее [osago](#)
8 936 558-53-12

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца


Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

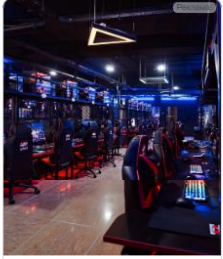
По участку:
Агентство
На Авито с 2008 года
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир



Открой шаурму с нуля от 650т Р
Открытие, обучение, сопровождение без риска!
Подробнее



Франшиза CyberX Community
Прибыль от 510 000₽/мес.
Инвестиции от 6 млн!
Подробнее

Об участке
Площадь: 92 сот.

Расположение
Волгоградская обл., Волгоград, Латошинская ул.
р-н Тракторозаводский [Показать карту](#)

Описание
Продажа земельного участка в Городищенском районе, в посёлке Ерзовка, 92 сотки в собственности, газ в 400 метрах, свет подключен 150 кВт, дорога шебень.
Подойдет под:
Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Общежития, Бытовое обслуживание, Деловое управление, Магазины, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Служебные гаражи, Заправка транспортных средств, Обеспечение дорожного отдыха, Автомобильные мойки, Ремонт автомобилей, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Недропользование, Тяжелая промышленность, Автомобилестроительная промышленность, Легкая промышленность, Фармацевтическая промышленность, Пищевая промышленность, Строительная промышленность, Энергетика, Связь, Склад, Складские площадки, Научно-производственная деятельность

№ 7753511704 · 19 ноября в 15:18 · 236 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot_promnaznacheniya_7753511704



The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Участок 100 сот. (промназначения)" (100-hectare plot (industrial purpose)). The price is listed as 125,000 rubles. The listing includes a large photo of the plot, a map showing its location in the Srednyaya Akhtuba settlement, and a description stating it is suitable for industrial bases and warehouses. The seller is identified as Maxim, a realtor with a verified profile. To the right of the listing are two advertisements: one for a "SUSHI MOJI" restaurant franchise and another for "CyberX Community" with a monthly profit of 510,000 rubles.

avito.ru/srednyaya_ah tuba/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_7566270355?context=H4slIAAAAAAAAA_wE_AMD...



Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Кataloги #яПомогаю Мои объявления Денис Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Волгоградская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 100 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке
Площадь: 100 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение
Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, городское поселение Средняя Ахтуба, рп. Средняя Ахтуба [Показать карту](#)

Описание
Участок под пром-назначение, строительство производственных баз и складов. Цена 130 000 руб./1сот. Возможен обмен.

№ 7566270355 - 16 ноября в 16:39 - 195 просмотров (+6 сегодня) [Пожаловаться](#)

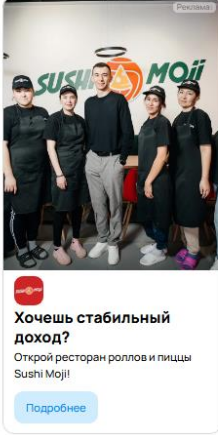
125 000 ₽
1 250 ₽ за сотку
Решение [direct.xperts.ru](#)
ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее [сопла](#)
8 903 327-84-40

[Написать сообщение](#)


Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Максим Риелтор На Авито с 2025 года Документы проверены [Подписаться на продавца](#)



Хочешь стабильный доход?
Открой ресторан роллов и пиццы Sushi Moji!
[Подробнее](#)



Франшиза CyberX Community
Прибыль от 510 000₽/мес. Инвестиции от 6 млн!
[Подробнее](#)

https://www.avito.ru/srednyaya_ah tuba/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_7566270355



The screenshot shows an Avito advertisement for a plot of land. The main title is "Участок 17 сот. (промназначения)" with a price of 1,450,000 rubles. The ad includes a large photo of the plot, a smaller gallery of images, and a detailed description. On the right side, there are two promotional banners: one for a sushi business and another for a CyberX Community franchise. The bottom of the ad shows the number of views and a "Пожаловаться" button.

avito.ru/nikolaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_2184232434?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOnt...

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Катоги #яПомогаю



Мои объявления Денис Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Волгоградская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 17 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 450 000 ₽
85 294 ₽ за сотку
Решение [direct.vadavki](#)
ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#) [созвон](#)
8 936 558-91-57

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с 2021 года
Эковклад: -121 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Вкусный бизнес от Sushi Moji
Прибыль до 700 000₽ на доставке роллов и пиццы
[Подробнее](#)

Франшиза CyberX Community
Прибыль от 510 000₽/мес.
Инвестиции от 6 млн!
[Подробнее](#)

№ 2184232434 · 17 ноября в 11:09 · 2517 просмотров (+5 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/nikolaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_2184232434



avito.ru/nikolaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_152_sot_promnaznacheniya_7646776984?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_YToyO...


Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Мои объявления Денис Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Волгоградская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленности

Участок 15,2 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 000 000 Р
131 579 Р за сотку
Решение [direct.sogal.ru](#)
ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее [sogal](#)
8 988 967-35-52

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуем? Когда можно посмотреть?

ЮСфера Агентство
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо АН ЮСфера

Когда можно посмотреть?

ЮСфера Агентство
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо АН ЮСфера

Об участке

Площадь: 15,2 сот.

Расположение

Волгоградская обл., Николаевский р-н, городское поселение Николаевск, Николаевск, ул. Чайковского, 61 [Показать карту](#)

Описание

Коммерческий участок 1524 м² в центре Николаевска земельный участок площадью 1524 м² (15,2 сот.), расположенный в самом центре г. Николаевска, Волгоградская область.

Кадастровый номер: 34-18-140404-1483


Разрешённое использование: магазины, торговая деятельность

Локация: центральная часть города, рядом вся необходимая инфраструктура и коммуникации


Преимущества объекта:

- Участок в центральной зоне Николаевска — высокая проходимость и удобная транспортная доступность.
- Подходит для строительства магазинов, торгового центра, офисов, сервисных помещений.
- Идеальное решение для инвесторов и компаний, планирующих открыть бизнес в регионе.

№ 7646776984 · 9 ноября в 19:08 · 181 просмотр (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)



Вкусный бизнес от Sushi Moji
Прибыль до 700 000Р на доставке роллов и пиццы
[Подробнее](#)



Франшиза CyberX Community
Прибыль от 510 000Р/мес.
Инвестиции от 6 млн!
[Подробнее](#)

https://www.avito.ru/nikolaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_152_sot_promnaznacheniy_a_7646776984



The screenshot shows an Avito advertisement for a 16.1 hectare industrial plot. The main title is "Участок 16,1 сот. (промназначения)". The price is listed as 3 000 000 Р. The ad includes a map showing the location in the "Приобьобранская зона" (Priob'obranskaya zona) area. The seller is identified as "Цирк vladimir lekarev", a private individual since 2018, with verified documents. The ad also features two franchise offers: "Франшиза Sushi Moji" (Sushi Moji Franchise) and "Франшиза CyberX Community" (CyberX Community Franchise). The description of the plot includes details about its size, location, and surrounding infrastructure.

Участок 16,1 сот. (промназначения)

3 000 000 Р

186 335 Р за сотку

Решено [direct.vopros.ru](#)

ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)

8 958 763-07-77

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Цирк vladimir lekarev](#)
Частное лицо
На Авито с 2018 года
Документы проверены

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 16,1 сот.

Расположение

Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, городское поселение Краснослободск, Краснослободск, ул. Морозова [Показать карту](#)

Описание

Участок находится в собственности, «земли промназначения»

- Размер участка 16,1 соток, размежеван и оформлен в собственность.
- До выхода к ВОЛГЕ 200м, большой плюс для тех кто любит отдохнуть на воде.
- На участке установлен МОРСКОЙ КОНТЕЙНЕР 20 футов, закрывается ключом. Можно хранить стройматериал и инструмент.
- До улицы Ленина и автобусной остановки 750 м
- Рядом с участком детский садик на 240 мест.
- Рядом Газопровод и электричество.
- Реально размежевать на 2 и даже 3 участка.

№ 7624248859 · 10 ноября в 13:29 · 244 просмотра (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Франшиза Sushi Moji
Доставка еды – стабильный доход до 700 000Р!
[Подробнее](#)

Франшиза CyberX Community
Прибыль от 510 000Р/мес.
Инвестиции от 6 млн!
[Подробнее](#)

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_krasnoslobodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_161_sot_promnaznacheniya_7624248859



avito.ru/elan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_promnaznacheniya_4139525115?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEz...

Для бизнеса ▾ Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ #яПомогаю

Авито Все категории Поиск по объявлениям Найдти Волгоградская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 13 сот. (промназначения)

♥ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку

Об участке
Площадь: 13 сот.

Расположение
Волгоградская обл., Еланский р-н, Еланское городское поселение, рп. Елань, Первомайская ул., 3 [Показать карту](#)

Описание
собственник, Земельный участок в собственности, документы в порядке, сделка через сбербанк (через безопасную сделку) оплата после регистрации
Земельный участок. Площадь: 1326 +/- 25 кв.м. Вид права, доля в праве: собственность. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного пользования: земельные участки для производственных целей.
Адрес: Россия, Волгоградская область, Еланский район, р.п. Елань, ул. Первомайская, д. 3Е
Коммерческое недвижимое имущество недвижимость земля земельный участок
Категория и виды разрешенного использования:
* Земли населенных пунктов
* Земельные участки для производственных целей

№ 4139525115 - 4 ноября в 08:21 - 806 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

700 000 ₺
53 846 ₺ за сотку
Решение: [direct.avito.ru](#)
ОСАГО онлайн за 5 минут [Подробнее](#)
8 967 818-32-74

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Продавец
4.9 ★★★★★ 254 отзыва
Агентство
На Авито с 2014 года
Реквизиты проверены

1965 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Зарабатывайте до 700 000₺
На собственной доставке роллов и пиццы!
[Подробнее](#)

Франшиза CyberX Community
Прибыль от 510 000₺/мес.
Инвестиции от 6 млн!
[Подробнее](#)

https://www.avito.ru/elan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_promnaznacheniya_4139525115



The screenshot shows a web browser displaying an Avito advertisement. The main ad is for a land plot of 26.5 hectares for industrial purposes, priced at 3,500,000 rubles. It includes a site plan image, contact number 8 936 558-17-23, and a 'Написать сообщение' button. Below the main ad, there are two smaller ads: 'Вкусный бизнес с Sushi Moji' and 'Франшиза CyberX Community'. The browser address bar shows the URL: https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_265_sot_promnaznacheniya_7526797709?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_Y...

https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_265_sot_promnaznacheniya_7526797709

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

На ценообразование земельных участков влияет сочетание экономических и социальных факторов. Рост доходов населения, развитие ипотечного кредитования и активное внедрение государственных программ поддержки строительства индивидуального жилья способствуют повышению спроса. В свою очередь, увеличение спроса приводит к росту цены, особенно в перспективных регионах. Инфраструктурное развитие, инвестиции в транспорт и коммуникации существенно повышают привлекательность участка, что отражается в рыночной стоимости.

Государственная политика также играет важную роль. Льготные кредитные программы и субсидии для покупки земельных участков стимулируют спрос и могут привести к дополнительному росту цен. Кроме того, налогообложение, изменение тарифов на услуги по регистрации и проведение оценок становятся важными составляющими стоимости сделки. Влияние социальных факторов, таких как изменение образа жизни и стремление к загородному отдыху, также не стоит недооценивать – они прямо коррелируют с увеличением интереса к приобретению земли в удаленных или полустолничных регионах.



3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В 2025 году рынок земельных участков в России характеризуется стабильным ростом цен и заметными региональными различиями. Глобальные экономические изменения, стремление россиян к загородной жизни и государственная поддержка отдельных проектов способствуют изменению уровня цен. В этой статье мы подробно рассмотрим текущую ситуацию на рынке, проанализируем средние цены, уделим внимание региональным особенностям, обсудим ключевые факторы, влияющие на стоимость земли, приведем прогнозы на будущее и дадим рекомендации потенциальным покупателям.

Современный рынок земельных участков в России в 2025 году отличается активным спросом и ограниченным предложением в ряде регионов. В последние годы наблюдается повышение интереса к загородной недвижимости, что отражается как на активности покупателей, так и на росте цен. Особенно заметен данный тренд в условиях современной удаленной работы и стремления граждан иметь собственное пространство вдали от городской суеты. По данным аналитических агентств, средняя стоимость земли по стране стабилизировалась на уровне около 145 000 рублей за сотку. Однако динамика цен неоднородна – в высококонкурентных регионах показатели могут превышать 200 000 рублей за сотку, тогда как в менее востребованных районах цены падают до 80–90 000 рублей за сотку. Рост цен за последние 12 месяцев составил в среднем 11,5%, а по некоторым региональным сегментам темп увеличения достигает даже 15–20%.

Статистические данные 2025 года свидетельствуют о том, что общая средняя цена за сотку земли в России составляет примерно 145 000 рублей. Если сравнивать с показателями 2024 года, когда средняя стоимость была около 130 000 рублей за сотку, можно отметить прирост примерно на 11,5%. Такой рост отражает как инфляционные процессы, так и повышение спроса в связи с развивающимися загородными программами. Например, в ряде мегаполисов и их областей цены растут заметнее – в некоторых случаях стоимость за сотку может достигать 180–200 000 рублей. В центральных регионах, где покупатели готовы инвестировать в землю для строительства качественного жилья или ведения бизнеса, цифры даже выше, однако в менее развитых или удаленных регионах, где предложение значительно превышает спрос, средняя цена может опуститься до 80–90 000 рублей за сотку.

Региональные различия на рынке земельных участков остаются одними из наиболее заметных аспектов. В столичных регионах, таких как Московская область и Санкт-Петербург, земля всегда остается дорогим активом. В Московской области, например, стоимость сотки земли в наиболее востребованных зонах составляет в среднем от 250 000 до 300 000 рублей, а в некоторых элитных районах цены могут превышать 350 000 рублей. В Санкт-Петербурге и Ленинградской области ситуация аналогична – цены варьируются в пределах 230 000–280 000 рублей за сотку, что отражает высокую плотность населения и развитую инфраструктуру этих регионов.

На юге страны, особенно в туристических и курортных регионах Краснодарского края, цены также демонстрируют высокий уровень. Средняя стоимость земли здесь колеблется в районе 200 000 рублей за сотку, однако в близлежащих к морю или другим природным ресурсам локациях цены могут достигать 250 000 рублей и выше. В таких регионах инвесторы видят потенциал для строительства объектов туристической или рекреационной направленности, что стимулирует спрос.

Напротив, регионы с наиболее доступными ценами можно найти в северо-западной и центральной России. Например, в Псковской и Новгородской областях средняя стоимость земли на 2025 год составляет около 80–90 000 рублей за сотку. Эти показатели обусловлены недостаточной развитостью инфраструктуры, а также относительной удаленностью от мегаполисов, что снижает спрос на землю. Для покупателей,



ориентированных на бюджетное приобретение участка, такие регионы становятся привлекательными, несмотря на менее благоприятные условия для строительства.

На ценообразование земельных участков влияет сочетание экономических и социальных факторов. Рост доходов населения, развитие ипотечного кредитования и активное внедрение государственных программ поддержки строительства индивидуального жилья способствуют повышению спроса. В свою очередь, увеличение спроса приводит к росту цены, особенно в перспективных регионах. Инфраструктурное развитие, инвестиции в транспорт и коммуникации существенно повышают привлекательность участка, что отражается в рыночной стоимости.

Государственная политика также играет важную роль. Льготные кредитные программы и субсидии для покупки земельных участков стимулируют спрос и могут привести к дополнительному росту цен. Кроме того, налогообложение, изменение тарифов на услуги по регистрации и проведение оценок становятся важными составляющими стоимости сделки. Влияние социальных факторов, таких как изменение образа жизни и стремление к загородному отдыху, также не стоит недооценивать – они прямо коррелируют с увеличением интереса к приобретению земли в удаленных или полустолличных регионах.

Согласно прогнозам экспертов, рынок земельных участков в России продолжит демонстрировать устойчивый рост в ближайшие годы. При текущей динамике и увеличении спроса, ожидается, что средняя стоимость земли может достигнуть 160 000–170 000 рублей за сотку в масштабах всей страны. Тем не менее, перспективы для конкретных регионов могут различаться. В столичных районах рост может сохраняться на уровне 8–10% ежегодно, а в регионах с ограниченным спросом, таких как северо-западные области, динамика может оказаться менее яркой, порядка 5–7%.

Потенциальным покупателям и инвесторам рекомендуется обращать внимание не только на текущую стоимость, но и на перспективы развития региона. Инфраструктурные проекты, государственные программы поддержки и частные инвестиции в строительство могут значительно повысить стоимость земельных участков в будущем. Эксперты советуют тщательно изучать региональные особенности, анализировать динамику цен и выбирать регионы с высоким потенциалом для роста.

Рынок земельных участков в России в 2025 году продолжает развиваться, демонстрируя стабильный рост и значительные региональные различия. В среднем стоимость сотки составляет около 145 000 рублей, однако в столичных регионах цены могут превышать 250 000–300 000 рублей, а в экономически отсталых областях – опускаться до 80–90 000 рублей. Экономические и социальные факторы, государственная поддержка и изменения в инфраструктуре оказывают значительное влияние на рыночную стоимость земли. Прогнозы экспертов указывают на устойчивый рост цен с умеренным колебанием в зависимости от региона.

Объект оценки – земельный участок, общей площадью 116,0 кв.м. к/н 34:13:150001:15, категория земель: земли населенных пунктов – для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей, по адресу: Волгоградская область, р-н Котельниковский, ст.Нагавская, ул.им.Родина Г.И. д.№7а.

Оценщиком был проведен анализ рынка земельных участков категории земель: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – промназначение, на дату проведения оценки в районах Волгоградской области. Исследовав рынок объекта оценщик на дату оценки аналогичные предложения объекта оценки были в достаточном количестве, выявлен диапазон цен земельных участков который составил от 445 руб. / кв.м. до 1863 руб. / кв.м.



3.6. Анализ наилучшего использования земельного участка, как свободного.

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости села Приютное в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, в данном районе расположения объекта оценки востребована жилая недвижимость.

Для оцениваемого Объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного (вакантного).

Анализ участка как незастроенного

Анализ наиболее эффективного использования земли как условно свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого Объекта с максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

При анализе критерия «Правомочность» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование земельного участка и др.) было установлено, что земельный участок имеет разрешенное использование – для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей. Оценка проводится в соответствии, с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками земельного участка (местоположение, инженерно- геологические характеристики грунтов, размеры участка и



т.д.). В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельного участка не проводилась. Предполагается, что при реализации рассматриваемого ниже варианта использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунтов, на данной территории не будет. В принципе, с точки зрения физической осуществимости, возможны следующие варианты функционального использования здания (или комплекса зданий), построенного на условно вакантном рассматриваемом участке:

- промназначения;

Для остальных функций последние два критерия (*финансовая целесообразность* и *максимальная продуктивность*) численно не анализировались т.к. земельный участок предназначен для промназначения.

Вывод: в виду расположения земельного участка и окружающей застройки, наиболее эффективным использованием по назначению – для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (последовательность определения стоимости объекта оценки)

4.1. Обоснование выбора подходов, используемых оценщиком

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

При использовании оценщиком методов, отличных от методов, приведенных в пунктах п. 22-24 ФСО-7, в отчете об оценке приводится описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

4.2. Сравнительный подход

Расчет сравнительным подходом осуществляется в соответствии с п.22 ФСО-7.



Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован тремя методами:

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения.

Метод использует принципы сравнительного и затратного подходов. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения.

Метод использует принципы сравнительного подхода. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

4.3. Доходный подход

Расчет доходным подходом осуществляется в соответствии с п.23 ФСО-7.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход.

Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми активами, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы активов.

В рамках доходного подхода существует три основных метода оценки стоимости земельного участка:

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка.

Метод использует принципы доходного и затратного подходов. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения



метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования.

Метод использует принципы доходного и затратного подходов. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

4.4. Затратный подход²

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

При отводе земель под застройку наряду с оценкой плодородного слоя существенное значение имеют такие факторы как капитальные и эксплуатационные затраты:

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;
- инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;
- внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;
- социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);
- санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и др.).

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

4.5. Выбор подходов оценки

Оценщик считает допустимым для определения стоимости земельного участка в настоящем отчете использовать сравнительный подход, методом сравнения продаж, поскольку использование сравнительного подхода требует наличия достаточного количества аналогичных продаж, согласно п 4. ФСО № V: Сравнительный подход

² Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)



представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. В результате проведенного анализа рынка продаж земельных участков аналогичных объекту оценки, выявлено достаточное количество предложений. Из методов, основанных на сравнительном подходе (метод выделения, метод распределения, метод сравнения продаж) может быть, применим метод сравнения продаж:

В соответствии с заданием на оценку и предполагаемым результатом использования оценки, а также на основе анализа сегмента рынка оцениваемых объектов, оценщик пришел к выводу:

Провести оценку объекта недвижимого имущества сравнительным подходом.

В рамках сравнительного подхода использовать для оценки земельного участка «метод сравнения продаж»;

Обоснование отказа от доходного подхода

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 есть целесообразность применения при этом надо учитывать ФСО V п.Ш: 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта). 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.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это отсутствие предложений сдачи в аренду земельных участков ИЖС, в ходе проведенного анализа рынка земельных участков, предложения о сдаче в аренды не выявлены. Во-вторых, существующий в регионе рынок аренды земельного участка, не развит, а имеющиеся предложения в основном остаются «черным» на рынке. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. В свою очередь рынок аренды земельных участков практически отсутствует. Участки, конечно же, сдаются в аренду, но арендодателем практически всегда выступает государство, а ставка аренды находится на уровне ставки земельного налога. Поэтому, в текущих рыночных условиях, когда арендные отношения между арендаторами и частными собственниками земли вообще отсутствуют. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному объекту оценки.

Обоснование отказа от затратного подхода

Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельного участка он



неприменим. Затратный подход при оценке земель используется только в части расчета затрат на строительство улучшений (построек).

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

5.1. Сравнительный подход оценки земельного участка. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). **Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.** При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Основными элементами сравнения (основные ценообразующие факторы) для расчетов, как правило, являются:

- передаваемые права;
- тип сделки и условия финансирования;
- условия продажи;
- торг;
- местоположение;
- окружение;
- целевое назначение;
- разрешенное использование;
- автомагистраль как источник шума;
- удаленность от остановок общественного транспорта;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним);
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- объекты социальной инфраструктуры и т. п.

В каждом конкретном случае для объекта оценки проводится выборка аналогов: выбираются наиболее схожие по основным параметрам аналоги, прочие аналоги отфильтровываются. Далее производится расчет только по тем параметрам (элементам сравнения), по которым аналоги отличаются от объекта оценки и оказывают значимое



влияние на расчетную стоимость объекта оценки. Остальные параметры, по которым не проводится сравнения и, если по ним не требуется дополнительных пояснений, в расчетной таблице не приводятся.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Введение и обоснование шкалы корректировок

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

- другие аналоги;
- элементы, по которым проводится сравнение;
- значения корректировок.

Согласование корректировок

Итоговая стоимость объекта оценки при сравнительном подходе определяется:

1. Путем расчета стоимости 1 м² земельного участка общей чистой корреляции (отклонения от первоначальной стоимости);

2. Путем расчета весового коэффициента по количеству вносимых корректировок

Удельный вес аналога должен быть обратно пропорционален количеству внесённых корректировок.

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: d_i - доля i -го аналога; k_i – количество корректировок, внесенных в i -тый объект; n - количество аналогов.

3. Итоговая стоимость 1м², определяется, как среднее арифметическое значение.

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа



размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью.

Среди них:

- <http://pkk5.rosreestr.ru>

- <https://rosreestr.ru>

- www.avito.ru

- <https://ruads.org>

- Справочник оценщика недвижимости земельные участки под редакцией Лейфера Л.А.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Подбор аналогов, соответствующих объекту оценки по основным ценообразующим факторам.

При применении подхода сравнительного анализа предложений продажи земельных участков, оценщик провел исследование рынка, предложения по продаже аналогичных объектов. Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети, интернет и информации ведущих агентств недвижимости. По результатам проведённого исследования на дату оценки была сделана выборка предложений на продажу объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами недвижимости. Информационной базой проведенных расчетов являются данные о предложениях о продаже объектов недвижимости.

Выбор объектов-аналогов проводится, исходя из прав собственности на объекты сравнения, назначение, расположение, и др.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта (ФСО №7, п.22).

Указанные в объявлениях аналогов характеристики являются достоверными, при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки (1.5. Допущения и ограничительные условия)

Для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком были взяты следующие земельные участки, в объявлениях не оговорены какие-либо ограничительные или особые условия в отношении предлагаемых объектов.

https://www.avito.ru/elan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_promnaznacheniya_4139525115

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_krasnoslobodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_161_sot_promnaznacheniya_7624248859

https://www.avito.ru/nikolaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_152_sot_promnaznacheniy_a_7646776984

В объявлениях не оговорены какие-либо ограничительные или особые условия в отношении предлагаемых объектов.



The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there is a navigation bar with links for 'Для бизнеса', 'Карьера в Авито', 'Помощь', 'Каталоги', and '#яПомогаю'. The main header includes the Avito logo, a search bar with 'Все категории' and 'Поиск по объявлениям', and a location dropdown set to 'Волгоградская область'. The main content area features a real estate listing for 'Участок 13 сот. (промназначения)'. The listing includes a map, a price of 700,000 rubles, and contact information for the seller. Below the listing, there are sections for 'Об участке', 'Расположение', and 'Описание'. To the right of the listing, there are two advertisements: 'Зарабатывайте до 700 000Р' and 'Франшиза CyberX Community'. The bottom of the page shows the listing ID and a 'Пожаловаться' button.

avito.ru/elan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_promnaznacheniya_4139525115?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEz...

Для бизнеса ▾ Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ #яПомогаю

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найдти Волгоградская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 13 сот. (промназначения)

♥ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку

700 000 ₪
53 846 ₪ за сотку
Решение direct.avito.ru
ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее 8 967 818-32-74

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу участком?
Когда можно посмотреть?

Продавец
4.9 ★★★★★ 254 отзыва
Агентство
На Авито с 2014 года
Реквизиты проверены

1965 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 13 сот.

Расположение
Волгоградская обл., Еланский р-н, Еланское городское поселение, рп. Елань, Первомайская ул., 3 [Показать карту](#)

Описание
собственник, Земельный участок в собственности, документы в порядке, сделка через сбербанк (через безопасную сделку) оплата после регистрации
Земельный участок. Площадь: 1326 +/- 25 кв.м. Вид права, доля в праве: собственность. Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного пользования: земельные участки для производственных целей.
Адрес: Россия, Волгоградская область, Еланский район, р.п. Елань, ул. Первомайская, д. 3Е
Коммерческое недвижимое имущество недвижимость земля земельный участок
Категория и виды разрешенного использования:
* Земли населенных пунктов
* Земельные участки для производственных целей

№ 4139525115 - 4 ноября в 08:21 - 806 просмотров (+3 сегодня) [Пожаловаться](#)

Зарабатывайте до 700 000Р
На собственной доставке роллов и пиццы!
[Подробнее](#)

Франшиза CyberX Community
Прибыль от 510 000Р/мес.
Инвестиции от 6 млн!
[Подробнее](#)

https://www.avito.ru/elan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_promnaznacheniya_4139525115



avito.ru/volgogradskaya_oblast_krasnoslobodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_161_sot_promnaznacheniya_7624248859?context=H4sl...

Для бизнеса ▾ Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ #яПомогаю

Мои объявления 0 Денис ▾ Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Нйти Волгоградская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 16,1 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

3 000 000 Р
186 335 Р за сотку
Решено direct.vadim.ru
ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее
8 958 763-07-77

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуеместом?
Когда можно посмотреть?

Цирк vladimir lekarev
Частное лицо
На Авито с 2018 года
Документы проверены
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 16,1 сот.

Расположение
Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, городское поселение Краснослободск, Краснослободск, ул. Морозова [Показать карту](#)

Описание
Участок находится в собственности, «земли промназначения»
✔ Размер участка 16,1 соток, размежеван и оформлен в собственность.
✔ До выхода к ВОЛГЕ 200м, большой плюс для тех кто любит отдохнуть на воде.
✔ На участке установлен МОРСКОЙ КОНТЕЙНЕР 20 футов, закрывается ключом. Можно хранить стройматериал и инструмент.
✔ До улицы Ленина и автобусной остановки 750 м.
✔ Рядом с участком детский садик на 240 мест.
✔ Рядом Газопровод и электричество.
✔ Реально размежевать на 2 и даже 3 участка.

№ 7624248859 · 10 ноября в 13:29 · 244 просмотра (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Франшиза Sushi Moji
Доставка еды – стабильный доход до 700 000Р!
[Подробнее](#)

Франшиза CyberX Community
Прибыль от 510 000Р/мес.
Инвестиции от 6 млн!
[Подробнее](#)

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_krasnoslobodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_161_sot_promnaznacheniya_7624248859



The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Участок 15,2 сот. (промназначения)" (Plot 15.2 hectares (industrial purpose)). The price is listed as 2,000,000 RUB. The listing includes a satellite map of the plot, a detailed description, and contact information for the seller, "ЮСфера Агентство". The description highlights the plot's location in the center of Nikolaevsk, its size (1524 m²), and its suitability for commercial buildings. The listing also features a "Показать карту" (Show map) button and a "Пожаловаться" (Report) button.

Avito


Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 15,2 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 000 000 Р
131 579 Р за сотку

ОСАГО онлайн за 5 минут Подробнее **8 988 967-35-52**

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

ЮСфера
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
АН ЮСфера

Когда можно посмотреть?

ЮСфера
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
АН ЮСфера

Об участке

Площадь: 15.2 сот.

Расположение

Волгоградская обл., Николаевский р-н, городское поселение Николаевск, Николаевск, ул. Чайковского, 61 [Показать карту](#)

Описание

Коммерческий участок 1524 м² в центре Николаевска земельный участок площадью 1524 м² (15,2 сот.), расположенный в самом центре г. Николаевска, Волгоградская область.

Кадастровый номер: 34-18-140404-1483

Разрешённое использование: магазины, торговая деятельность

Локация: центральная часть города, рядом вся необходимая инфраструктура и коммуникации

Преимущества объекта:

- Участок в центральной зоне Николаевска — высокая проходимость и удобная транспортная доступность.
- Подходит для строительства магазинов, торгового центра, офисов, сервисных помещений.
- Идеальное решение для инвесторов и компаний, планирующих открыть бизнес в регионе.

№ 7646776984 · 9 ноября в 19:08 · 181 просмотр (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/nikolaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_152_sot._promnaznacheniy_a_7646776984



Расчет стоимости земельного участка

Параметры		Объект экспертизы	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
адрес (местоположение)		Волгоградская область, р-н Котельниковский, ст.Нагавская, ул.Им.Родина Г.И. д.№7а	Волгоградская обл., Еланский р-н, Еланское городское поселение, рп. Елань, Первомайская ул., 3	Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, городское поселение Краснослободск, Краснослободск, ул. Морозова	Волгоградская обл., Николаевский р-н, городское поселение Николаевск, Николаевск, ул. Чайковского, 61
1		2	3	4	5
Описание объекта	имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	условие сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
	дата продажи (предложения)	18.11.2025г.	актуальные на дату оценки	актуальные на дату оценки	актуальные на дату оценки
	назначение участка	земли населенных пунктов – для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей (промназначения)	земли населенных пунктов – промназначения	земли населенных пунктов – промназначения	земли населенных пунктов – промназначения
	характеристика участка	условно свободен от застройки	свободен от застройки	свободен от застройки	свободен от застройки
	рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
	подъездные пути	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
	коммуникации на участке	по границе	по границе	по границе	по границе
	общая площадь, кв.м.	116,00	1326,00	1610,00	1520,00
Источник информации			https://www.avito.ru/elan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_4139525115	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_krasnoslobodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_152_sot._promnaznacheniya_7624248859	https://www.avito.ru/nikolaevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_152_sot._promnaznacheniya_7646776984
1		2	3	6	5
Площадь общая, кв. м (Собщ)		116,00	1326,00	1610,00	1520,00
Цена предложения, руб. (С)			700 000	3 000 000	2 000 000
Цена 1 кв. м в мес., руб.(с1)			527,90	1 863,35	1 315,79
коэффициенты коррекции	местоположение (К1)		1,00	1,00	1,00
	скорректированная стоимость 1 кв. м (с2), руб. (с1*К1)		527,90	1 863,35	1 315,79
	имущественные права (К2)		1,00	1,00	1,00



скорректированная стоимость 1 кв. м (с3), руб. (с2*К2)	527,90	1 863,35	1 315,79
условия сделки / уторгование (К3)	0,90	0,90	0,90
скорректированная стоимость 1 кв. м (с4), руб. (с3*К3)	476,70	1 682,61	1 188,16
дата продажи (предложения) (К4)	1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость 1 кв. м (с5), руб. (с4+К4)	476,70	1 682,61	1 188,16
назначение участка (К5)	1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость 1 кв.м., (с6), руб. (с5*К5)	476,70	1 682,61	1 188,16
характеристика участка (К6)	1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость 1 кв.м., (с7), руб. (с6*К6)	476,70	1 682,61	1 188,16
рельеф (К7)	1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость 1 кв.м., (с8), руб. (с7*К7)	476,70	1 682,61	1 188,16
коммуникации (К8)	1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость 1 кв.м., (с9), руб. (с8*К8)	476,70	1 682,61	1 188,16
площадь (К9)	1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость 1 кв.м., (с10), руб. (с9*К9)	476,70	1 682,61	1 188,16
подъездные пути (К10)	1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость 1 кв.м., (с11), руб. (с10*К10)	476,70	1 682,61	1 188,16
Общий (К1*К2*К3*К4*К5*К6*К7*К8*К9*К10)	0,90	0,90	0,90
Общая чистая коррекция аналога, %	10%	10%	10%
Весомость (В)	0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена 1 кв.м. (Собщ кор), руб.	477	1 683	1 188
Результат (В x Собщ кор)	159	561	396
Сумма результатов		1 116	
Сумма значений весов (окр)		1,00	
Стоимость 1 кв. м., руб. (сумма результатов/сумма значений весов)		1 116	
Площадь Объекта экспертизы (Собщ), кв. м		116,00	
Стоимость Объекта экспертизы методом сравнения сопоставимых продаж, руб.		129 000	



Обоснование внесения корректировок:

Все корректировки вносятся при сопоставлении Аналогов с оцениваемым объектом:

Плюс (+) если Аналог по показателю хуже оцениваемого объекта

Минус (-) если Аналог по показателю лучше оцениваемого объекта

- **корректировка на местоположение (К1)** – для формирования корректировки для сравнения объектов-аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона, был использован справочник недвижимости 2024г. Земельные участки. Часть 1 под редакцией Лейфера Л.А., в таб.16 указана классификация типовых территориальных зон в пределах региона, объект оценки относится к прочим населенным пунктам, аналоги 1,2,3 аналогичны объекту оценки, корректировка к аналогам не применялась.

- **корректировка на имущественные права (К2)** – объект оценки находится в собственности, согласно описания аналогов, аналоги 1,2,3 находятся в собственности, согласно справочнику недвижимости 2024г. Земельные участки. Часть 1 под редакцией Лейфера Л.А., в таб.15 справочнику корректировка к аналогам не применялась.

- **корректировка на уторгование (К3)** - разница между ценой предложения и ценой продажи земельных участков может составить от 9,1-10,3%, согласно справочника оценщика недвижимости - 2024 земельные участки часть 2 под редакцией Л.А. Лейфера таб.282

- **корректировка на дату продажи (К4)** – не применялась, объект оценки и объекты аналогии сопоставимы.

- **корректировка на назначение (К5)** – объект оценки относится к землям населенных пунктов под индустриальную застройку, объекты аналогии 1,2,3 аналогичны объекту оценки, согласно справочника оценщика недвижимости 2024, земельные участки, под редакцией Л.А. Лейфера часть 2, таб. 256, корректировка к аналогам 1,2,3 на функциональное назначение не применялась, так как они сопоставимы с объектом оценки.

Таблица 16. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку	аналог				
	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районные центры с развитой промышленностью	Районные центры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Областной центр	1,00	1,21	1,38	1,65	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,13	1,36	1,69
Районные центры с развитой промышленностью	0,73	0,88	1,00	1,20	1,49
Районные центры сельскохозяйственных районов	0,61	0,74	0,84	1,00	1,24
Прочие населенные пункты		0,59	0,67	0,80	1,00

коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	аналог		
	Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
Собственность	1,00	1,15	1,27
Долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,10
Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,79	0,91	1,00

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 282. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	12,0% 13,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	11,1% 12,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	12,7% 15,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	9,1% 10,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	14,6% 17,4%



- **корректировка на застройку (К6).** Корректировка к аналогам не применялась, объект оценки и объект-аналог сопоставимы, без строений.

- **корректировка на рельеф (К7)**
- форма рельефа - искажение поверхности земельного участка от горизонтальной плоскости. Участок может иметь рельеф, форму которого можно исправить для целей будущего строительства, либо невозможную к исправлению форму рельефа или требующую существенных затрат на исправление. Стоимость таких участков значительно отличается от ровной формы участка (близкой к горизонтальной). По мнению эксперта, рельеф участка объекта оценки и аналогов равноценен, корректировка не вносилась, рельеф ровный.

- **корректировка на коммуникации (К8)** – корректировка для аналогов не применялась, так как аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Таблица 256. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,76	1,49	1,95	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,57	1,00	0,85	1,11	2,00
	Земельные участки под жилую застройку	0,67	1,18	1,00	1,30	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,51	0,90	0,77	1,00	1,81
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,50		0,55	1,00

Таблица 146. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,07
	не обеспечен электроснабжением	0,93	1,00

Таблица 168. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,11
	не обеспечен газоснабжением	0,90	1,00

Таблица 196. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,36
	не обеспечен водоснабжением	0,74	1,00

- **корректировка по площади участка (К9)** – Общая закономерность, которая действует для рынка недвижимости такова, что при прочих равных условиях стоимость одной единицы измерения площади объектов, имеющих большую площадь ниже, чем соответствующая стоимость единицы измерения площади объектов с меньшей площадью. Площадь объекта-оценки согласно таб.53 справочника оценщика недвижимости 2024, земельные участки, под редакцией Л.А. Лейфера часть 1, <1 га, площадь объектов-аналогов <1 га, корректировка не применялась.

Таблица 53. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,36	1,65	1,96	
	1-2,5	0,73	1,00	1,21	1,43	1,63
	2,5-5	0,61	0,83	1,00	1,19	1,35
	5-10	0,51	0,70	0,84	1,00	1,14
	>10		0,61	0,74	0,88	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.



- корректировка на подъездные пути (К10). Возможность подъезда к земельному участку с асфальтным покрытием повышает его привлекательность. Подъездные пути к объекту оценки не имеют асфальтированное покрытие, согласно характеристикам объектов-аналогов, аналоги 1,2,3 подъездные пути грунтовое покрытие, согласно таб.226 справочника оценщика недвижимости 2024, земельные участки, под редакцией Л.А. Лейфера часть 2, корректировка для аналогов не применялась.

Таблица 226. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование участка», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		асфальт. участок	неасфальт. участок
объект оценки	асфальт. участок	1,00	1,15
	неасфальт. участок	0,87	1,00

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 116,0 кв.м. к/н 34:13:150001:15, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей, по адресу: Волгоградская область, р-н Котельниковский, ст.Нагавская, ул.им.Родина Г.И. д.№7а на дату оценки составляет:
129 000,00 (Сто двадцать девять тысяч) рублей

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$C_{итог.} = C_{СП} \times k_1 + C_{ЗП} \times k_2 + C_{ДП} \times k_3,$$

где $C_{итог.}$ – итоговая стоимость объекта оценки;

$C_{СП}$ – стоимость определенная сравнительным подходом;

$C_{ЗП}$ – стоимость определенная затратным подходом;

$C_{ДП}$ – стоимость определенная доходным подходом;

k_1, k_2, k_3 – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении весовых коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k_1 + k_2 + k_3 = 1.$$

Весовые коэффициенты для согласования полученных результатов в итоговую стоимость округляются с точностью до 10%. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у заказчика отчета ошибочное представление о точности полученного результата.

На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода, на округленный вес подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

- полноту и достоверность информации;
- соответствие процедуры оценки – целям оценки;
- преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

В числе множества методов определения весовых коэффициентов и согласования полученных результатов можно назвать следующие:

- метод логического анализа;
- метод анализа иерархий;



- метод расстановки приоритетов;
- метод согласования по критериям и др.

Методы различаются применением в итоговом согласовании данных неодинаковых способов выбора весовых коэффициентов, присваиваемых результатам оценки, полученным различными подходами к оценке.

Оценщиком для определения весовых коэффициентов выбран метод логического анализа. В этом методе используется только логический анализ, то в остальных – логико-математический, т. е. свои логические рассуждения оценщик накладывает на какую-либо оценочную шкалу, на основе выбранного способа расчёта определяется предварительное значение весовых коэффициентов; полученные значения округляются.

Метод логического анализа заключается в выборе весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки экспертно на основе логического анализа, проводимого экспертом, с учётом всех значимых параметров. Этот метод наиболее распространён в оценочной практике.

В настоящем исследовании использован один из трех имеющихся в распоряжении оценщика подходов, которые позволяют наиболее корректно оценить величину рыночной стоимости объекта с точки зрения необходимых затрат и платёжеспособного спроса.

Полученная в результате применения сравнительного подхода, стоимость, на наш взгляд, даёт полную характеристику стоимости объекта. Считаю обоснованным отказ от применения двух других подходов к оценке.

Для получения итогового заключения о стоимости объектов оценки необходимо согласовать полученные результаты, для чего используется следующая формула:

$$C_{итог.} = C_{СП} \times k_1 + C_{ЗП} \times k_2 + C_{ДП} \times k_3,$$

Согласование результатов

Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес, %	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес, %	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Вес, %	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости с учетом округления, руб.
Обоснованный отказ от подхода	0	129 000	100	Обоснованный отказ от подхода	0	129 000	129 000

На основании информации, изложенной в Отчёте, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на земельные участки, Оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости, объект оценки останется ликвидным, а его стоимость будет иметь тенденцию к увеличению.

Вывод итоговой стоимости объекта оценки представлен в таблице.

№	Кадастровый №	Площадь земельного участка	Категория земель / вид разрешенного использования	Адрес	Рыночная стоимость, руб.
1	34:13:1500 01:15	116,0	земли населенных пунктов / для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей	Волгоградская область, р-н Котельниковский, ст.Нагавская, ул.им.Родина Г.И.	129 000



				д.№7а	
--	--	--	--	-------	--

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки земельного участка (недвижимости), оценщик определил итоговое значение **рыночной стоимости** объекта оценки, которая составит:

129 000,00 (Сто двадцать девять тысяч) рублей



ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

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

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

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете.

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



Приложение
- Заявка на оценку от 27.10.2025г.

В ООО «Экспертный центр»
ИНН 0816020210 ОГРН 1120816002339
358000, г. Элиста, ул. Ю.Клыкова, 7

От конкурсного управляющего
ООО «Агрохолдинг «Нагавский»
Гришкина Олега Николаевича
vitamedia2006@yandex.ru

27.10.2025

Прошу провести оценку по определению рыночной стоимости имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Агро-холдинг «Нагавский»:

Земельный участок, кадастровый номер 34:13:150001:15, площадь: 116 +/- 2 кв.м., адрес: обл. Волгоградская, р-н Котельниковский, ст. Нагавская, ул. им. Родина Г.И. д. 7а, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации здания гаража для легковых автомобилей.

Результаты оценки прошу направить по электронной почте: vitamedia2006@yandex.ru.

Конкурсный управляющий
ООО «Агро-холдинг «Нагавский»

О.Н. Гришкин



- Определение Арбитражного суда Волгоградской области от 31.10.2022г. Дело № А12-20468/2021



2



Арбитражный суд Волгоградской области
ул. 7-й Гвардейской, д. 2, Волгоград, 400005, volgograd.arbitr.ru
Email: info@volgograd.arbitr.ru Телефон: (8442)23-00-78 Факс: (8442)24-04-60

город Волгоград
«31» октября 2022 г. Дело № А12-20468/2021

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Резолютивная часть определения не оглашалась
Полный текст определения изготовлен 31 октября 2022 года.

Арбитражный суд Волгоградской области в составе судьи Акимова А.Н., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Кулаковой О.А. рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Агро-Холдинг «Нагавский» ИНН 3413009755, ОГРН 1073458003255, 404375, Волгоградская область, Котельниковский район, Нагавская станция, площадь им. Г.И. Родина, 8/1), вопрос о утверждении конкурсного управляющего должника,

без участия лиц, извещены

УСТАНОВИЛ:

22.07.2021 в Арбитражный суд Волгоградской области (далее – суд) обратилось общество с ограниченной ответственностью «Агро-Холдинг «Нагавский» (далее – ООО «Агро-Холдинг «Нагавский»», должник) о признании его несостоятельным (банкротом). Определением суда от 06.09.2021 указанное заявление принято к производству, возбуждено производство по делу № А12-20468/2021.

Определением суда от 08.10.2021 (резоллютивная часть оглашена 08.10.2021) заявитель должника признано обоснованным, в отношении ООО «Агро-Холдинг «Нагавский» введена процедура наблюдения. Временным управляющим утверждена Лысенко Л.В.

Определением суда от 31.01.2022 Лысенко Л.В. освобождена от исполнения обязанностей временного управляющего.

Определением суда от 02.03.2022 временным управляющим должника утвержден Ляхов Сергей Владимирович.

Решением суда от 08.08.2022 ООО «АГРО-ХОЛДИНГ «НАГАВСКИЙ» признано несостоятельным (банкротом), открыта процедура конкурсного производства, исполнение обязанностей конкурсного управляющего возложено на Ляхова С.В.

Рассмотрение вопроса об утверждении конкурсного управляющего ООО «Агро-Холдинг «Нагавский» приостановлено до вступления в законную силу судебного акта по рассмотрению заявления ООО «Бородинское» о признании незаконным собрание кредиторов от 28.07.2022.

Определением от 29.09.2022 Ляхов С.В. освобожден от исполнения обязанностей и.о. конкурсного управляющего.

Определением суда от 21.09.2022 производство по заявлению ООО «Бородинское» о признании решения первого собрания кредиторов прекращено в связи с отказом заявителем от требований. Определение не обжаловано, вступило в законную силу.

Изучив материалы дела, заслушав лиц, участвующих в деле, суд приходит к

код доступа к оригиналам судебных актов, подписанных электронной подписью судьи

следующему.

В силу п. 2 ст. 12 Закона о банкротстве выбор арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражным судом утверждается арбитражный управляющий, относится к исключительной компетенции собрания кредиторов.

При этом арбитражный суд утверждает кандидатуру арбитражного управляющего, руководствуясь соответствующим решением собрания кредиторов.

Вопросы, относящиеся в соответствии с настоящим Федеральным законом к исключительной компетенции собрания кредиторов, не могут быть переданы для решения иным лицам или органам.

Согласно абзацу 9 п. 2 ст. 15 Закона о банкротстве, решение о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, принимается собранием кредиторов большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, требования которых включены в реестр требований кредиторов.

Таким образом, по смыслу положений названной нормы права, исходя из ее буквального толкования, принятые решения о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, требует квалифицированного большинства голосов.

Согласно п. 1 ст. 12 Закона о банкротстве участниками собрания кредиторов с правом голоса являются конкурсные кредиторы и уполномоченные органы, требования которых включены в реестр требований кредиторов на дату проведения собрания кредиторов.

Собрание кредиторов правомочно в случае, если на нем присутствовали конкурсные кредиторы и уполномоченные органы, включенные в реестр требований кредиторов и обладающие более чем половиной голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований кредиторов (п. 4 ст. 12 Закона о банкротстве).

28.07.2022 состоялось собрание кредиторов ООО «Агро-Холдинг «Нагавский», в котором принял участие кредитор АО «Фосагролизинг», обладающий 50,943 % голосов, от требований, включенных в реестр требований кредиторов должника в лице представителя Тропин И.Н. и кредитор ООО Агро Холдинг «Котельниковский», обладающий 49,057 % голосов, от требований, включенных в реестр требований кредиторов должника, в лице представителя Дмитренко В.И.

04.08.2022 в ЕФРСБ опубликовано сообщение № 9361382 о результатах проведения собрания кредиторов, к которому приложен протокол первого собрания кредиторов от 28.07.2022.

Большинством голосов от числа присутствовавших на собрании кредиторов ООО «Агро-Холдинг «Нагавский» 28.07.2022 приняты следующие решения:

- по вопросу №1 повестки дня: принять к сведению отчет временного управляющего о результатах процедуры наблюдения,
- по вопросу №2 повестки дня: обратиться в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства,
- по вопросу №3 повестки дня: не образовывать комитет кредиторов,
- по вопросу №4 повестки дня: не определять дополнительных требований к кандидатурам административного управляющего, внешнего управляющего, конкурсного управляющего,



- по вопросу №5 повестки дня: избрать конкурсным управляющим ООО «АГРО ХОЛДИНГ «НАГАВСКИЙ» Гришкина Олега Николаевича, члена ААУ «Сирнус»,
- по вопросу №6 повестки дня: возложить обязанности по ведению реестра на арбитражного управляющего.

Таким образом, решение принято кредиторами в пределах компетенции собрания кредиторов.

Суд приходит к выводу, что собрание кредиторов от 05.11.2019 проведено при наличии кворума, а потому является легитимным и правомочным на принятие решения по вопросу повестки дня. Сведений о признании решения собрания кредиторов от 05.11.2019 недействительным, суду не представлено.

Согласно абз. 1 и 2 п. 4 ст. 45 Закона о банкротстве саморегулируемая организация направляет в суд, заявителю (собранию кредиторов или представителю собрания кредиторов) и должнику информацию о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным ст. 20 и 20.2 Закона о банкротстве, либо представляет кандидатуру арбитражного управляющего, а также при необходимости информацию о наличии допуска арбитражного управляющего к государственной тайне.

ААУ «Сирнус», представлена информация о соответствии кандидатуры Гришкина Олега Николаевича требованиям ст.20, 20.2 Закона о банкротстве, согласие кандидата, сведения о кандидате.

Указанные обстоятельства являются основанием для утверждения указанной кандидатуры конкурсным управляющим ООО «АГРО ХОЛДИНГ «НАГАВСКИЙ».

Руководствуюсь ст. 45 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» ст. ст. 184-185, 233 АПК РФ, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Утвердить конкурсным управляющим ООО «АГРО ХОЛДИНГ «НАГАВСКИЙ» (ИНН 3413009755, ОГРН 1073458003255) Гришкина Олега Николаевича, члена Ассоциации Арбитражных управляющих «СИРИУС» (ИНН 081401492521, регистрационный номер в своде государственного реестре арбитражных управляющих 17658, адрес для направления корреспонденции: 358016, Республика Калмыкия, г. Элиста, 7 мкр., дом 4, корп.1, кв.п/ом. 58).

Определение может быть обжаловано в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Волгоградской области в установленный законодательством срок.

Судья

А.Н. Акимов

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное агентство
Дата 09.12.2021 9:39:27
Кому выдана Акимов Антон Николаевич

- Определение Арбитражного суда Волгоградской области от 02.07.2025г. Дело № А12-20468/2021



Арбитражный суд Волгоградской области

Ул. 7-й Гвардейской, д. 2, Волгоград, 400005, volgograd.arbitr.ru
Email: info@volgograd.arbitr.ru Телефон: (8442)23-00-78 Факс: (8442)24-04-60

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

(Резолютивная часть)

город Волгоград
«02» июля 2025 г.

Дело № А12-20468/2021

Арбитражный суд Волгоградской области в составе судьи Акимова А.Н., рассмотрев в порядке упрощенного судопроизводства в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Агро-Холдинг «Нагавский» ИНН 3413009755, ОГРН 1073458003255, 404375, Волгоградская область, Котельниковский район, Нагавская станция, площадь им. Г.И. Родина, 8/1), ходатайство конкурсного управляющего о продлении срока конкурсного производства, без участия лиц,

Руководствуясь статьей 124 Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002, ст. ст. 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Продлить конкурсное производство в отношении ООО «Агро-Холдинг «Нагавский» ИНН 3413009755, ОГРН 1073458003255, 404375, Волгоградская область, Котельниковский район, Нагавская станция, площадь им. Г.И. Родина, 8/1), на три месяца (до 08.10.2025).

Конкурсному управляющему в срок до 01.10.2025 письменно подробно уложить сведения о проведенной работе за последние три месяца в ходе процедуры банкротства ООО «Агро-Холдинг «Нагавский», а также указать перечень мероприятий планируемых в ходе дальнейшей процедуры в случае заявления ходатайства о продлении конкурсного производства.

Вопрос о продлении срока конкурсного производства рассматривается арбитражным судом в порядке, установленном пунктом 2 статьи 60 Закона о банкротстве, то есть рассматриваются судьей единолично без проведения судебного заседания и вызова лиц, участвующих в деле о банкротстве. По результатам рассмотрения суд выносит определение путем подписания резолютивной части.

Определение может быть обжаловано в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Волгоградской области в установленные законом сроки.

Судья

А.Н. Акимов

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное агентство
Дата 09.12.2021 9:39:27
Кому выдана Акимов Антон Николаевич



Арбитражный суд Волгоградской области
ул. 7-й Гвардейской, д. 2, Волгоград, 400005, volgograd.arbitr.ru
Email: info@volgograd.arbitr.ru Телефон: (8442)23-00-78 Факс: (8442)24-04-60

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

(Резолютивная часть)

город Волгоград
«02» октября 2025 г.

Дело № А12-20468/2021

Арбитражный суд Волгоградской области в составе судьи Акимов А.Н., рассмотрев в порядке упрощенного судопроизводства в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Агро-Холдинг «Нагавский» ИНН 3413009755, ОГРН 1073458003255, 404375, Волгоградская область, Котельниковский район, Нагавская станица, площадь им. Г.И. Родина, 8/1), ходатайство конкурсного управляющего о продлении срока конкурсного производства,
без участия лиц,

Руководствуясь статьей 124 Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002, ст. ст. 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

Продлить конкурсное производство в отношении ООО «Агро-Холдинг «Нагавский» ИНН 3413009755, ОГРН 1073458003255, 404375, Волгоградская область, Котельниковский район, Нагавская станица, площадь им. Г.И. Родина, 8/1), на четыре месяца (до 08.02.2026).

Конкурсному управляющему в срок до 02.02.2026 письменно подробно указать сведения о проведенной работе за последние четыре месяца в ходе процедуры банкротства ООО «Агро-Холдинг «Нагавский», а также указать перечень мероприятий планируемых в ходе дальнейшей процедуры в случае заявления ходатайства о продлении конкурсного производства.

Вопрос о продлении срока конкурсного производства рассматривается арбитражным судом в порядке, установленном пунктом 2 статьи 60 Закона о банкротстве, то есть рассматриваются судьей единолично без проведения судебного заседания и вызова лиц, участвующих в деле о банкротстве. По результатам рассмотрения суд выносит определение путем подписания резолютивной части.

Определение может быть обжаловано в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд через арбитражный суд Волгоградской области в установленные законом сроки.

Судья

А.Н. Акимов

Электронная подпись действительна.

Код доступа к оригиналам судебных актов, подписанных электронной подписью судьи

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России,
Дата 16.06.2025 13:14:24

Кому выдана Акимов Антон Николаевич



- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, дата выдачи 21.10.2025г. № КУВИ-001/2025-194783905

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 21.10.2025, поступившего на рассмотрение 21.10.2025, 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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
21.10.2025г. № КУВИ-001/2025-194783905			
Кадастровый номер:	34:13:150001:15		
Номер кадастрового квартала:	34:13:150001		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.04.2003		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	обл. Волгоградская, р-н Котельниковский, ст. Нагавская, ул. им. Родина Г.И. д. №7а		
Площадь:	116 +/- 2		
Кадастровая стоимость, руб.:	29917.56		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	34:13:150001:468		
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 здания гаража для легковых автомобилей		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 18.04.2011		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAFA5A599507B57E6D39D2DFAB052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
21.10.2025г. № КУВИ-001/2025-194783905			
Кадастровый номер:	34:13:150001:15		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым 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) заключении 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 об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAFA5A599507B57E6D39D2DFAB052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
21.10.2025г. № КУВИ-001/2025-194783905			
Кадастровый номер:		34:13:150001:15	
		ограничения (обременения): аренда; срок действия не установлен; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): ООО "Котельниковский агропромышленный союз"; реквизиты документа-основания: договор аренды земельного участка от 14.03.2003 № 24 выдан: Администрация района. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.01.2021; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; постановление Правительства Российской Федерации "О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства" от 26.08.2013 № 736 выдан: Правительство Российской Федерации.	
Получатель выписки:		Гришкин Олег Николаевич	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAFA5A5995078C76AD39D2FA852F9A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
21.10.2025г. № КУВИ-001/2025-194783905			
Кадастровый номер:		34:13:150001:15	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Агро-Холдинг "Нагавский", ИНН: 3413009755
	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 34-34-18/029/2011-139 04.10.2011 00:00:00
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	

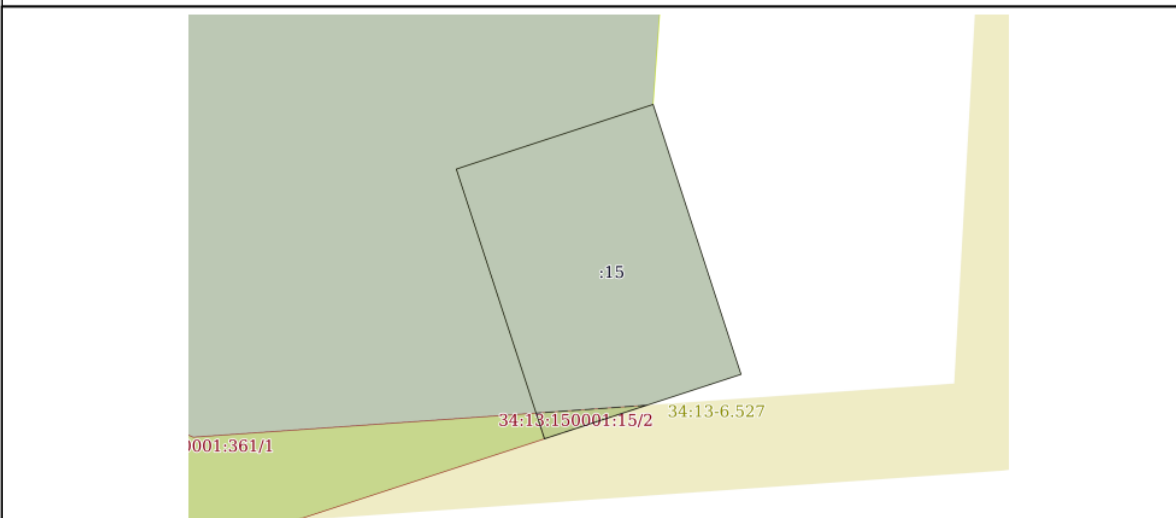
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAFA5A5995078C76AD39D2FA852F9A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		




Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
21.10.2025г. № КУВИ-001/2025-194783905			
Кадастровый номер:		34:13:150001:15	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A AF3A599507BC766D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
21.10.2025г. № КУВИ-001/2025-194783905			
Кадастровый номер:		34:13:150001:15	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

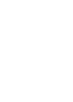
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A AF3A599507BC766D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия



Документы оценщика







ПОЛИС

к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2864877015

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 102770042413; ИНН 7710045220) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «13» августа 2025 г. Выгода страхования: Российские рубли

Страхователь:
Сорокина Юлия Григорьевна, Дата рождения: 17.03.1985г
Адрес по месту регистрации: Республика Калмыкия, г.р.Элиста, пер.Хочинава, д.5
Паспорт: серия 85107 № 359947, выдан: колга, кем 22.06.2007 г. Отделом ОФМС
Росси по Республике Калмыкия в городе Элиста
Член СРО оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.08.2025 г. по 24 часа 00 минут 14.08.2026 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договору, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 15.08.2025 года. 3. Страховой случай: 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000 (пять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	4600 (четыре тысячи шестьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика №922/2864877015 от 13.08.2025г. - Договор страхования ответственности оценщика №922/2864877015 от 13.08.2025г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Сиротенко Елена Геннадьевна Экземпляр Правил страхования получен, с уполномоченными Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик
Заместитель Директора филиала Директор ЦОК САО
«РЕСО-Гарантия» г. Ставрополь



М.П. (подпись, подпись)
И.С. Дрепина
По Договору № РР-28-9974/9715 от 02.09.2024г.

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации.
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2777816975

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, 6 Т: (495) 730-3000, Ф: (495) 956-2585 mail@reso.ru www.reso.ru) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «13» марта 2025г. Выгода страхования: Российские рубли

Страхователь:
Наименование организации / Общество с ограниченной ответственностью
«Экспертный Центр»
Юридический адрес: 358000, Россия, Республика Калмыкия, г.Элиста, ул.Ю.Клыкова, 7
ОГРН 1120816002339 ИНН 0816020210 КПП 081601001
Банковские реквизиты: р/счет 407028101603000001597
К/счет 30101810907020000615
Банк: СТАВРОПОЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №5230 ПАО СБЕРБАНК

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 23.03.2025г. по 24 часа 00 минут 22.03.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанным с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 23.03.2025 года. 3. Страховой случай: 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	6890,00 (шесть тысяч восемьсот девяносто) рублей 00 копеек
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Дополнительное соглашение к Договору страхования гражданской ответственности №922/2777816975 от 13.03.2025г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Сиротенко Елена Геннадьевна Экземпляр Правил страхования получен, с уполномоченными Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик
Заместитель Директора филиала Директор ЦОК САО
«РЕСО-Гарантия» г. Ставрополь



М.П. (подпись, подпись)
И.С. Дрепина
По Договору № РР-28-9974/9715 от 02.09.2024г.