

	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 23 сентября 2022г. № 034200-1 срок действия до 23.09.2025г.*
- *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 № М-8/7

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Дата определения стоимости объекта: 18.08.2025 г.

Дата составления отчета: 28.08.2025 г.



Заказчик: Конкурсный управляющий ООО «Агрохолдинг «Нагавский»
Гришкин Олег Николаевич

Исполнитель: ООО «Экспертный Центр»

г. Элиста 2025 г.



Исполнительное резюме

В соответствии с договором № М-8/7 от 30.07.2025 г. на проведение оценки, оценщик ООО «Экспертный центр» провел оценку **недвижимого имущества**:

- **Здание столовой-магазина**, назначение: нежилое, общей площадью 212,6 кв.м., к/н 34:13:150001:497. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, №305;

- **Здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой**, назначение: нежилое, общей площадью 918,3 кв.м., к/н 34:13:150001:396. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, №310;

- **Здание пекарни**, назначение: нежилое, общей площадью 90,2 кв.м., к/н 34:13:150003:336. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская;

- **Строение крытого тока**, назначение: нежилое, общей площадью 6016,3 кв.м. (фактически 1500,0 кв.м.), к/н 34:13:150003:340. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская;

- **Сооружение овощехранилища**, назначение: нежилое, общей площадью 4000,0 кв.м., к/н 34:13:000000:686. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, примерно в 0,3 км. по направлению на юг от ориентира ст-ца Нагавская;

- **Сооружение овощехранилища**, назначение: нежилое, общей площадью 4000,0 кв.м., к/н 34:13:150001:463. Этажность: 1; по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, примерно в 0,3 км. по направлению на юг от ориентира ст-ца Нагавская;

- **Земельный участок**, к/н 34:13:150001:16, общей площадью 355,0 кв.м., земли населенных пунктов – для эксплуатации здания столовой, адрес расположения: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, ул.им.Родина Г.И., дом 3.

- **Земельный участок**, к/н 34:13:150001:14, общей площадью 196,0 кв.м., земли населенных пунктов – для эксплуатации здания пекарни, адрес расположения: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, ул.им.Родина Г.И., дом 6.

Оценка выполнена в качестве определяющего параметра для реализации.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации позволяют сделать вывод о том, что рекомендуемая итоговая величина **рыночной стоимости** оцениваемых объектов, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, подробно изложенных в отчете об оценке, составляет без НДС:

38 636 000 (Тридцать восемь миллионов шестьсот тридцать шесть тысяч) рублей, в том числе:

№	Наименование	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м.	Назначение / Разрешенное использование	Адрес месторасположения	Рыночная стоимость руб.
1	Здание столовой-магазина	34:13:150001:497	212,6	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, №305	1 600 000
2	Здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой	34:13:150001:396	918,3	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, №310	12 137 000
3	Здание пекарни	34:13:150003:336	90,2	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская	591 000
4	Строение крытого	34:13:150003:340	6016,3 кв.м.	нежилое	Волгоградская область,	5 508 000



	тока		(фактически 1500,0 кв.м.)		Котельниковский район, ст-ца Нагавская	
5	Сооружение овощехранилища	34:13:000000:686	4000,0	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, примерно в 0,3 км. по направлению на юг от ориентира ст-ца Нагавская	9 200 000
6	Сооружение овощехранилища	34:13:150001:463	4000,0	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, примерно в 0,3 км. по направлению на юг от ориентира ст-ца Нагавская	9 200 000
7	Земельный участок	34:13:150001:16	355,0	земли населенных пунктов – для эксплуатации здания столовой	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, ул.им.Родина Г.И., дом 3	258 000
8	Земельный участок	34:13:150001:14	196,0	земли населенных пунктов – для эксплуатации здания пекарни	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, ул.им.Родина Г.И., дом 6	142 000
Итого						38 636 000

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, Приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014г. 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	21
2.1.	Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	21
2.2.	Общие сведения.....	22
2.3.	Сведения об имущественных правах.....	28
2.4.	Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	30
2.5.	Сведения о физическом свойстве объекта оценки, его износе и устаревании.....	37
2.6.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки и существенно влияющие на их стоимость.....	42
2.6.1.	Иные сведения, которые необходимы для полного и не двусмысленного толкования результатов проведения оценки.....	42
2.7.	Общая информация по местоположению объекта оценки.....	42
2.8.	Информация о текущем использовании объекта оценки.....	44
2.9.	Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	44
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	45
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.....	45
3.2.	Анализ сегмента рынка, к которому относится Объект оценки.....	50
3.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости с указанием интервала значений цен.....	51
3.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, с приведением интервалов значений этих факторов.....	67
3.5.	Анализ наилучшего использования.....	70
4.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (последовательность определения стоимости объекта оценки)	71
4.1.	Обоснование выбора подходов, используемых оценщиком.....	73
4.2.	Сравнительный подход.....	73
4.3.	Доходный подход.....	73
4.4.	Затратный подход.....	74
4.5.	Выбор подходов оценки.....	75
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	78
5.1.	Затратный подход оценки. Метод сравнительных единиц.....	78
5.2.	Сравнительный подход оценки недвижимости. Метод сравнения продаж.....	104
5.2.1.	Выбор метода расчетов по подходу.....	104
5.2.2.	Выбор единицы сравнения.....	105
5.2.3.	Выбор элементов сравнения.....	105
5.3.	Оценка стоимости земельного участка.....	116
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. Описание процедуры согласования. Процедура согласования	127
	Перечень литературы используемой при проведении оценки. Заключительные положения... Приложения.....	130 131



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Недвижимое имущество: <ul style="list-style-type: none">- Здание столовой-магазина, назначение: нежилое, общей площадью 212,6 кв.м., к/н 34:13:150001:497. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, №305;- Здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой, назначение: нежилое, общей площадью 918,3 кв.м., к/н 34:13:150001:396. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, №310;- Здание пекарни, назначение: нежилое, общей площадью 90,2 кв.м., к/н 34:13:150003:336. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская;- Строение крытого тока, назначение: нежилое, общей площадью 6016,3 кв.м. (фактически 1500,0 кв.м.), к/н 34:13:150003:340. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская;- Сооружение овощехранилища, назначение: нежилое, общей площадью 4000,0 кв.м., к/н 34:13:000000:686. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, примерно в 0,3 км. по направлению на юг от ориентира ст-ца Нагавская;- Сооружение овощехранилища, назначение: нежилое, общей площадью 4000,0 кв.м., к/н 34:13:150001:463. Этажность: 1; по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, примерно в 0,3 км. по направлению на юг от ориентира ст-ца Нагавская;- Земельный участок, к/н 34:13:150001:16, общей площадью 355,0 кв.м., земли населенных пунктов – для эксплуатации здания столовой, адрес расположения: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, ул.им.Родина Г.И., дом 3.- Земельный участок, к/н 34:13:150001:14, общей площадью 196,0 кв.м., земли населенных пунктов – для эксплуатации здания пекарни, адрес расположения: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, ул.им.Родина Г.И., дом 6.
Порядковый номер отчета:	М-8/7
Дата составления отчета:	28.08.2025
Основание для проведения оценки:	Договор № М-8/7 от 30.07.2025 года
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<ul style="list-style-type: none">- 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;- 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;- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться



	стоимость; - оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, рублей:	затратный:	сравнительный:	доходный:
	19 836 000	18 800 000	не использовался
Итоговая величина рыночной стоимости объекта на дату оценки:	38 636 000 (Тридцать восемь миллионов шестьсот тридцать шесть 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):	Недвижимое имущество: Здание столовой-магазина , назначение: нежилое, общей площадью 212,6 кв.м., к/н 34:13:150001:497. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, №305; - Здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой , назначение: нежилое, общей площадью 918,3 кв.м., к/н 34:13:150001:396. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, №310; - Здание пекарни , назначение: нежилое, общей площадью 90,2 кв.м., к/н 34:13:150003:336. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская; - Строение крытого тока , назначение: нежилое, общей площадью 6016,3 кв.м. (фактически 1500,0 кв.м.), к/н 34:13:150003:340. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская; - Сооружение овощехранилища , назначение: нежилое, общей площадью 4000,0 кв.м., к/н 34:13:000000:686. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, примерно в 0,3 км. по направлению на юг от ориентира ст-ца Нагавская; - Сооружение овощехранилища , назначение: нежилое, общей площадью 4000,0 кв.м., к/н 34:13:150001:463. Этажность: 1; по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, примерно в 0,3 км. по направлению на юг от ориентира ст-ца Нагавская; - Земельный участок , к/н 34:13:150001:16, общей площадью 355,0 кв.м., земли населенных пунктов – для эксплуатации здания столовой, адрес расположения: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, ул.им.Родина Г.И., дом 3. - Земельный участок , к/н 34:13:150001:14, общей площадью 196,0 кв.м., земли населенных пунктов – для эксплуатации здания пекарни, адрес расположения: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, ул.им.Родина Г.И., дом 6.
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, станица 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 реализации
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Оценщику неизвестны



(помимо заказчика оценки):	
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:	18.08.2025г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	20.08.2025г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	18.08.2025г. - 28.08.2025г.
Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	<ul style="list-style-type: none">- Заявка на оценку от 18.07.2025г.- 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- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – здание столовой-магазина, дата выдачи 17.07.2025г.- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – здание МТМ с пристройкой, дата выдачи 30.06.2025г.- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – здание пекарни, дата выдачи 17.07.2025г.- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – строение крытого тока, дата выдачи 30.06.2025г.- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – сооружение овощехранилища, дата выдачи 30.06.2025г.- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – сооружение овощехранилища, дата выдачи 17.07.2025г.- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельный участок, дата выдачи 21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-141992984- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельный участок, дата выдачи 21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-141992833- Технический паспорт на здание столовой-магазина по состоянию на 18.07.2007г. Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Котельниковское подразделение- Технический паспорт на здание пекарни по состоянию на 18.07.2007г. Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Котельниковское подразделение- Технический паспорт на строение крытого тока по состоянию на 18.07.2007г. Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Котельниковское подразделение
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 оценку:	Специальных допущений и ограничений предусмотрено и подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
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 юридического лица, с которым оценщики, заключили трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об Оценочной деятельности в Российской Федерации"	Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависел 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 23 сентября 2022г. № 034200-1, срок действия до 23.09.2025г.
	- 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 в САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 5000000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек. Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 922/2663869012 от 15.08.2024 года (г. Ставрополь), вступает в силу с 15 августа 2024 года и действует по 14 августа 2025 года включительно.
	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 18.08.2025г. 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.

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



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.

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.

26. Оценщик производил только внешний визуальный осмотр объекта оценки, чтобы убедиться в том, что исследуемый объект физически существует, действительно находится по указанному в правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах адресу, выявления существенных изменений с даты оценки до даты осмотра, а также для выявления (анализа) характеристик района местоположения объекта оценки.

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://pk5.rosreestr.ru/>, и др.);
- 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://statrielt.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

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

- Заявка на оценку от 18.07.2025г.
- 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
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – здание столовой-магазина, дата выдачи 17.07.2025г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – здание МТМ с пристройкой, дата выдачи 30.06.2025г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – здание пекарни, дата выдачи 17.07.2025г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – строение крытого тока, дата выдачи 30.06.2025г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – сооружение овощехранилища, дата выдачи 30.06.2025г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – сооружение овощехранилища, дата выдачи 17.07.2025г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельный участок, дата выдачи 21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-141992984
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельный участок, дата выдачи 21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-141992833
- Технический паспорт на здание столовой-магазина по состоянию на 18.07.2007г. Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Котельниковское подразделение
- Технический паспорт на здание пекарни по состоянию на 18.07.2007г. Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Котельниковское подразделение
- Технический паспорт на строение крытого тока по состоянию на 18.07.2007г. Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Котельниковское подразделение

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.

Объект оценки: недвижимое имущество:

- **Здание столовой-магазина**, назначение: нежилое, общей площадью 212,6 кв.м., к/н 34:13:150001:497. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, №305;

- **Здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой**, назначение: нежилое, общей площадью 918,3 кв.м., к/н 34:13:150001:396. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, №310;

- **Здание пекарни**, назначение: нежилое, общей площадью 90,2 кв.м., к/н 34:13:150003:336. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская;

- **Строение крытого тока**, назначение: нежилое, общей площадью 6016,3 кв.м. (фактически 1500,0 кв.м.), к/н 34:13:150003:340. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская;

- **Сооружение овощехранилища**, назначение: нежилое, общей площадью 4000,0 кв.м., к/н 34:13:000000:686. Этажность: 1, по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, примерно в 0,3 км. по направлению на юг от ориентира ст-ца Нагавская;

- **Сооружение овощехранилища**, назначение: нежилое, общей площадью 4000,0 кв.м., к/н 34:13:150001:463. Этажность: 1; по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, примерно в 0,3 км. по направлению на юг от ориентира ст-ца Нагавская;

- **Земельный участок**, к/н 34:13:150001:16, общей площадью 355,0 кв.м., земли населенных пунктов – для эксплуатации здания столовой, адрес расположения: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, ул.им.Родина Г.И., дом 3.

- **Земельный участок**, к/н 34:13:150001:14, общей площадью 196,0 кв.м., земли населенных пунктов – для эксплуатации здания пекарни, адрес расположения: Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, ул.им.Родина Г.И., дом 6.



Рынок недвижимости можно разделить на три группы:

1. **Жилая недвижимость** – предназначена для постоянного проживания людей.



2. **Индустриальная недвижимость** — предназначена для промышленного производства и хранения товаров.



3. **Коммерческая недвижимость** – предназначена для извлечения прибыли из бизнеса, посредством продажи товаров или услуг.



Коммерческие и индустриальные объекты недвижимости подразделяются:

На объекты недвижимости, приносящие доход – коммерческие (офисно-торговые);

На объекты недвижимости, создающие условия для получения прибыли – промышленные (индустриальные).



Рис. 1.2 – Классификация коммерческих объектов недвижимости

В результате осмотра объектов оценки, установлено фактическое использование оцениваемых объектов. Оцениваемые объекты относятся к индустриальной недвижимости.

Таким образом, оценщик, при определении рыночной стоимости проводил расчет объекта оценки из фактической застройки, в сегменте рынка индустриальной недвижимости.



2.3. Сведения об имущественных правах

Таб.2

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Назначение / Разрешенное использование	Адрес месторасположения	Ограничения	Право удостоверяющие документы	Кадастровая стоимость, руб.
1	Здание столовой-магазина	34:13:150001:497	212,6	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, №305	Не зарегистрировано	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – здание столовой-магазина, дата выдачи 17.07.2025г.	1295287,11
2	Здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой	34:13:150001:396	918,3	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, №310	Не зарегистрировано	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – здание МТМ с пристройкой, дата выдачи 30.06.2025г.	1746282,26
3	Здание пекарни	34:13:150003:336	90,2	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская	Не зарегистрировано	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – здание пекарни, дата выдачи 17.07.2025г.	226035,3
4	Строение крытого тока	34:13:150003:340	6016,3 кв.м. (фактически 1500,0 кв.м.)	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская	Не зарегистрировано	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – строение крытого тока, дата выдачи 30.06.2025г.	17549071,9
5	Сооружение овощехранилища	34:13:000000:686	4000,0	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, примерно в 0,3 км. по направлению на юг от ориентира ст-ца Нагавская	Не зарегистрировано	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – сооружение овощехранилища, дата выдачи 30.06.2025г.	12559479,78
6	Сооружение овощехранилища	34:13:150001:463	4000,0	нежилое	Волгоградская область,	Не зарегистрировано	- Выписка из Единого государственного реестра	21786852,68



ООО «Экспертный Центр»

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

					Котельниковский район, примерно в 0,3 км. по направлению на юг от ориентира ст-ца Нагавская	ано	недвижимости об объекте недвижимости – сооружение овощехранилища, дата выдачи 17.07.2025г.	
7	Земельный участок	34:13:150001:16	355,0	земли населенных пунктов – для эксплуатации здания столовой	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, ул.им.Родина Г.И., дом 3	Не зарегистрирован ано	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельный участок, дата выдачи 21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-141992984	31618,72
8	Земельный участок	34:13:150001:14,	196,0	земли населенных пунктов – для эксплуатации здания пекарни	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, ул.им.Родина Г.И., дом 6	Не зарегистрирован ано	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельный участок, дата выдачи 21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-141992833	141527,85
Имущественные права на объект 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						



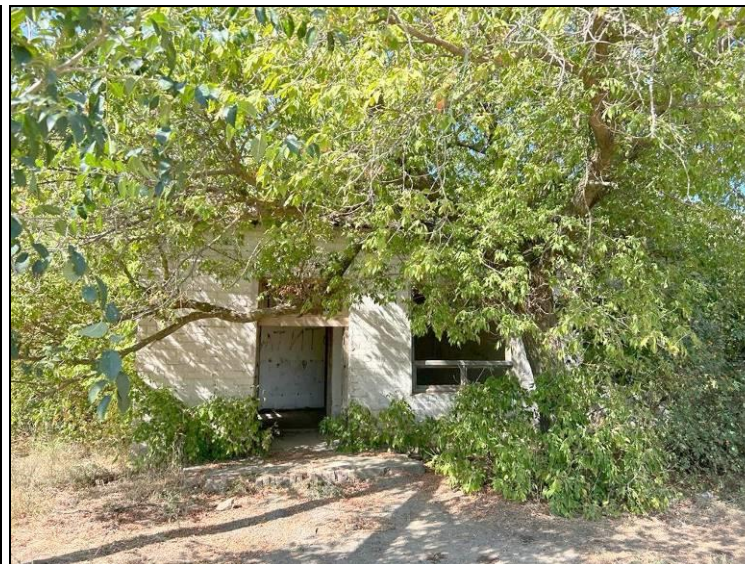
2.4. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Технические характеристики оцениваемых объектов, согласно техническому паспорту:

№	Наименование объекта оценки	Литер	Этажность	Год постройки	Высота, м.	Площадь застройки, кв.м.	Объем, куб. м.	Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Проемы		Полы	Отделка	отопление	Электроосвещение	Прочие работы
												оконные	дверные					
1	Здание столовой-магазина	V	1	1968	3,0	276,0	828,0	бетонные	кирпичные	ж/б плиты	шифрная	Двойные деревянные	Филеичатые и обитые, металл	бетонные	Штукатурка, окраска	да	да	Отмостка
2	Здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой	А.А 1.а	1	1992	7,6; 3,7; 2,5	667,9 341,3 10,7 (1019,9)	5076 1263 27 (6366)	ж/б блоки	ж/б плиты; кирпич	ж/б плиты	Мягкая кровля	глухие	металл	бетонные	штукатурка	нет	да	Отмостка
3	Здание пекарни	А.А 1.а	1	1966	3,1; 2,7; 2,6	89,1 22,2 9,0 (120,3)	276 60 23 (359)	Бетонный ленточный	кирпичные	Деревянное утеп.	шифрная	глухие	простые	бетонные	Штукатурка, побелка	нет	да	Отмостка
4	Строение крытого тока	А	1	1993	5,13	6016,3 кв.м. (фактически 1500,0 кв.м.)	30975	Металлические стойки	ж/б плиты Н=3.5	-	1/3 - металлочерепица	-	Ворота металл	асфальт	-	-	да	отмостка
5	Сооружение овощехранилища	Г	1	2010	3,5	4000	14000	бетонный	металлопрофиль	деревянные	металлическая	-	Ворота металл	грунт	-	-	да	отмостка
6	Сооружение овощехранилища	Г	1	2010	3,5	4000	14000	бетонный	металлопрофиль	деревянные	металлическая	-	Ворота металл	грунт	-	-	да	отмостка

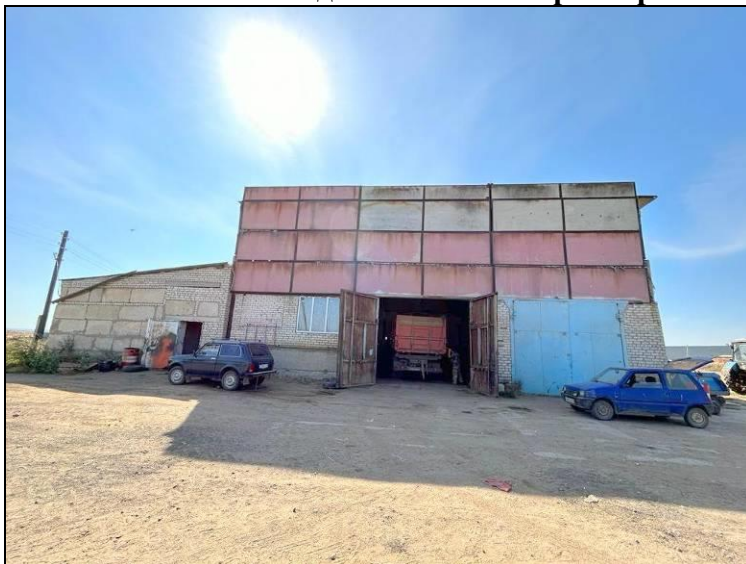


Здание столовой-магазина





Здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой





Здание пекарни





Строение крытого тока





Сооружение овощехранилища





Сооружение овощехранилища





2.5. Сведения о физическом свойстве объекта оценки, его износе и устаревании. Классификация состояний в соответствии с Методикой определения физического износа зданий.

В оценке же недвижимости износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам.

Различают три вида износа недвижимости – физический, функциональный (моральный) и износ воздействия внешней среды (экономический).

Физический износ – потеря стоимости имущества, связанная со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, отражает изменение физических свойств недвижимости.

Функциональное устаревание имущества – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу; может возникнуть из-за плохой планировки, функционального несоответствия здания современным требованиям и т.д.

Внешнее (экономическое) устаревание. Внешнее устаревание представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к недвижимости факторами. К ним относятся изменение экономических условий, законодательной среды, физических параметров окружения и т.п.

Оценка накопленного износа.

На сегодняшний день невозможно производить эффективно какие-либо операции с имуществом без исчерпывающей информации о техническом состоянии объекта как в целом, так и об отдельных конструктивных элементах и инженерных системах.

Экономическое обесценивание имущества происходит в силу уменьшения его полезности по различным техническим и экономическим причинам, лежащим как в самом объекте или условиях его эксплуатации, так и вне объекта и указанных условий.

При использовании затратного метода фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного аналога, как если бы он был новым и соответствовал технико-экономическим характеристикам оцениваемого объекта.

Процесс износа и обесценения протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента его создания (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода его из эксплуатации.

Для каждого вида имущества установлен свой нормативный срок службы (эксплуатации), однако в силу различных причин фактический срок службы может отличаться от нормативного в ту или иную сторону. Можно выразить степень износа в долях или в процентах по отношению к полной первоначальной или полной восстановительной стоимости объекта оценки. Очевидно, что степень износа не может быть больше единицы или 100%. Разность между единицей и степенью обесценения характеризует относительный уровень остаточной стоимости объекта оценки. Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценения, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ, иными словами суммарная потеря стоимости, рассчитываемая с применением формулы совокупного износа:

$$S = 1 - (1 - \text{ФИ}) \times (1 - \text{ФуИ}) \times (1 - \text{ЭИ})$$

Существуют несколько методов, используемые экспертами для определения степени физического износа:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;



- Метод разбивки.

Наиболее применяемые методы: метод компенсации затрат, экспертный метод и метод разбивки.

1. Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

2. Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в СП 368.1325800.2017 "Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта". Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$И_{\text{физ}} = \sum_1^i (I_i \times УВ_i) \times 100\% \quad (3)$$

где I_i – величина физического износа i – того элемента в здании, определенная по нормативному документу;

$УВ_i$ – удельный вес i – того элемента в здании;

i – номер элемента.

3. Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Из сопоставления достоинств и недостатков вытекает одно – хорош метод, но очень сложен для реализации на практике, особенно для крупных зданий. Применим для не большого по площади объекта.

Оценщиком для определения физического износа здания, был применен экспертный метод. Физический износ определяется путем обследования элементов здания визуальным способом в соответствии с таблицей Оценка физического износа требованиями изложенная в СП 368.1325800.2017 "Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта".

Максимальная величина физического износа может приниматься экспертом в размере 80% в соответствии с наибольшим возможным показателем физического износа согласно СП 368.1325800.2017, даже если расчетная величина при применении метода хронологического возраста превышает данное значение.

Для расчета величины совокупного физического износа (устраняемого и неустраняемого как по элементам с коротким сроком жизни, так и по элементам с долгим сроком жизни) оценщик посчитал наиболее правильным не составить таблицу исходя из сведений визуального осмотра экспертом текущего состояния оцениваемого объекта. Величина совокупного физического износа по группам конструктивных элементов будет одинаковой.



Табл. Оценка технического состояния.

Таб.3

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния (критерии необходимости проведения капитального ремонта)	Проведение капитального ремонта
0-20	Хорошее	1. Повреждений и деформаций нет 2. Имеются отдельные мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента (могут быть устранены при текущем ремонте)	Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но в целях поддержания надлежащего состояния, капитальный ремонт наиболее целесообразен именно на данной стадии	Выборочный капитальный ремонт конструктивных элементов
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Необходим капитальный ремонт
61-80	Ветхое	1. Несущие конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии, несущие – в ветхом 2. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	Необходимо решение специализированной комиссии о целесообразности проведения комплексного капитального ремонта либо реконструкции, либо признании многоквартирного дома аварийным или не пригодным для проживания
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Необходимо решение специализированной комиссии о признании многоквартирного дома аварийным или не пригодным для проживания

Таблица. Физический износ зданий

№	Наименование	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м.	Год строительства	Оценка технического состояния	Физический износ, %
1	Здание столовой-магазина	34:13:15000 1:497	212,6	1968	Неудовлетворительное	41-60
2	Здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой	34:13:15000 1:396	918,3	1992	Удовлетворительное	21-40
3	Здание пекарни	34:13:15000 3:336	90,2	1966	Неудовлетворительное	41-60
4	Строение крытого тока	34:13:15000 3:340	6016,3 кв.м. (фактически 1500,0 кв.м.)	1993	Удовлетворительное	21-40
5	Сооружение	34:13:00000	4000,0	2010	Хорошее	0-20



	овощехранилищ а	0:686				
6	Сооружение овощехранилищ а	34:13:15000 1:463	4000,0	2010	Хорошее	0-20

Функциональный износ. Признаками функционального износа в оцениваемом здании, как правило, являются несоответствие его объемно-планировочного и(или) конструктивного решения современным стандартам, в том числе различного оборудования, необходимого для нормальной эксплуатации сооружения исходя из его текущего или предполагаемого использования.

Сегодня различные здания (сооружения), особенно промышленные, торговые, складские, многофункциональные общественно-деловые комплексы, возводят из так называемых «облегченных» строительных конструкций (имеется ввиду использование металлических конструкций, многослойных панелей и др., ранее металлические конструкции применялись в основном в уникальных объектах). А сегодня эти конструкции широко используются, и они соответствуют ныне действующим строительным нормам и правилам, которые начали вводить в действие, начиная с 1994 года. Следует отметить, что в период времени, начиная ориентировочно с середины 50-х годов прошлого столетия, действовали нормы проектирования, которые позволяли проектировать и строить здания и сооружения не соответствующие эргономическим и другим требованиям. Таких примеров можно привести множество. Например, для обеспечения теплозащитных функций (для климатического района Санкт-Петербурга) ограждающие конструкции (особенно здания первых массовых серий) из кирпича возводили толщиной 510 мм, а требуется толщина в 780 мм, из газобетонных конструкций толщиной 240 мм, а требуется толщина в 325 мм. Соответственно сегодня требуется в таких зданиях устраивать дополнительную теплоизоляцию ограждающих конструкций для обеспечения комфортности и помимо этого, что немало важно в рыночных условиях, обеспечение тепло-, энерго- и ресурсосбережения. Высота помещений в соответствии с действующими тогда нормами проектирования разрешалась в 2,5 м, сегодня 2,7 м, а по эргономическим требованиям она должна быть не менее 3,2 м (пример, все здания старой постройки до середины 50-х годов, а сегодня появляются новые жилые здания с высотой помещений в 3,0 м).

Приведённые примеры, наглядно демонстрируют, как развитие научно-технического прогресса влияет на строительную индустрию, прямо влияющую на экономику в целом и как экономика, в первую очередь через вопросы налогообложения и энергосберегающие технологии, влияют на рост темпа развития самого научно-технического прогресса. Эти процессы взаимосвязаны и не отделимы друг от друга. Сегодня никому не нужны капиталоемкие (материалоёмкие - из железобетонных конструкций) здания и сооружения, которые «утяжеляют» себестоимость производимой продукции, через налог на имущество, дополнительные эксплуатационные расходы и т. п.

Поэтому, ориентировочно функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 2 до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники - 50-80% в год, для строительной индустрии рост темпа на развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 2 до 4% в год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачок в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия.



Объект оценки построены по проектам 60-х-70-х годов СССР, не отвечают современным требованиям строительства. В связи с этим, можно определить величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле;

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n], \text{ где}$$

Φ_y - величина функционального устаревания, руб.;

BC - восстановительная стоимость здания, сооружения, руб.;

i - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях)
https://www.gostrf.com/norma_data/46/46731/index.htm

принимаем 1%.

n - время,

в годах принимаем для здания столовой-магазина 1968 год, срок службы составляет 57 лет.

в годах принимаем для здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой животновода 1992 год, срок службы составляет 33 лет.,

в годах принимаем для здания пекарни 1966 год, срок службы составляет 59 лет.,

в годах принимаем для строения крытого тока 1993 год, срок службы составляет 32 лет.

$$\Phi_y = 1 - 1/(1+1\%)^{57}$$

$$\Phi_y = 43\%$$

$$\Phi_y = 1 - 1/(1+1\%)^{33}$$

$$\Phi_y = 29\%$$

$$\Phi_y = 1 - 1/(1+1\%)^{59}$$

$$\Phi_y = 44\%$$

$$\Phi_y = 1 - 1/(1+1\%)^{32}$$

$$\Phi_y = 28\%$$

Внешний (экономический) износ – определен как уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

Уточненное определение экономического устаревания: это уменьшение стоимости имущества относительно затрат на создание объекта с аналогичной полезностью, возникшее вследствие негативного влияния факторов внешней среды* или несоответствия улучшений объекта оценки наиболее эффективному использованию земельного участка.

(*например, экономических, политических факторов, социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, спроса и предложения и других факторов, независимых от самого имущества).

Так как внешний износ - результат внешнего влияния, которое воздействует на предприятие в целом, а не на каждый объект в отдельности или их группу, то внешний износ чаще оценивается с применением доходного подхода. Среди причин экономического устаревания можно выделить следующее:

1. Отсутствует новое строительство улучшений
2. Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
3. Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли-продажи объектов недвижимости
4. Велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка
5. Относительно низкая доля стоимости земельных участков в стоимости ЕОН
6. Относительно высокая недозагрузка оцениваемых объектов недвижимости



- низкая или отрицательная рентабельность объектов, аналогичных оцениваемым, возникающая вследствие, например, государственного регулирования тарифов.
- строительство объектов осуществляется при финансовой поддержке государства, эксплуатация осуществляется, в том числе, за счет государственных дотаций.

7. Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка

При расчете величины внешнего износа используют принцип замещения, т.е. учитывают полезность объекта. В силу экономических причин часть объекта (инвестиций, мощностей и т. д.) оказывается не задействованной и не приносит никакой пользы. А поскольку полезность объекта в связи с недоиспользованием меньше, чем у объекта, работающего с полной производительностью, то и стоимость его уменьшается.

Данный тип недвижимости востребован в районе расположения объекта оценки, внешние факторы, влияющие на стоимость объекта, отсутствуют.

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.

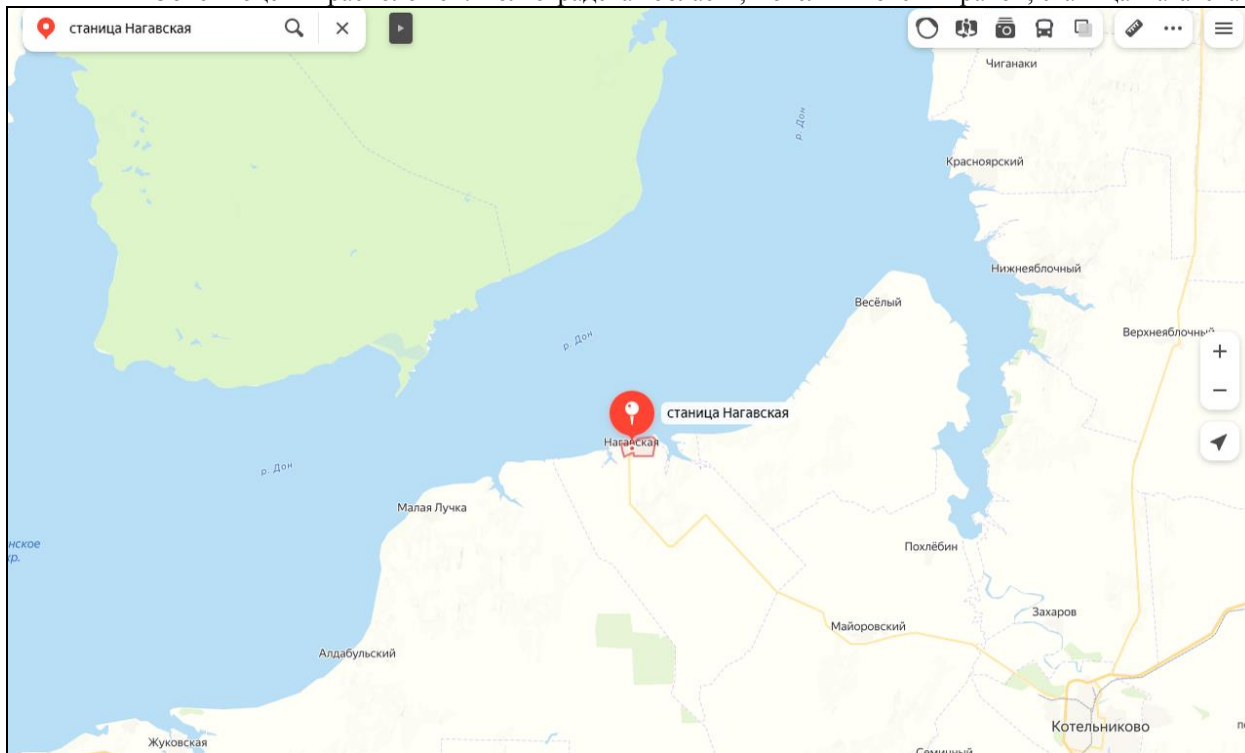
2.6.1. Иные сведения, которые необходимы для полного и не двусмысленного толкования результатов проведения оценки.

Иные сведения не выявлены.

2.7. Общая информация по местоположению объекта оценки

Информация по локальному местоположению в пределах населенного пункта

Объект оценки расположен: Волгоградская область, Котельниковский район, станция Нагавская



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

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	Объект оценки расположен по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, станция Нагавская



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

Нага́вская - 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.

Станция 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.

Население [править | править код]

Динамика численности населения

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



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.

2.8. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объекты оценки представляют собой здания и сооружения, предназначенные для хранения и производства с/х продукции. На дату оценки оцениваемые объекты используются по назначению, находятся в хорошем, удовлетворительном и неудовлетворительном состоянии, эксплуатируются по назначению.

2.9. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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.

Рыночная стоимость Объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Содержание права собственности - собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Основная цель данного этапа исследования – исключить риск последующего залога или других прав требований третьих лиц на объект.

Наиболее распространенные виды обременений, сопутствующие риски:



Наиболее распространенные виды обременений, сопутствующие риски:	
Вид обременения	Сопутствующий риск
Неполная оплата имущества по возмездным договорам	Имущество в залоге у Продавца, сопутствующий риск – последующий залог
Объект обременен залогом в обеспечение кредитов других банков	Сопутствующий риск – последующий залог
Имущество сдано в аренду третьим лицам	Возможные сложности при отчуждении имущества и его реализации

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 в стране и регионе расположения объекта оценки 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 страховым)		-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.	Пассажирооборот 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 объём 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.

Оцениваемые объекты недвижимого имущества предназначены для хранения и производства с/х продукции.

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: нежилые здания и помещения, строения, сооружения;
промышленная недвижимость: склады, складские помещения;

3.3. 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;

Рынок недвижимости можно разделить на следующие составляющие: жилая недвижимость, коммерческая (магазины, офисы, складские помещения), специализированная (промышленная недвижимость, сооружения и т.д.), объекты социального назначения. По разным сегментам рынка разное соотношение спроса и предложения.

Наибольшим спросом пользуются магазины и торговые площади, а также жилая недвижимость. Спрос и цена на них зависит от местоположения, типа и состояния, для магазинов и торговых площадей - показатель «проходимости» (плотности населения, проходящего в окрестностях торговой точки и способного сделать покупку в магазине в единицу времени).

Рынок недвижимости в России в настоящее время находится на завершающей стадии первого этапа своего развития, когда недвижимость приобретается в основном для удовлетворения собственных потребностей (жилье, офисы для собственных нужд и т.д.), а также выгодной ее перепродажи, и переходе ко второму этапу, когда недвижимость рассматривается как объект вложения капитала для получения постоянного дохода (например, от сдачи объектов недвижимости в аренду).

По функциональному назначению объектов рынок недвижимости подразделяется на три основные составляющие:

- рынок жилья;
- рынок нежилой недвижимости;



- рынок земельных участков.

Каждый из указанных сегментов рынка недвижимости развивается самостоятельно, поскольку опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Следует отметить, что российский рынок недвижимости отражает все проблемы рыночной экономики и характеризуется неравномерным развитием отдельных сегментов, несовершенной законодательной базой и низкой инвестиционной активностью граждан и юридических лиц.

Наиболее развитым и наиболее объемным в настоящее время является рынок жилья, поскольку в начале 90-х гг. бесплатная приватизация жилого фонда за короткий срок создала широкую прослойку собственников квартир и комнат.

Рынок нежилых помещений менее развит, по сравнению с рынком жилья, количество проводимых операций невелико, сделки аренды преобладают над сделками купли-продажи. Следует отметить, что рынок нежилых помещений в России имеет большие перспективы дальнейшего развития, особенно в крупных городах. Приобретение нежилой недвижимости в собственность в существующих условиях под силу только крупным предпринимательским структурам, именно поэтому сделки аренды на рынке нежилой недвижимости являются преобладающими.

Рынок земельных участков занимает особое место в структуре рынка недвижимости, фактически он находится в стадии развития. Становление земельного рынка, формирование рыночных цен на земельные участки происходит крайне медленными темпами, что объясняется пробелом в законодательной базе и существующим на сегодняшний момент несовершенным механизмом регулирования земельных отношений.

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок недвижимости – это огромная сфера человеческой деятельности, включающая в себя строительство объектов, производство материалов, разнообразную сервисную инфраструктуру по обслуживанию и ремонту, обмену и аренде, оценке и продаже жилых и коммерческих объектов, их государственной регистрации и учету. Для лучшего понимания и более глубокого анализа рынок недвижимости рассматривается двух аспектах:

На рынке недвижимости в регионе, происходят сделки, как с жилой, так и с коммерческой недвижимостью. В целом рынок слабо развит, что выражается в небольшом количестве риэлтерских фирм, оказывающих помощь юридическим и физическим лицам в продаже, покупке и аренде жилой недвижимости, в малом количестве общедоступных печатных изданий, содержащих необходимую информацию по ценам предложений на продажу различных объектов.



В условиях политической и экономической турбулентности одним из важнейших приоритетов государственной агропродовольственной политики, залогом формирования устойчивости аграрного сектора в будущем является исследование функционирования малых форм хозяйствования. Споры, касающиеся эффективности крупного агробизнеса и малых форм хозяйствования (МФХ) на селе, возникают как на теоретико-методологическом, так и на практическом уровне. Значительное количество исследователей выражают убежденность, что многоукладность аграрной экономики с выделением значимого сектора малых форм хозяйствования имеет ключевое значение для сохранения сельских территорий, обеспечения занятости местного населения и повышения социальной стабильности.

Государственная стратегия развития российского агропромышленного комплекса, намеченная в Национальном проекте «Развитие АПК» (стартовал в 2006 г.), в Доктрине продовольственной безопасности, получила дальнейшее развитие ряде других документов. Основными документами, так или иначе касающимися АПК страны, являются государственные программы, предусматривающие оказание государственной поддержки АПК. В настоящее время многие исследователи, а также практики отмечают, что правовой статус крестьянского (фермерского) хозяйства является едва ли не самой сложной и однозначно самой изменяемой организационно-правовой формой в гражданском праве России. Основные трудности развития малых форм хозяйствования в отечественном АПК связаны с общими для всех организационно-правовых форм проблемами, такими как:

- нерешенность вопросов импортозамещения, в том числе в части формирования отечественного семенного и племенного фондов, а также производства средств производства; - низкий уровень технического оснащения и интенсификации производства;
- экстенсивный тип хозяйствования, производство продукции с низкой добавленной стоимостью;

- дефицит квалифицированных кадров и отсутствие специалистов в области новейших агротехнологий. Начиная с 2006 г. государством были предприняты усилия, реализован комплекс мер, положительно повлиявших на эффективность отечественного АПК в целом и фермерства в частности, среди которых можно отметить следующее:

- уменьшение зарегулируемости рынков продовольствия и агропромышленного комплекса национальной экономики со стороны органов государственной власти;

- разработка и реализация государственных программ финансовой помощи и поддержки в виде предоставления льготного кредитования, льготного налогообложения (например, при создании крестьянского (фермерского) хозяйства, регистрации индивидуального предпринимателя, а также в процессе их деятельности);

- существенное сокращение сроков регистрации и получения разрешительных лицензий субъектами крестьянских (фермерских) хозяйств в органах государственной власти;

- внедрение цифровизации и информатизации в установление отношений и коммуникаций между субъектами малого предпринимательства АПК России и представителями власти.

Авторами рассчитана и приведена на рисунке 1 динамика численности малых форм хозяйствования в России за период с 1991 по 2022 г. (по данным АККОР – ассоциации крестьянских (фермерских) хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов в России).

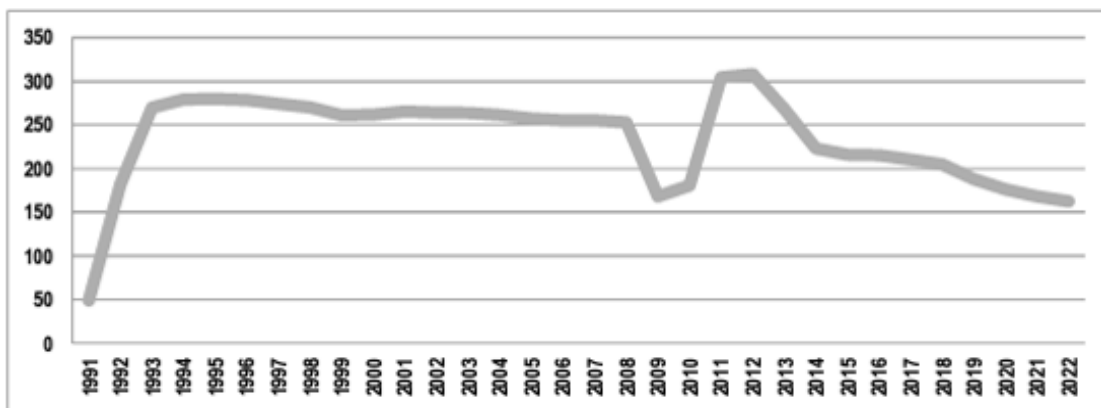


Рис. 1. Динамика численности К(Ф)Х в России с 1991 по 2022 г., тыс. ед. (на начало года)

Источник: построено авторами по данным [12].

Общая линия тренда позволяет выделить несколько участков, противоположных по направлениям:

1991–1993 гг. – скачкообразный (взрывной) рост;

1994–2008 гг. – сохранение достигнутого в 1993 г. уровня;

2009–2010 гг. – сокращение численности;

2011–2012 гг. – второй скачок роста, превысивший показатель уровня 1993 г.;

2013–2022 гг. – неуклонное сокращение численности. Выявленные изменения количества К(Ф)Х отражают изменения мотивации при создании и ликвидации малых форм хозяйствования на селе. Причины таких изменений обусловлены различными факторами объективной реальности в исторической ретроспективе. Так, в 1991–1993 гг. основным мотивом создания К(Ф)Х являлись заинтересованность в собственности на землю, частичная дезурбанизация, негативный информационный фон, кризис АПК, что в совокупности привело к росту числа создаваемых субъектов МФХ. К 1996 г. процесс образования МФХ резко замедлился в связи с появлением сложностей при самостоятельном ведении хозяйства и спадом интереса к фермерству в обществе. К 2009–2010 гг. произошло абсолютное снижение численности фермерских хозяйств, обусловленное комплексом внутренних и внешних факторов [25]. В частности, следует отметить тот факт, что аграрный сектор развивался в рамках нерегулируемого, свободного от государственной поддержки рынка, и многие производители не выдерживали функционирования в условиях нецивилизованного рынка аграрной продукции. Новый виток возрождения МФХ отмечен после 2010 г. в агробизнесе с последующим его затуханием, что обусловлено, в том числе, укрупнением хозяйств.

Динамика изменения численности К(Ф)Х и ИП в области сельского хозяйства напрямую связана как с численностью сельского населения, так и с объемами оказываемой государственной поддержки (рост с 2010–2012 гг.), при этом в последнее десятилетие сложилась негативная тенденция снижения (табл. 1), что обусловлено насыщением производственной сферы подобными субъектами агробизнеса.



Таблица 1. Количественный состав малых форм хозяйствования по направлению «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» в России (2017–2021 гг.)

Годы	Количество активных предприятий	в том числе						Количество ликвидированных предприятий	в том числе				
		созданных	однолетних	двухлетних	трехлетних	четырёхлетних	пятилетних		однолетних	двухлетних	трехлетних	четырёхлетних	пятилетних
2017	99 831	4 061	5 878	5 463	4 815	3 763	3 744	13 495	200	543	580	607	746
2018	83 554	3 150	4 432	5 028	4 756	4 155	3 177	18 137	217	748	612	567	476
2019	75 737	2 966	3 388	3 694	4 160	4 032	3 601	13 412	196	630	828	646	492
2020	68 819	2 368	3 175	2 914	3 099	3 466	3 459	8 428	163	404	509	568	528
2021	65 373	3 179	2 590	2 792	2 554	2 635	2 961	6 136	155	329	338	393	417

Источник: составлено авторами по данным [27].

Проведенный анализ показывает, что из всех созданных за период 2017–2021 гг. предприятий самой высокой степенью сохранности характеризуются субъекты, созданные в 2016 г. (однолетние в 2017 г.) (рис. 2).

Вестник Воронежского государственного аграрного университета. 2023. Т. 16, № 1(76)

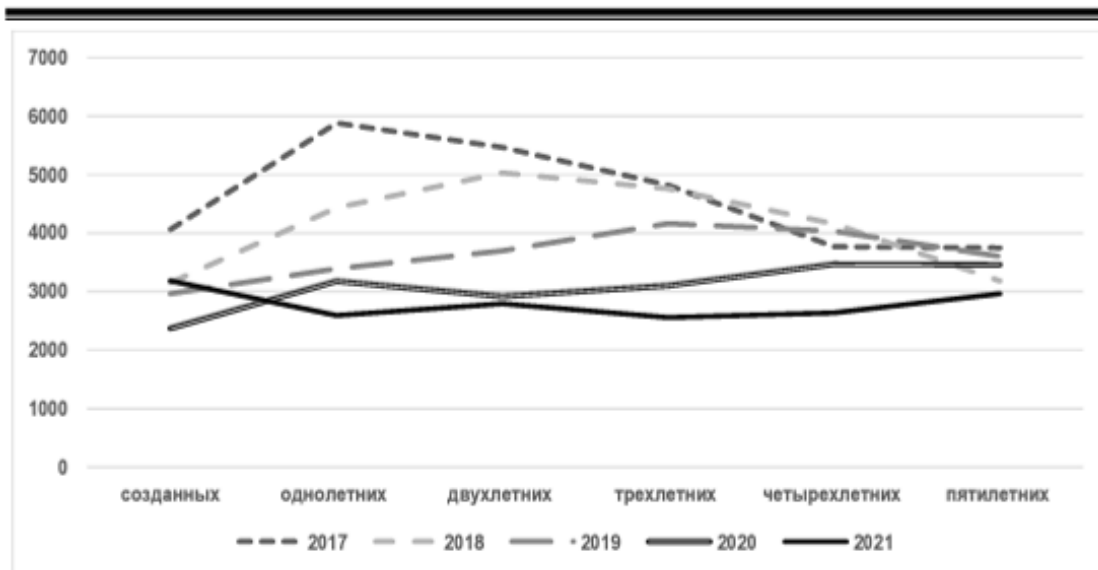


Рис. 2. Динамика создаваемых в России малых форм агробизнеса в 2017–2021 гг.

Источник: построено авторами по данным [27].

В 2021 г. число создаваемых предприятий возросло и приблизилось к уровню 2016г., что связано с ростом спроса на более качественную и экологически чистую местную продукцию.

Наибольшее число закрываемых К(Ф)Х и ИП в сельском хозяйстве в России приходится на предприятия, просуществовавшие длительный срок: в 2017–2019 гг. закрывались предприятия, созданные в 2013 г., а в 2020–2021 гг. – в 2017 г. (рис. 3).

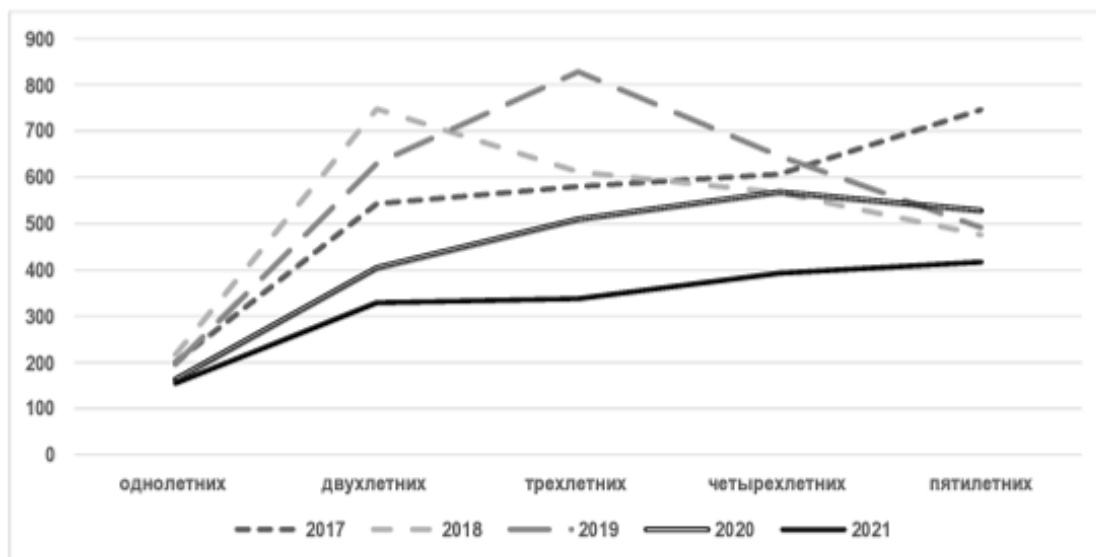


Рис. 3. Динамика закрываемых в России малых форм агробизнеса в 2017–2021 гг.

Источник: построено авторами по данным [27].

После 2016 г. увеличение объемов оказываемой государственной поддержки способствовало возвращению в аграрный сектор субъектов малого бизнеса. Однако произошла трансформация жизненного цикла бизнеса: в связи с высокими рисками на 3–4-й год существования К(Ф)Х и ИП ликвидируются, что свидетельствует об изменении экономической ситуации на селе.

Создание малых форм хозяйствования характеризуется четким территориальным зонированием при высоком уровне неравномерности их размещения по субъектам Российской Федерации. Так, в северных и центральных регионах страны отмечено самое низкое число малых форм хозяйствования – К(Ф)Х и ИП (рис. 4).

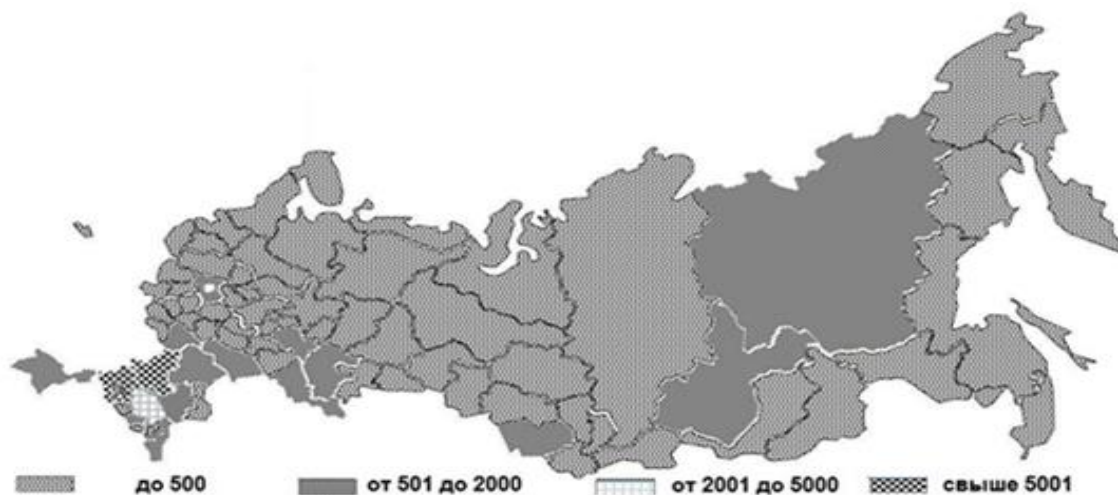


Рис. 4. Картограмма регионов Российской Федерации по количеству К(Ф)Х и ИП в сельском хозяйстве России в 2021 г.

Источник: построено авторами по данным [12, 27].

К(Ф)Х и ИП в структуре производства основных видов сельскохозяйственной продукции в фактически действовавших ценах при росте их количества занимают наименьшую долю среди категорий хозяйств (рис. 5), но объем производства продукции имеет тенденцию роста за счет сокращения удельного веса хозяйств населения.

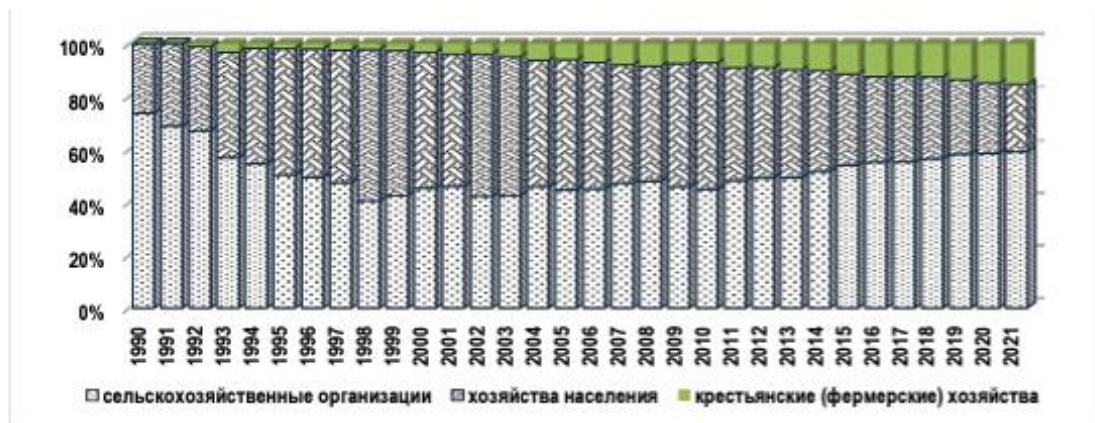


Рис. 5. Динамика структуры производства основных видов сельскохозяйственной продукции в фактически действовавших ценах по категориям хозяйств с 1990 по 2021 гг., %

Источник: построено авторами по данным [27].

В 2021 г. Росстат провел сельскохозяйственную микроперепись, по данным которой можно дать характеристику типичного хозяйства малой формы в России по самым распространенным параметрам. Так, площадь сельскохозяйственных угодий К(Ф)Х и ИП варьирует в пределах от 20,1 до 1500 га (рис. 6), в среднем же на одно хозяйство приходится 352,1 га. При этом площадь сельскохозяйственных угодий хозяйств, входящих в самую многочисленную группу (14,5%), составляет от 200 до 500 га.

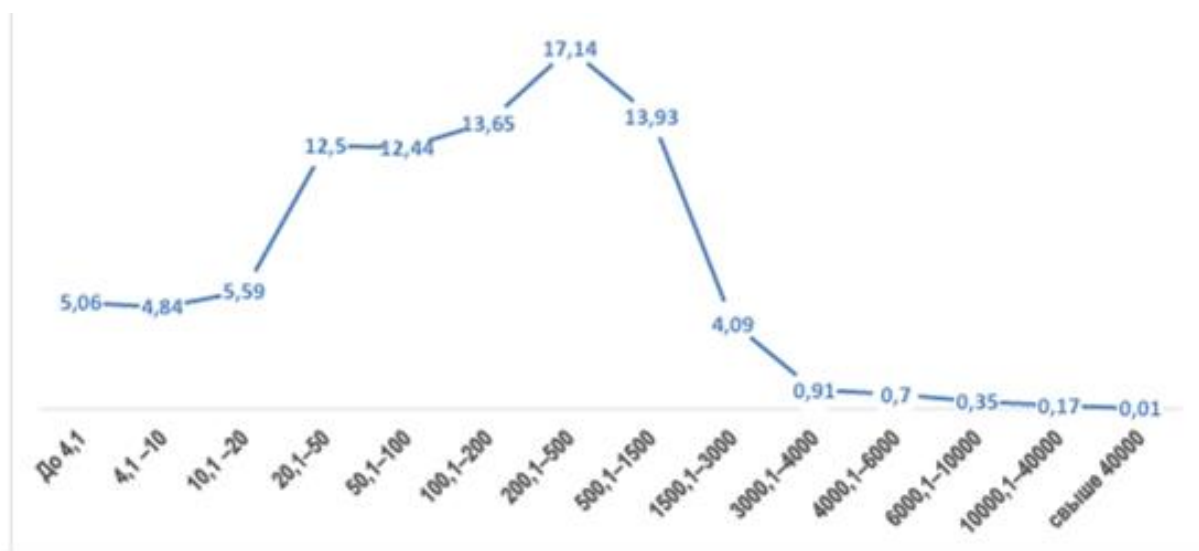


Рис. 6. Группировка К(Ф)Х и ИП по площади сельскохозяйственных угодий (га), тыс. ед.

Источник: построено авторами по данным [12].

Основной специализацией К(Ф)Х и ИП является растениеводство. При этом наибольшее число получателей субсидий и кредитных ресурсов приходится на МФХ с площадью сельскохозяйственных угодий от 500 до 1500 га. В целом за 2020 г. было выдано 13 тыс. кредитов и 29,3 тыс. субсидий (61% всех хозяйств). Следует отметить большую инвестиционную привлекательность бизнес-проектов в области растениеводства по сравнению с низкорентабельным животноводством.

Животноводство в настоящее время не является основным видом деятельности малых форм хозяйствования. Если рассматривать динамику поголовья сельскохозяйственных животных с 1990 по 2021 г., то можно отметить тенденцию роста численности всех видов, при этом самые низкие значения прироста поголовья отмечены в отрасли скотоводства.

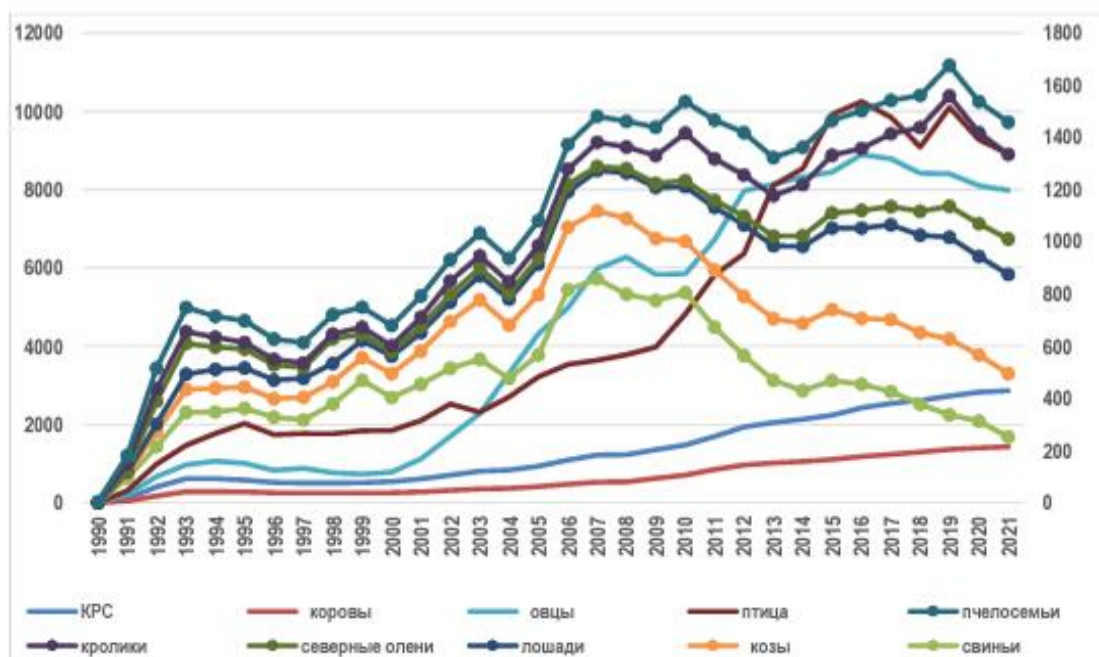


Рис. 7. Динамика поголовья сельскохозяйственных животных, тыс. гол. (пчелосемьи – тыс. ед.)

Источник: построено авторами по данным [27].

Группировка хозяйств по поголовью крупного рогатого скота показывает, что типичным является хозяйство с поголовьем от 11 до 300 гол. (80,4% всех хозяйств, имеющих поголовье). Распределение по группам представлено на рисунке 8.

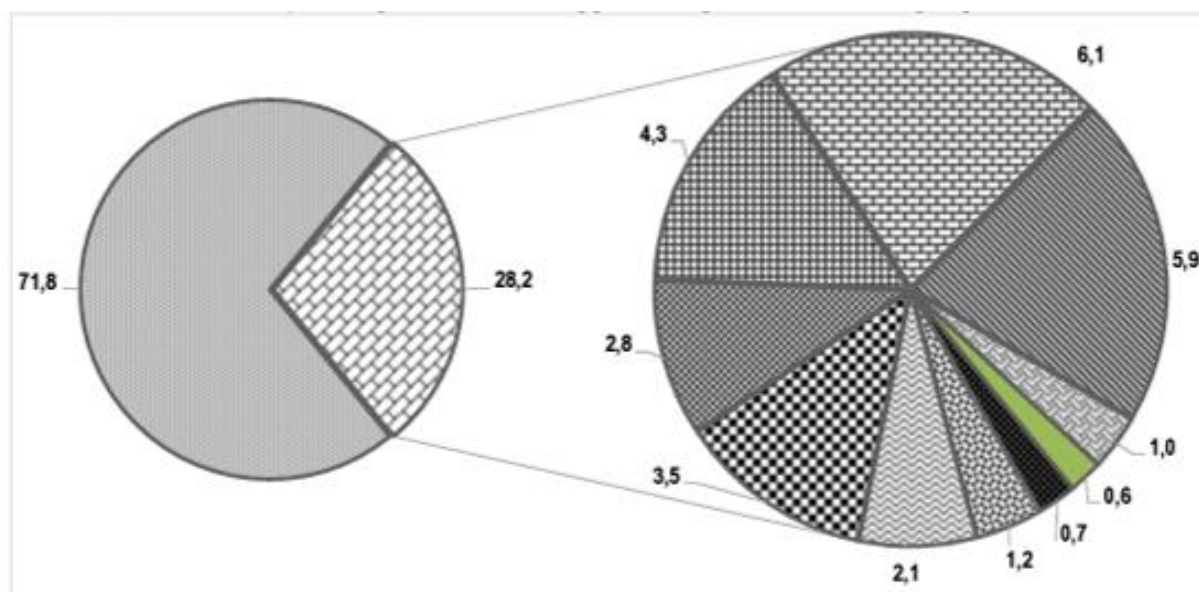


Рис. 8. Группировка К(Ф)Х и ИП по численности поголовья КРС, %:
без поголовья – 71,8%; имеющие поголовье – 28,2%, из них: до 3 гол. – 0,7%; от 3 до 5 гол. – 1,2%;
от 6 до 10 гол. – 2,1%; от 11 до 20 гол. – 3,5%; от 21 до 30 гол. – 2,8%; от 31 до 50 гол. – 4,3%;
от 51 до 100 гол. – 6,1%; от 101 до 300 гол. – 5,9%; от 301 до 500 гол. – 1,0%; свыше 500 – 0,6%

Источник: построено авторами по данным [27].

Регионами-лидерами по поголовью КРС, содержащегося в К(Ф)Х и ИП, являются Ростовская область (193,3 тыс. гол.), Республика Калмыкия (165,1 тыс.), Республика Башкортостан (139,7 тыс.), Республика Дагестан (123,6 тыс.), Оренбургская область (112,4 тыс.), Астраханская область (109,6 тыс.), Республика Татарстан (108,0 тыс.).



В пятерку регионов с самым большим поголовьем свиней, содержащихся в К(Ф)Х и ИП, входят Краснодарский край (34,8 тыс. гол.), Калужская область (33,1 тыс.), Тюменская область (16,9 тыс.), Оренбургская область (16,8 тыс.) и Республика Мордовия (15,4 тыс.). В 70,5% хозяйств, занимающихся свиноводством, поголовье свиней в среднем составляет 30 гол.

По количеству поголовья птицы, содержащегося в К(Ф)Х и ИП, выделяются Республика Татарстан (2009,4 тыс. гол.), Краснодарский край (1066,3 тыс.), Воронежская область (499,4 тыс.), Кабардино-Балкарская Республика (489,8 тыс.), Республика Дагестан (467,5 тыс.), Чеченская Республика (303,5 тыс.), Ярославская область (262,1 тыс.), Ставропольский край (252,3 тыс.) и Ленинградская область (236,2 тыс.). В хозяйствах, занимающихся птицеводством (5,5%), поголовье птицы варьирует от 11 до 300 гол. (74,8% всех хозяйств).

На эффективность функционирования К(Ф)Х и ИП в России оказывают влияние многие факторы, в том числе меры государственной поддержки.

В соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 № 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства» государственная поддержка развития сельского хозяйства, устойчивого развития сельских территорий осуществляется по таким направлениям, как: обеспечение доступности кредитных ресурсов; совершенствование системы страхования рисков в сельском хозяйстве; развитие племенного животноводства и элитного семеноводства; обеспечение производства продукции животноводства, закладки многолетних насаждений, обновления основных средств, мероприятий по повышению плодородия почв; развитие органического сельского хозяйства; предоставление консультационной помощи и информационного обеспечения.

Основными формами государственной поддержки являются льготное кредитование (возмещение части процентной ставки по долгосрочным, среднесрочным и краткосрочным кредитам, взятым малыми формами хозяйствования), единая региональная субсидия, компенсация прямых понесенных затрат на строительство и модернизацию объектов АПК, субсидия на оказание несвязанной поддержки в области растениеводства и др.

Государственная финансовая поддержка К(Ф)Х и сельскохозяйственных потребительских кооперативов (СПоК) осуществляется путем выделения грантов для поддержки начинающих фермеров и грантов для модернизации материально-технической базы семейных животноводческих ферм.

В 2014 г. Минсельхозом РФ была утверждена программа по развитию семейных животноводческих ферм на базе крестьянских (фермерских) хозяйств, в соответствии с которой предусматривалось выделение гранта (средств из бюджета субъекта РФ или местного бюджета) на разработку проектной документации строительства, реконструкции или модернизации семейных животноводческих ферм; строительство, реконструкцию или модернизацию семейных животноводческих ферм; строительство, реконструкцию или модернизацию производственных объектов по переработке продукции животноводства; комплектацию семейных животноводческих ферм и объектов по переработке животноводческой продукции оборудованием и техникой, а также их монтаж; покупку сельскохозяйственных животных.

С 2017 г. бюджетам субъектов Российской Федерации предоставляется «единая субсидия», в состав которой вошли 26 субсидий на поддержку сельского хозяйства, предоставляемых из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации, в том числе субсидии на поддержку в области растениеводства, животноводства, а также малых форм хозяйствования.

Создание системы поддержки фермеров и развитие сельскохозяйственной кооперации является одним из стратегических приоритетов, обозначенных в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».



Реализация поставленных задач будет осуществляться, в том числе, в рамках национального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы». Минсельхозом России разработан федеральный проект «Создание системы поддержки фермеров и развитие сельской кооперации» [26], который предусматривает общий объем финансирования в размере 37,4 млрд руб. на период 2019–2024 гг.

В федеральном проекте выделяются три основных направления оказания поддержки:

- грантовая поддержка крестьянских (фермерских) хозяйств на реализацию проектов «Агростартап»;
- государственная поддержка сельскохозяйственных потребительских кооперативов;
- развитие центров компетенций для создания единой системы сельхозконсультирования.

С 2022 г. появилась новая форма государственной поддержки, доступная малым формам хозяйствования, – грант «Агротуризм».

Следует отметить и такой вид поддержки государством сельхозтоваропроизводителей, как несвязанная поддержка. Указанный вид господдержки является «адресным», то есть позволяет развивать приоритетные подотрасли растениеводства (например, выращивание кормовых культур, технических культур), оказывать поддержку производства семян импортозависимых культур (например, выращивание семенного картофеля, производство семян овощных культур открытого грунта, кукурузы, подсолнечника, сахарной свеклы). Динамика средств, направленных на оказание несвязанной поддержки в области растениеводства, свидетельствует о том, что с 2013 г. К(Ф)Х стали брать больше кредитных средств на развитие производства.

В процессе исследования выявлены особенности и определены тенденции функционирования К(Ф)Х и ИП в России, а именно:

- последовательное сокращение численности малых форм хозяйствования происходит на фоне укрупнения, что вызвано как процессами рыночной санации в конкурентных условиях производства, так и повышением устойчивости малого агробизнеса по сравнению со средними агропредприятиями и агрохолдингами;

- доминирующая специализация малых форм хозяйствования – растениеводство и выбор отраслей производства напрямую связаны с их высокой рентабельностью, а не обусловлены потребностями сохранения ассортимента продовольствия;

- динамика численности сельского населения трудоспособного возраста тесно связана с динамикой численности малых форм хозяйствования, причем на территориях, где уровень развития социальной сферы на селе ниже, процессы миграции в города и ликвидации малых форм хозяйствования происходят интенсивнее, при этом наибольшее влияние оказывает слабое развитие дорожной сети, коммуникаций и торгово-сбытовой инфраструктуры;

- уровень кооперации и интеграции малых форм хозяйствования не может в полной мере удовлетворить потребности реализации продукции, а также сырьевой логистики, в том числе по обеспечению отечественными семенами, удобрениями, средствами защиты растений, сельхозтехникой и запчастями к ней;

- уровень развития переработки в малых формах хозяйствования характеризуется низкими показателями при недостаточном количестве торговых объектов для реализации фермерской продукции.

По мнению авторов, процесс укрупнения фермерства должен стимулироваться как на федеральном, так и региональном уровне и в первую очередь за счет грантовой поддержки, льготного предоставления объектов производственной и торговой инфраструктуры. Назрела необходимость не просто увеличивать количество К(Ф)Х и индивидуальных предпринимателей в сельском хозяйстве, а качественно улучшать техникотехнологическое и кадровое обеспечение фермерства. Малопроизводительный затратный фермерский уклад должен уйти в прошлое, ему на смену должна прийти



современная техника для ведения точного земледелия, роботизированные комплексы для животноводческих ферм и др. Кадры для этого должны готовиться на проектной основе, ориентированной на профессиональную организационно-экономическую базу и технологические инновации. Примеров применения фермерами высоких технологий пока немного, но процессы смены архаичного уклада уже набирают темпы. Сейчас важно их стимулировать и распространять передовой опыт эффективного фермерства.

На сегодняшний день центры компетенций созданы в 81 субъекте Российской Федерации, основная цель деятельности которых направлена на управление материальными, информационными и финансовыми потоками, непосредственно связанными с жизненным циклом производства предприятий малого агробизнеса. Вместе с тем следует отметить низкую эффективность деятельности центров во взаимодействии с малыми формами хозяйствования и их объединениями на селе. В целях решения указанных проблем помимо совершенствования нормативно-правовой базы целесообразно также создавать инфраструктуру, обеспечивающую необходимые условия для функционирования малых форм хозяйствования и сельхозкооперативов. В инфраструктуру должны входить, в том числе, службы агроконсалтинга, система стационарной, дистанционной и выездной консультативной помощи квалифицированных специалистов (агрономов, агрохимиков, зоотехников, ветеринаров), комплексные пункты агросервиса, перерабатывающие цеха, ориентированные на работу с малыми формами.

На федеральном уровне необходимо разработать меры по поддержке молодых специалистов, создающих свой собственный агробизнес, предусмотреть бесплатное повышение квалификации фермеров, компенсацию капитальных вложений в передовые технологии и технику. Наличие квалифицированных кадров в сельской местности сегодня является не сопутствующей задачей, а ключевой предпосылкой для выполнения различных программ. В этой связи должен появиться новый федеральный проект господдержки качественной модернизации фермерских хозяйств, например под брендом «Агробизнес будущего». Главным условием такой поддержки будет реализация инновационных проектов технологического развития агробизнеса. Региональная поддержка этих процессов должна всемерно возрастать, а не ограничиваться формальным софинансированием. Здесь приоритетами должны стать продовольственная самообеспеченность региона, его специализация и темпы технологического развития.

Таким образом, требуется расширение мер государственной поддержки малых форм хозяйствования, занятых с тех отраслях, которые производят импортозамещающую сельскохозяйственную продукцию, особенно в области племенного и товарного животноводства, овощеводства, садоводства. Необходимым условием является государственное участие в софинансировании развития социальной и рыночной инфраструктуры, сырьевых логистических центров, в том числе в форме частно-государственного партнерства.

Исследовав рынок производственно-складских зданий в Волгоградской области на дату оценки аналогичные предложения в достаточном количестве, но все выявленные объекты значительно отличаются от объекта оценки составом имущества, правом владения земельными участками, оценщиком выявлены следующие объекты-аналоги:



Анализ цен предложений животноводческих стоянок аналогичных объекту оценки

№	Наименование	Характеристика	Площадь строения /площадь земли	Цена, руб.	Адрес	Источники информации
1	Здание свободного назначения	<p>Продается отдельно стоящее нежилое здание 108,6 м² с земельным участком 402 м² Адрес: обл.Волгоградская, г. Камышин, ул.Мира, дом 51 Кад. номер: 34:36:000006:5810 □ Площадь здания:108,6 м² □ Площадь земельного участка: 402 м² □ Этажность: 2, в т.ч. 1 подземный □ Год постройки: 1984 ### Характеристики объекта: ✓ Фундамент: ленточный ✓ Стены и перегородки: кирпич ✓ Перекрытия: железобетонные плиты ✓ Кровля: шиферная ✓ Коммуникации: подключены все необходимые ресурсы (электричество, вода, канализация, отопление) ✓ Дополнительно:имеется подвал (уточняйте площадь) ### Назначение: Здание идеально подойдет под: - Магазин - Кафе или столовую - Небольшое производство - Офис или склад - Другие коммерческие цели * В дополнение к этому объекту предлагаем рассмотреть возможность приобретения соседних зданий: отапливаемый склад площадью 24 м² и погреб площадью 23 м². Это позволит расширить полезную площадь и повысить эффективность использования территории.</p>	108,6 / 402	1480000	Волгоградская обл., Камышин, ул. Мира, 51	https://www.avito.ru/kamyslin/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_108.6_m_s_uchastkom_402_m2_7661905409
2	Здание свободного назначения	<p>Продается Здание свободного назначения площадью 1257м² на земельном участке 1650м² в р.п. Новый Рогачик по ул. Степная. Земельный участок и здание в собственности! В здании полы бетонные, высота от пола до низа кровельной фермы 7,5метров. Въезд возможен с двух сторон: через ворота, высотой 4,2м. Установлена приточная и вытяжная вентиляция. Имеется видеонаблюдение: 4 камеры снаружи, 2 внутри склада. В здании имеется продуктово-разделочный цех с водоснабжением и канализацией, так же есть встроенный административно-бытовой блок из 2-х этажей, гаражный бокс с ямой для среднегрузовых автомобилей (60м²). Инженерная обеспеченность: водоснабжение централизованное, канализация в септик, эл.снабжение 380В, выделенная мощность 25кВт, есть возможность подключения к газопроводу.</p>	1257 / 1650	8900000	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Новорогачинское городское поселение, рп. Новый Рогачик, Степная ул., 116	https://www.avito.ru/novyy_rogachik/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1700_m_4080466114



		Здание можно использовать как склад, овощехранилище, производственный цех. Возможно аренда.				
3	Здание свободного назначения	Продаётся помещение свободного назначения площадью 300 кв.м новая крыша из металла профиля в черте города. Земля в собственности. За забором проходят все инженерные сети газ, центральный водопровод.	3000 /	3500000	Волгоградская обл., Михайловка, Вишнёвая ул., 86	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_4077975198
4	Производственная база	Продаются объекты недвижимости в центре Краснослободска: Основное строение узла связи: Назначение: нежилое здание Общая площадь: 459,4 кв.м. Этажность: 1 подземный и 1 надземный этаж Кадастровый номер: 34:28:100007:2047 Гараж: Назначение: нежилое Общая площадь: 150,5 кв.м. Этажность: 1 этаж Кадастровый номер: 34:28:100004:734 Земельный участок: Площадь: 2203 кв.м. Кадастровый номер: 34:28:100004:73 Категория земель: земли населенных пунктов Разрешенное использование: для размещения промышленных сооружений и антенно-телевизионных станций до 2066 года. Коммуникации: Электроснабжение Система отопления: местный электрический котел Холодное водоснабжение: централизованное от городского водопровода Локальная система водоотведения: септик На объекте находится действующий арендатор (площадь 11,5 кв.м) с договором на 11 месяцев и автоматическим продлением.	606,9 / 2203	11400000	Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, городское поселение Краснослободск, Краснослободск, ул. Ленина, 17	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_krasnoslobodsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_kompleks_obektov_3090697375
5	Здание свободного назначения	здание отдельно стоящие свободного назначения 300м2 из них 70км2 действующий продуктовый магазин с оборудованием свет. газ. вода. канализация. земли 7 соток в собственности .	300 / 700	5800000	Волгоградская обл., Калачёвский р-н, Ильёвское сельское поселение, пос. Пятиморск,	https://www.avito.ru/kalach-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4150198583



					Степная ул., 21	
6	Здание свободного назначения	Постройка Из керамзитобетонных блоков крыша металлопрофиль Замыта скважина проведена Электросеть три фазы Территория ограждена металлическим забором перед зданием бетонная площадка	350 /	4900000	Волгоградская обл., Иловлинский р-н, Иловлинское городское поселение, рп. Иловля, ул. Лямина, 29	https://www.avito.ru/ilovlya/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_350_m_2262918810
7	Строение склада	Продаётся каркас складского помещения, общей площадью 434 кв.м. в Дзержинском районе города. Размеры 36.4 м. на 12.2 м. Склад находится рядом с федеральной трассой, логистически привлекательном месте. Земля и объект в собственности.	434 /	13000000	Волгоградская обл., Волгоград, ш. Авиаторов, 123Б	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_434_m_7528122723
8	Здание свободного назначения	Продается здание в Волгограде! Общая информация: Площадь: 406,60 кв. м Этажность: 2 Кадастровый номер здания: 34:34:070052:1009 Кадастровый номер земельного участка: 34:03:130001:129 Площадь земельного участка: 325 кв. м Договор аренды земельного участка: до 2063 года Коммуникации: Центральное водоснабжение и канализация - отключены Электричество (20 кВт) Отопление от промышленной котельной	406,6 / 325 (аренда)	4140000	Волгоградская обл., Волгоград, ул. Байдакова, 20А	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_zdanie_2257937220
9	Производственная база	В продаже база в Дзержинском районе Ул Шоссе Авиаторов 101 - Площадь помещения 1150 кв.м. - Площадь участка 87 сот.! - Все в собственности ! - Помещение - сэндвич панели , пенополиуретан толщиной 100 мм - Высота более 5 м. - Склад оснащен вентиляцией для хранения овощной культуры. На территории имеется электричество своя подстанция КТП. на 300кВт - Весь периметр территории огорожен забором , видео наблюдение - Прилегающая территория к складу и подъездные пути из	1150 / 8700	59000000	Волгоградская обл., Волгоград, территория Рабочий посёлок Гумрак	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1150.00_kv_m_3939161958



		бетона для заезда грузового транспорта , удобные подъездные пути				
10	Производственная база	Продается комплекс объектов недвижимости в Волгограде Общая площадь: 1660,10 кв.м Состав комплекса: Здание гаража со складом: 1326,6 кв.м (Кадастровый номер: 34:34:030005:161) Строение склада: 261,9 кв.м (Кадастровый номер: 34:34:030005:160) Здание контрольно-пропускного пункта: 37,4 кв.м (Кадастровый номер: 34:34:030005:163) Подземный склад ГСМ: 34,2 кв.м (Кадастровый номер: 34:34:030005:162) Земельный участок: Площадь: 5124 кв.м Тип: Арендованный участок (Кадастровый номер: 34:34:030004:9) с договором аренды до 2063 года. Инженерные коммуникации: Водоснабжение: централизованное Отопление: централизованное Канализация: локальная Электроснабжение: разрешенная мощность 40 кВт	1660,1 / 5124 (аренда)	22879740	Волгоградская обл., Волгоград, Трубный пр., 9А	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1660.1_m_2642337081
11	Здание свободного назначения	Нежилое отдельно стоящее здание 353.70 кв. м. (бывший склад агрегатов с шиномонтажным отделением). Кадастровый номер: 34:34:010036:251. Земельный участок 1000 м2, в аренде (7 500 руб. в год). Возможно значительное увеличение площади земельного участка за доп. плату. Асфальтированный подъезд со стороны ул. Зелинского, 12А. Требуется ремонт и подведения необходимых коммуникаций, электричество - 30 кВт (возможно увеличение), вода и газ рядом (150 м), канализация - септик (дешевле). СОБСТВЕННИК.	353,7 / 1000	4500000	Волгоградская обл., Волгоград, посёлок Замечётинский, ул. Академика Зелинского, 12А	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_353.7_m_7248867127
Диапазон цен предложений от 10182 –51304 руб./ кв.м. в зависимости от формы собственности земельного участка и состава имущества						



В рамках оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщик отказался от применения сравнительного подхода в связи с нижеизложенным.

ФСО № V. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

ФСО № V содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

5). 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).

б). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Рынок объекта оценки активен, имеется достаточное количество спроса и предложения

2. Информация о сделках находится в свободном доступе

3. Ценовая информация актуальна на дату оценки

4. По аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности. Аналоги сопоставимы с объектом оценки, имеют одинаковый набор характеристик.

В рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для объекта оценки невозможна:

1. В ходе проведенного анализа рынка объекта оценки, сходных с объектом оценки аналоги по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам на дату проведения оценки отсутствовали.

2. Применение в качестве аналогов выявленные аналоги, невозможно применить, так как, имеется значительное отличие физических характеристик (состав имущества).

3. При применении сравнительного подхода определяется стоимость единого объекта недвижимости с учетом земельного участка, земельный участок который в последующем необходимо вычесть из единой стоимости объекта. Выявленные объекты аналоги продаются с земельным участком, одно из условий применения сравнительного подхода является, одинаковое назначение земельного участка объекта оценки и объекта аналога, так при подборе аналогов, выяснилось, что все аналоги отличаются от объекта оценки назначением земельного участка, следовательно применение сравнительного подхода невозможно.

Таким образом, при попытке применить сравнительный подход Оценщик не сможет реализовать п. II ФСО № V.



3.4. 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;

К основным факторам, влияющим на формирование рыночной стоимости, относятся:

- полезность, которая связана с ожиданиями доходов от использования, в свою очередь, зависит от социальных, экономических, правовых и природных факторов;
- ограниченность (дефицит), которая выражается, в том, что на рынок может быть выставлено ограниченное количество объектов;
- спрос, который выражается в том, что стоимость определяется платежеспособным уровнем покупателей (уровнем доходов населения);
- внешнее окружение и местоположение, которое создает различные виды полезности;
- меры государственного регулирования, которые устанавливают ограничения в способах использования и, следовательно, получения дохода.

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости в исследуемом сегменте оказывают такие ценообразующие факторы как:

1. Местоположение.
2. Общая площадь.
3. Физическое состояние здания.
4. Наличие отопления.
5. Площадь земельного участка, относящегося к объекту.
6. Материал стен.
7. Доля административно-бытовых помещений в общей площади.
8. Доступная электрическая мощность.
9. Наличие железнодорожной ветки.
10. Этаж расположения.
11. Тип объекта.
12. Наличие грузоподъемных механизмов.
13. Доля холодильных/низкотемпературных площадей.
14. Рабочая высота потолка.
15. Ограниченность доступа к объекту.
16. Наличие ограждения территории.

Место расположения является основным фактором ценообразования недвижимости. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или на другой территории. Однако, как следует из оценочной практики, в рамках сравнительного подхода можно «привести» данные по ценам, относящиеся к одной территории, к данным другой территории. Для этого применяют соответствующие корректирующие коэффициенты, отражающие цены по однотипным объектам в разных зонах.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 100%.

Расположение относительно красной линии. В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, выделяют следующее:

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь, объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;



– влияние наличие выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 70%.

Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы).

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, выделяют следующее:

- возможность свободного доступа в помещение;
- уровень охраны помещения;
- наличие ограничений по посещению объекта.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50%.

Наличие отдельного входа. В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, выделяют следующее:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Этаж. Данный коэффициент используется при оценке встроенных помещений для корректировки цен (арендных ставок) аналогов, если они находятся на других этажах и внутри здания, чем объект оценки. В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения корректировки, для офисно-торговой недвижимости, на этаж, относятся факторы:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- степень заглубленности помещений;
- наличие окон.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

Общая площадь (фактор масштаба). учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- Отдельных блоков помещений располагающихся на этажах;
- Отдельных вспомогательных комнат.

Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

Физическое состояние здания учитывает степень устаревания здания, необходимость проведения капитального ремонта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания расположения объекта недвижимости.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50%.

Состояние отделки. В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

1. Для офисно-торговой недвижимости:
 - местоположение объекта;
 - площадь;
 - возможность проведения ремонта в счет аренды.
2. Для производственно-складской недвижимости:
 - площадь;
 - возможность проведения ремонта в счет аренды.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.



Материал стен. В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.);
- тип сэндвич-панелей;
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

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

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

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

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

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

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;
- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

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

Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.

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

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.

Скидка на торг, согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости»*, при сделках с производственно-складской недвижимостью (универсальные производственно-складские объекты; специализированные высококлассные складские объекты; объекты, предназначенные для пищевого производства; объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства) находится в диапазоне:

- при продаже – от 12,5% (для не активного рынка) до 25,6% (для не активного рынка);
- при сдаче в аренду – от 10,6% (для активного рынка) до 22,5% (для активного рынка).



Приведенные показатели коррелируют с данными риэлтеров, которые говорят о скидке на торг при совершении сделки с производственно-складской недвижимостью в пределах 0 – 30%.

3.5. 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.

По итогам II квартала 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,7% г/г.

Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г.

Инфляция в июне составила 8,59% г/г после 8,30% г/г в мае 2024 года. По состоянию на 29 июля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 9,11% г/г (на 22 июля 9,18% г/г). С начала года по 29 июля индекс потребительских цен составил 4,99%.

Рост инвестиций в основной капитал, отражающий объем предложения инвестиционных товаров в экономике, в 2023 году составил 109,8% по отношению к 2022 году.

Оборот розничной торговли в июне в годовом выражении вырос на +6,3% г/г в реальном выражении после +7,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,0% после +19,6% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2024 года показатель вырос на +8,8% г/г.

Экспорт России, по данным Банка России, в 2023 г. составил 425,1 млрд долларов США, или 91,6% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 285,1 млрд долларов, или 101,2%.

По сравнению с 1 кварталом 2024 года, курс доллара США во 2 квартале 2024 года упал с 92,3 рублей до 85,7 рублей. По сравнению с 1 кварталом 2024 года, курс евро во 2 квартале 2024 года упал с 99,5 рублей до 92,4 рублей. По сравнению с 1 кварталом 2024 года, курс китайских юаней во 2 квартале 2024 года снизился с 12,6 рублей до 11,5 рублей.

По данным Центрального банка России во 2 квартале 2024 года ключевая ставка составила 16%

Рост объема строительных работ в июне 2024 года в годовом выражении составил +1,2% г/г после +7,0% г/г в мае, что стало наименьшим значением для аналогичного периода после 2020 года. К уровню двухлетней давности – +10,7% после +23,1% месяцем ранее. В результате в целом за I полугодие 2024 года объем строительных работ вырос на +3,9% г/г.

Согласно прогнозу Минэкономразвития России, российская экономика в 2024 г. возрастет на 2,8%. Драйвером роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, наращивания производства отечественных товаров и услуг. Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 98,6 руб. за долл. США в 2025 г. и 103,8 руб. за долл. США в 2027 году. Инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4% в 2025 г. и сохранится на этом уровне до конца прогнозируемого периода. Рост ВВП в 2025–2027 гг. выйдет на устойчивые темпы на уровне 2,3–2,4% в год, что будет обеспечено ростом внутреннего спроса. Потребительский спрос будет расти в реальном выражении более чем на 3% ежегодно. Темпы роста инвестиций в основной капитал ускорятся до 3,2% в реальном выражении в 2027 г. с 2,7% в 2025 году.



В 2021 г. Росстат провел сельскохозяйственную микроперепись, по данным которой можно дать характеристику типичного хозяйства малой формы в России по самым распространенным параметрам. Так, площадь сельскохозяйственных угодий К(Ф)Х и ИП варьирует в пределах от 20,1 до 1500 га (рис. 6), в среднем же на одно хозяйство приходится 352,1 га. При этом площадь сельскохозяйственных угодий хозяйств, входящих в самую многочисленную группу (14,5%), составляет от 200 до 500 га.

Основной специализацией К(Ф)Х и ИП является растениеводство. При этом наибольшее число получателей субсидий и кредитных ресурсов приходится на МФХ с площадью сельскохозяйственных угодий от 500 до 1500 га. В целом за 2020 г. было выдано 13 тыс. кредитов и 29,3 тыс. субсидий (61% всех хозяйств). Следует отметить большую инвестиционную привлекательность бизнес-проектов в области растениеводства по сравнению с низкорентабельным животноводством.

Животноводство в настоящее время не является основным видом деятельности малых форм хозяйствования. Если рассматривать динамику поголовья сельскохозяйственных животных с 1990 по 2021 г., то можно отметить тенденцию роста численности всех видов, при этом самые низкие значения прироста поголовья отмечены в отрасли скотоводства.

Регионами-лидерами по поголовью КРС, содержащегося в К(Ф)Х и ИП, являются Ростовская область (193,3 тыс. гол.), Республика Калмыкия (165,1 тыс.), Республика Башкортостан (139,7 тыс.), Республика Дагестан (123,6 тыс.), Оренбургская область (112,4 тыс.), Астраханская область (109,6 тыс.), Республика Татарстан (108,0 тыс.).

Диапазон цен предложений производственно-складских зданий от 10182 – 51304 руб./ кв.м. в зависимости от формы собственности земельного участка и состава имущества.

3.5. Анализ наилучшего использования объекта недвижимости.

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта оценки является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку его рыночной стоимости.

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

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.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (раздел IV ФСО № 7).

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

– Физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;



– Юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, характер которых не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника;

– Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;

– Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

Физическая возможность. Данный критерий необходим для выделения тех вариантов использования, которые физически невозможны. Использование объекта оценки под офисно-торговое или жилое назначение невозможно, так как оцениваемый объект не обладают соответствующими характеристиками, необходимыми для организации современного процесса. Кроме того, оцениваемый объект расположен на удалении от расположения скопления общественных мест.

Вывод: для объекта оценки физически возможным является вариант использования объекта в качестве производственно-складского назначения.

Юридическая правомочность. Согласно предоставленной выписке из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, назначение склад, нежилые здания, как следствие, жилая и офисно-торговая функция будет противоречить существующему законодательству.

Финансовая целесообразность. Критерием финансовой осуществимости, является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения, и месторасположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата. Финансовая целесообразность не рассматривалась в виду отсутствия у оценщика данных затрат на содержание оцениваемого объекта.

Максимальная эффективность. Это рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Учитывая перечисленные выше факторы, наиболее эффективным использованием объектов будет использование в качестве производственно-складского назначения.

Применимо к данной таблице оцениваемый объект относится к объектам недвижимого имущества – производственно-складское назначение.

Факторы	Производственно-складское назначение	Торговое назначение	Офисное назначение	Жилое назначение
Потенциал местоположения	+	-	-	-
Рыночный спрос	+	-	-	-
Законодательная разрешенность	+	-	-	-
Физическая осуществимость	+	-	-	-
Финансовая осуществимость	+	-	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-	-

Заключение о наиболее эффективном использовании: Таким образом, анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности



объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наиболее эффективным использованием будет использование объекта оценки по его функциональному назначению в качестве производственно-складское назначения.

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 - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:



- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-налога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений ФСО №7 п.22. Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости.

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:

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов п.23 ФСО-7.

4.4. Затратный подход²

Расчет доходным подходом осуществляется в соответствии с п.24 ФСО-7.

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)



Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рациональных покупателей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью. Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости. Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера. Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$PC = C_{в/з} \times (1 - ИФИЗ)(1 - ИФУН)(1 - ИЭ)$, где: PC – рыночная стоимость; $C_{в/з}$ – стоимость воспроизводства или замещения объекта недвижимости, без учета износа; ИФИЗ – физический износ; ИФУН – функциональный износ; ИЭ – экономический (внешний) износ.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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) п.24 ФСО-7.

4.5. Выбор подходов оценки

Оценщик считает допустимым для определения стоимости объектов: здание столовой-магазина, здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой, здание пекарни, строение крытого тока в настоящем отчете использовать затратный подход, метод сравнительных единиц, поскольку использование затратного подхода рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке п.24 ФСО-7.

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 затратным подходом:

- метод сравнительных единиц;

Оценщик считает допустимым для определения рыночной объектов: сооружение овощехранилища 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 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 домовладений аналогичных объекту оценки, выявлено достаточное количество предложений. Из методов, основанных на сравнительном подходе (метод выделения, метод распределения, метод сравнения продаж) может быть применен 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 объекта оценки «метод сравнения продаж»;

Обоснование отказа от затратного подхода для объектов сооружение овощехранилища

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Кроме того, затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объекта. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (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). На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов оценщик в рамках в настоящей работе отказался от оценки в рамках затратного подхода.

Обоснование отказа от использования сравнительного подхода для объектов: здание столовой-магазина, здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой, здание пекарни, строение крытого тока

В рамках оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта оценки Оценщик отказался от применения сравнительного подхода в связи с нижеизложенным.

В рамках оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщик отказался от применения сравнительного подхода в связи с нижеизложенным.

ФСО № V. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

ФСО № V содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);



4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

5). 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).

6). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Рынок объекта оценки активен, имеется достаточное количество спроса и предложения

2. Информация о сделках находится в свободном доступе

3. Ценовая информация актуальна на дату оценки

4. По аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности. Аналоги сопоставимы с объектом оценки, имеют одинаковый набор характеристик.

В рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для объекта оценки невозможна:

1. В ходе проведенного анализа рынка объекта оценки, сходных с объектом оценки аналоги по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам на дату проведения оценки отсутствовали.

2. Применение в качестве аналогов выявленные аналоги, невозможно применить, так как, имеется значительное отличие физических характеристиках.

3. При применении сравнительного подхода определяется стоимость единого объекта недвижимости с учетом земельного участка, земельный участок который в последующем необходимо вычесть из единой стоимости объекта. Выявленные объекты аналоги продаются с земельным участком, одно из условий применения сравнительного подхода является, одинаковое назначение земельного участка объекта оценки и объекта аналога, так при подборе аналогов, выяснилось, что все аналоги отличаются от объекта оценки назначением земельного участка (под производственную базу), следовательно применение сравнительного подхода невозможно.

Таким образом, при попытке применить сравнительный подход Оценщик не сможет реализовать п. II ФСО № V.

Обоснование отказа от доходного подхода к оценке

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО V, п. III).

Слабостью доходного подхода в значительной степени является отсутствие четкой зависимости арендных ставок сдаваемого в аренду помещения от его качества. Рынок аренды, будучи ориентирован на средний уровень доходов типичных арендаторов, в недостаточной степени ориентируется на стоимость помещений. При определении рыночной стоимости помещения стоимость, полученная доходным подходом, отличается от данных реальных продаж более чем на 50%, погрешность при сопоставимости



результатов более 35%, а удельный вес доходного подхода составляет менее 15%, что свидетельствует о недостоверности результатов, полученных затратным подходом.

Недостатком доходного подхода является возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся политической и экономической ситуации, соответственно снижается достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО V, п. III).

Таким образом, невозможности корректно и достоверно спрогнозировать текущую рыночную ситуацию на какой-либо прогнозный период, и как следствие получить корректную величину денежного потока – Оценщик пришел к выводу, что при оценке рассматриваемого объекта, доходный подход не применять.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

5.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом. Описание затратного подхода

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора).

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов.

Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного исследуемому, с функциональным эквивалентным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в исследуемом объекте.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$P_c = C_3 + ПВС - И \quad (1)$$

$$И = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_3) \quad (2)$$

Где,

РС – рыночная стоимость

С₃ – рыночная стоимость прав на земельный участок

ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений

И - суммарный (накопленный) износ;

И_{физ} – физический износ;

И_{фун} – функциональный износ;



$$\underline{ПВС} = (\underline{ВС}_{\text{ул}} + \underline{П}_3) \quad (3)$$

Где: $ВС_{\text{ул}}$ - восстановительная стоимость улучшений;
 $П_3$ – прибыль застройщика;

Определение рыночной стоимости права собственности на земельный участок.

Не требуется.

Определение полной стоимости замещения улучшений земельного участка

В данном случае стоимость строительства объекта оценивается по стоимости затрат на замещение объекта с использованием укрупненных показателей стоимости строительства.

Для расчета используется следующая формула, основанная на методе сравнительной единицы:

$$С_n = С_{e.c.} * S_o * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 \quad (4)$$

где

$С_n$ – стоимость оцениваемого объекта;

$С_{e.c.}$ – стоимость **1 кв. или кубического метра** типичного сооружения на базовую дату;

S_o – количество единиц сравнения (площадь или объем оцениваемого объекта)

K_1 – коэффициент, учитывающий выявленные отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением по площади, объему, прочим физическим параметрам;

K_2 – коэффициент корректировки на местоположение объекта;

K_3 – коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой на момент оценки;

K_4 – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

В основе данного метода лежит стоимость единицы сравнения типичного объекта или аналога, при выборе которого необходимо соблюдать сходство функционального назначения, физических характеристик, класса конструктивных систем, даты ввода объекта в эксплуатацию и другие характеристики.

Метод сравнительной единицы оценивает стоимость объекта по стоимости замещения. Это связано с тем, что используемая в расчетах стоимость сравнительной единицы представляет, как правило, не идентичный объект, а близкий аналог.

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

Показатели справочников оценщика включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на дату издания справочников. Пересчет в текущие цены на дату оценки производится с применением индексов КО-ИНВЕСТ.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);



б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих – строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);

в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

г) средняя величина затрат, отражаемых в главах 1, 3-7 для условий точечной застройки объектов;

д) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость, который учитывается дополнительно. В качестве исходной информации при разработке справочников оценщика использовалась проектно-сметная документация по зданиям различной этажности и различных конструктивных систем. Включен широкий спектр корректировок, отражающих аналитические зависимости стоимости здания от его объемно-планировочных параметров и конструктивных решений. Информационной основой справочников является проектно-сметная документация по типовым и индивидуальным проектам жилых и общественных зданий; укрупненные показатели восстановительной стоимости и стоимости строительно-монтажных работ; различные виды нормативов; данные о средних показателях затрат на привязку типовых проектов, информация об индексах цен в строительстве.

В качестве ресурсной основы для пересчета стоимости в текущий уровень цен и для определения региональных коэффициентов уровня стоимости строительства использованы ресурсно-технологические модели КО-ИНВЕСТ по 90 группам ресурсов, по 7 классам конструктивных систем зданий и по 63 конструктивным элементам и видам работ.

В качестве базовых расценок в справочниках приведены показатели стоимости строительства жилых и общественных зданий для базового региона – Московской области. Для перехода к ценам строительства в других регионах России используются корректирующие коэффициенты, приведенные в справочниках и ежеквартальных бюллетенях «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ, учитывающие климатические особенности в различных регионах Российской Федерации, которые производятся с помощью программного комплекса КО-ИНВЕСТ на основе результатов государственного статистического наблюдения за средним уровнем цен в строительстве в регионах – субъектах РФ, начиная с 1992г.

При оценке конкретного жилого или общественного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, что позволяет скорректировать величину стоимости здания в соответствии как с его местонахождением, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Для расчета полной стоимости замещения объекта оценки в качестве справочного аналога были взяты наиболее близкий по функциональному назначению, конструктивному и объемно-планировочному решению объекты из соответствующего справочника оценщика «КО-ИНВЕСТ», характеристика которых приведена ниже в расчётных таблицах. К базовой справочной расценке для условий строительства в Московской области введены корректирующие коэффициенты, которые позволяют учесть территориально-климатические и другие особенности стоимости строительства в других городах России, а также скорректировать стоимость оцениваемого здания с учетом конструктивных, количественных и качественных различий по сравнению с аналогом.

Расчет затрат на замещение объектов по справочникам Ко-Инвест



Расчет затрат на замещение проведен Оценщиком с использованием следующего алгоритма.

- Выбор укрупненного показателя стоимости строительства.
- Внесение корректировок к справочным стоимостным показателям и определению стоимости строительства в уровне цен на дату оценки.

Выбор укрупненного показателя стоимости строительства

В результате анализа имеющихся аналогов в справочнике Ко-Инвест «Общественные здания. 2020», стр.506 Магазины, был подобран аналог наиболее близкий объекту оценки, по техническим характеристикам. Скриншот объекта-аналога представлен ниже.

© КО-ИНВЕСТ 2020

МАГАЗИНЫ											Этажность: 1 / 2, Высота, м: до 3.5		КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ						ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ								
ruO3.08.000.0013	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный					от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Premium	РУБ. на 1 м3	14 942								
ruO3.08.000.0014	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный					от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Standard	РУБ. на 1 м3	11 005								
ruO3.08.000.0015	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный					от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Economy	РУБ. на 1 м3	8 479								
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОКОВЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.08.000.0013	1605,6 10,75%		812,1 5,44%	367,1 2,46%	956,3 6,40%	1164,3 7,79%		758,8 5,08%	674,0 4,51%	883,1 5,91%	704,6 4,72%	843,6 5,65%	1715,1 11,48%	642,1 4,30%	2359,5 15,79%	899,1 6,02%	556,8 3,73%	14942,0 100,00%
ruO3.08.000.0014	1605,6 14,59%		812,1 7,38%	305,9 2,78%	956,3 8,69%	582,1 5,29%		379,4 3,45%	539,2 4,90%	588,7 5,35%	704,6 6,40%		1143,4 10,39%	428,1 3,89%	1887,8 17,15%	587,7 5,34%	484,2 4,40%	11005,0 100,00%
ruO3.08.000.0015	1433,55 16,91%		541,41 6,39%	244,75 2,89%	796,92 9,40%	465,70 5,49%		189,68 2,24%	359,47 4,24%	392,49 4,63%	704,56 8,31%		762,25 8,99%	285,38 3,37%	1509,92 17,81%	470,12 5,54%	322,80 3,81%	8479,00 100,00%

506

В результате анализа имеющихся аналогов в справочнике Ко-Инвест «Общественные здания. 2020», стр.376 Кафе / кафетерии, был подобран аналог наиболее близкий объекту оценки, по техническим характеристикам. Скриншот объекта-аналога представлен ниже.



КАФЕ / КАФЕТЕРИИ													Этажность: 1 / 2, Высота, м: до 3.5		КС-2			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.05.000.0008													от 1400 до 1750	от 400 до 500	*Premium	РУБ. на 1 м3	21 055	
ruO3.05.000.0009													от 1400 до 1750	от 400 до 500	*Standard	РУБ. на 1 м3	14 496	
ruO3.05.000.0010													от 1400 до 1750	от 400 до 500	*Economy	РУБ. на 1 м3	9 992	
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯПТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.05.000.0008	1188,7 5,65%	523,3 2,49%	561,9 2,67%	840,8 3,99%	1478,6 7,02%		1079,7 5,13%	1029,2 4,89%	965,4 4,59%	1002,5 4,76%	1220,9 5,80%	7197,4 34,18%	1891,7 8,98%	1705,1 8,10%	86,5 0,41%	283,4 1,35%	21055,0 100,00%	
ruO3.05.000.0009	1188,7 8,20%	523,3 3,61%	468,2 3,23%	840,8 5,80%	739,3 5,10%		539,8 3,72%	823,4 5,68%	643,6 4,44%	1002,5 6,92%		4798,3 33,10%	1261,2 8,70%	1364,1 9,41%	56,5 0,39%	246,4 1,70%	14496,0 100,00%	
ruO3.05.000.0010	1061,30 10,62%		348,87 3,49%	374,58 3,75%	700,63 7,01%	492,85 4,93%		269,90 2,70%	548,91 5,49%	367,78 3,69%	668,35 6,69%		3199,18 32,02%	840,77 8,41%	909,37 9,10%	45,22 0,45%	164,29 1,64%	9992,00 100,00%

В результате анализа имеющихся аналогов в справочнике Ко-Инвест «Здания и сооружения агропромышленного комплекса. 2020», стр.242 Навесы с/х (открытые сеновалы), был подобран аналог наиболее близкий объекту оценки, по техническим характеристикам. Скриншот объекта-аналога представлен ниже.

НАВЕСЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ

НАВЕСЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ (ОТКРЫТЫЕ СЕНОВАЛЫ)													Этажность: 1		КС-6		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Монолитный железобетонный КАРКАС - Стальные колонны, широкие пролеты СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Отсутствуют																	
КРОВЛЯ - Стальные стропильные фермы / кровля стальная со щипцом ПОЛЫ - Черновые ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Без отопления																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruA3.03.023.0125															Standard	РУБ. на 10 м2	42 406
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯПТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruA3.03.023.0125	3569,9 8,42%	6025,8 14,21%	1646,7 3,88%	4477,4 10,56%	5677,0 13,39%		5730,6 13,51%	5538,3 13,06%	1706,7 4,02%	1949,6 4,60%			3534,5 8,33%	1942,3 4,58%		607,1 1,43%	42406,0 100,00%

В результате анализа имеющихся аналогов в справочнике Ко-Инвест «Промышленные здания. 2020», стр.203 Ремонтно-механические мастерские, был подобран аналог наиболее близкий объекту оценки, по техническим характеристикам. Скриншот объекта-аналога представлен ниже.



РЕМОНТНО - МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ											Высота, м: 7.75		КС-1				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные / деревянные						ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Бетонное утепленное КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Асфальтовые / керамическая плитка / цементные ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление центральное						Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruПЗ.03.000.0124											6000		Есолопт	РУБ. на 10 м3	46 133		
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХКОМ. БИВЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ПЕСТИЦЫ БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБ. ВОСТРЕБОВАННЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.03.000.0124	4151,9	11073,0	1844,9	5997,0	4151,9		3690,0	2768,7	923,6	5997,0	2214,3	1660,4	1383,3	277,0		46133,0	
	9,00%	24,00%	4,00%	13,00%	9,00%		8,00%	6,00%	2,00%	13,00%	4,80%	3,60%	3,00%	0,60%		100,00%	

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2020

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2020

ПИОНЕРСКИЕ ЛАГЕРЯ (ЛЕТНИЕ) И ВЫЕЗДНЫЕ ДАЧИ ДЕТСКИХ ДОШКОЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ ЛЕТНИЙ КЛУБ - СТОЛОВАЯ											Этажность: 1, Высота, м: 4.4		КС-1				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / бутовый / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные / из гипсовых плит / из шлакобетонных плит						ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Железная или из асбестоцементных листов по деревянным стропилам ПОЛЫ - Деревянные ПРОЧЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц						Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruO3.01.000.0092											*до 1000		Есолопт	РУБ. на 1 м3	9 278		
ruO3.01.000.0093											*до 3000		Есолопт	РУБ. на 1 м3	7 949		
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХКОМ. БИВЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ПЕСТИЦЫ БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБ. ВОСТРЕБОВАННЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.01.000.0092	463,66	1669,96	556,58	1112,73	370,76		1112,73	1205,63	927,34	463,66	141,11	883,08	304,59	66,17		9278,00	
	5,00%	18,00%	6,00%	11,99%	4,00%		11,99%	12,99%	10,00%	5,00%	1,52%	9,52%	3,28%	0,71%		100,00%	
ruO3.01.000.0093	397,48	1431,81	476,82	953,63	317,73		953,63	1033,40	795,00	397,48	119,19	755,11	260,32	57,40		7949,00	
	5,00%	18,01%	6,00%	12,00%	4,00%		12,00%	13,00%	10,00%	5,00%	1,50%	9,50%	3,27%	0,72%		100,00%	

133

Внесение корректировок к справочным стоимостным показателям и определение стоимости строительства в уровне цен на дату оценки.

В первую группу корректировок входят корректировки, выраженные в рублях на 1 кв. м. /1 куб.м. объекта.

При оценке конкретного объекта предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

- Конструктивные корректировки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем рассчитываются по данным стоимостных показателей аналогичных объектов для других классов качества.

Данный тип корректировок не вводится, если здания соответствуют одному и тому же классу конструктивных систем зданий. Однако если имеются отдельные отличия некоторых конструктивных элементов, корректировка предусматривается



Данная корректировка может не применяться, если в оцениваемом здании отсутствуют специальные работы, не учтенные в стоимости здания аналога.

Поправка на различие в высоте этажа (Ch)

Высота этажа определяется как вертикальное расстояние от уровня пола данного этажа до уровня пола вышележащего этажа. Для одноэтажных зданий в качестве высоты этажа принимается разница между отметкой пола и средней отметкой кровли.

Поправка на различие в высоте этажа для нежилых зданий (руб./м³ на здание в целом) определяется по формуле:

$$Ch = (Цпер + Цпол + 0,6 \times Цкарк) \times ((h_a - h_o)/h_o),$$

где:

Цпер — удельный справочный показатель стоимости перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»);

Цпол — удельный справочный показатель стоимости пола (гр. «Полы»);

Цкарк — удельный справочный показатель стоимости каркаса (гр. «Каркас»);

h_o, — средняя высота этажа оцениваемого здания, м.

h_a — средняя высота этажа здания-аналога, м.

Корректировка не применялась, так как высота объекта оценки, аналогична высоте объекта аналога.

Во вторую группу корректировок входят корректировки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

- Коэффициент, учитывающий выявленные отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным зданием по площади, объему, прочим физическим параметрам.

Например: уменьшить или увеличить величину справочной стоимости здания на величину стоимости специальных видов работ или специальных конструкций, являющегося его неотъемлемой частью.

Поскольку справочные расценки в справочнике «КО-ИНВЕСТ» приведены в уровне цен Московской области на 01.01.2020г., к стоимости единичных расценок внесены необходимые корректировки, позволяющие привести указанные стоимостные показатели к ценам на дату оценки, а также учесть территориально-климатические и конструктивные особенности стоимости строительства в г.Москва и отличия справочного аналога от оцениваемого объекта.

В рамках настоящего отчёта приведен алгоритм расчета только тех корректировок к базовой стоимости, которые использовались при оценке данного объекта.

- Регионально-экономические корректировки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая корректировка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (Ктерр+эк) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$Ктерр+эк = Крег+эк \times Кзон+эк,$$

где:

Крег+эк – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области

«Регионально-экономические коэффициенты по классам конструктивных систем зданий» или по индексам ежеквартального бюллетеня КО-ИНВЕСТ;

Кзон+эк – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, рассчитываемый оценщиком самостоятельно.



Крег. – региональный коэффициент применяется на основании данных используемого соответствующего справочника КО-ИНВЕСТ»;

- **Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм)** вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочниках КО-ИНВЕСТ

$$K_{\text{сейсм}} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c},$$

где:

α_c и α_j — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта:

Сейсмичность в баллах	α
6	1.00
7	1.04
8	1.05
9	1.08
10	1.09

Таблица общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-2016 приводится в разделе 4.1. Сборника Ко-Инвест Жилые дома 2020, стр.694

Для объектов, расположенных в Республике Калмыкия, коэффициент на сейсмичность принимается равным 1,0.

- **Корректировка на разницу в объеме (V, м3) или площади (S, м2)** между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из соответствующего справочника КО-ИНВЕСТ ($V_{\text{спр}}$, $S_{\text{спр}}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{\text{спр}}$	K_0	$S_0/S_{\text{спр}}$	K_0
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Значение полученных корректировок приведено в расчетной таблице далее.

- **Региональный коэффициент стоимости строительства**

Корректирующий коэффициент на региональные различия в стоимости строительства для конструктивной системы КС-1 рекомендованный для условий строительства в Волгоградской области (на основании справочник оценщика Ко-инвест "Индексы цен в строительстве" 2022", стр.592, составляет 0,864, КС-2 – 0,857; КС-6 – 0,837



ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ
И СООРУЖЕНИЙ на 01.01.2020 года (фактические данные)

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного материала	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древеси- ны	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостен- ные кон- струкции (ЛСТК)	древеси- ны и др. конструк- тивных ма- териалов	
Класс конструктивных систем										
КК-1 КК-1А КК-2 КК-3 КК-4 КК-5 КК-6 КК-6А КК-6Б КК-7										
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,822	0,697	0,704	0,860	0,688	0,706	0,710	0,775	0,698	0,783
Республика Татарстан	0,852	0,794	0,811	0,783	0,808	0,828	0,833	0,848	0,832	0,830
Астраханская область	0,797	0,742	0,723	0,774	0,747	0,808	0,780	0,798	0,811	0,816
Волгоградская область	0,864	0,770	0,857	0,785	0,808	0,828	0,837	0,844	0,869	0,889
Пензенская область	0,878	0,801	0,822	0,753	0,806	0,844	0,823	0,849	0,835	0,838
Самарская область	0,764	0,722	0,662	0,984	0,720	0,739	0,745	0,756	0,758	0,761
Саратовская область	0,826	0,735	0,713	1,053	0,717	0,737	0,746	0,771	0,724	0,758
Ульяновская область	0,830	0,723	0,714	0,806	0,729	0,748	0,759	0,791	0,795	0,792

Корректно и справо
4.
592

ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА 2020
для условий строительства в Московской области, России

Переход цен после издания справочника **Общественные здания 01.01.2020г.** для оцениваемого здания на **01.01.2021 г.** (рассчитывались согласно Индексам цен в строительстве № 114 январь 2021г., для КС-1 составляет 0,886, для КС-2 – 0,883, КС-6 – 0,858).

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.2.3.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН
СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
(для Российской Федерации)
на 01.01.2021 г. по сравнению с 01.01.2020 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов **таблица 8.2.1**

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, «свето- прозрач- ного ма- териала»	панелей «сэндвич»	древеси- ны	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древеси- ны	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостен- ные кон- струкции (ЛСТК)	древеси- ны и др. конструк- тивных ма- териалов	
Класс конструктивных систем										
КК-1 КК-1А КК-2 КК-3 КК-4 КК-5 КК-6 КК-6А КК-6Б КК-7										
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,839	0,712	0,722	0,878	0,705	0,723	0,727	0,793	0,714	0,800
Республика Татарстан	0,869	0,809	0,829	0,799	0,824	0,844	0,850	0,865	0,849	0,845
Астраханская область	0,818	0,761	0,745	0,797	0,768	0,828	0,801	0,818	0,830	0,836
Волгоградская область	0,886	0,790	0,883	0,808	0,829	0,849	0,858	0,866	0,889	0,910
Пензенская область	0,894	0,813	0,837	0,770	0,820	0,858	0,837	0,864	0,849	0,852
Самарская область	0,784	0,740	0,684	1,004	0,740	0,759	0,766	0,777	0,778	0,780
Саратовская область	0,842	0,747	0,728	1,068	0,732	0,752	0,762	0,786	0,737	0,775
Ульяновская область	0,849	0,740	0,736	0,823	0,749	0,768	0,778	0,811	0,815	0,811



Индекс перехода цена с 01.01.2021г. для оцениваемого здания на 01.10.2022 г. (рассчитывались согласно Индексам цен в строительстве № 121 октябрь 2022г. стр.77) для КС-1 составляет 1,185, КС-2 – 1,216, КС-6 – 1,189

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ										
КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН										
2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.10.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г. (базовый регион РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ в среднем)										
Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2021 г., показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы										
В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегиональный показатель, отмеченный символом «*»										
Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона	панелей "сэндвич"	стекла, свето-прозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	стали в каркасных системах	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов		
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Южный федеральный округ										
Астраханская область	1,099	1,104	1,024	1,188	1,095	1,160	1,123	1,139	1,148	1,140
Волгоградская область	1,185	1,129	1,216	1,196	1,168	1,174	1,189	1,193	1,215	1,236
Кабардино-Балкарская Республика	0,870	0,879	0,840	0,797	0,894	0,940	0,931	0,989	0,981	0,960
Карачаево-Черкессия Республика	0,857	0,989	0,726	1,137	0,847	0,931	0,890	0,946	0,918	0,908
Краснодарский край *	1,197	1,156	1,207	1,219	1,188	1,196	1,202	1,221	1,167	1,215
Краснодарский край, КЛАСТЕР 1	1,197	1,156	1,207	1,219	1,188	1,196	1,202	1,221	1,167	1,215
Краснодарский край, КЛАСТЕР 2	1,328	1,283	1,340	1,353	1,319	1,327	1,334	1,355	1,295	1,348

Строительно-монтажные работы

Выпуск 121 • октябрь 2022

© КО-ИНВЕСТ 2022

- Индексы цен на 01.08.2025г. по сравнению с ценами на 01.10.2022г., рассчитывались через функцию тенденции, которая составила 1,141.

Функция ТЕНДЕНЦИЯ в Excel используется при расчетах последующих значений для рассматриваемого события и возвращает данные в соответствии с линейным трендом. Функция выполняет аппроксимацию (упрощение) прямой линией диапазона известных значений независимой и зависимой переменных с использованием метода наименьших квадратов и прогнозирует будущие значения зависимой переменной Y для указанных последующих значений независимой переменной X. Рассматриваемая функция не используется для получения статистической характеристики модели тренда и математического описания.

Линейным трендом называется распределение величин в изучаемой последовательности, которое может быть описано функцией типа $y=ax+b$. Поскольку функция ТЕНДЕНЦИЯ выполняет аппроксимацию прямой линией, точность результатов ее работы зависит от степени разброса значений в рассматриваемом диапазоне.

Месяц, год	Коэффициент	Месяц, год	Коэффициент	Месяц, год	Коэффициент
окт.22	0,991	окт.23	1,044	окт.24	1,096
ноя.22	0,995	ноя.23	1,048	ноя.24	1,101
дек.22	1,000	дек.23	1,052	дек.24	1,105
январ.23	1,004	январ.24	1,057	январ.25	1,110
фев.23	1,008	фев.24	1,061	фев.25	1,114
мар.23	1,013	мар.24	1,065	мар.25	1,118
апр.23	1,017	апр.24	1,070	апр.25	1,123
май.23	1,021	май.24	1,074	май.25	1,127



июн.23	1,026	июн.24	1,079	июн.25	1,132
июл.23	1,030	июл.24	1,083	июл.25	1,136
авг.23	1,035	авг.24	1,088	авг.25	1,141
сен.23	1,039	сен.24	1,092		

Коэффициенты приняты согласно Справочнику Индексы цен в строительстве 2023г. №123 скриншот представлен ниже.

Выпуск 123 • апрель 2023

66

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Южный федеральный округ						
	Астраханская область	Волгоградская область	Кабардино-Балкарская Республика	Карачаево-Черкесская Республика	Краснодарский край	Республика Крым	г.Севастополь
декабрь 2022 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 Кв. 2022	0,9683	0,9693	0,9686	0,9667	0,9692	0,9681	0,9680
Апрель 2022	0,9614	0,9633	0,9623	0,9596	0,9633	0,9612	0,9613
Май 2022	0,9683	0,9693	0,9686	0,9662	0,9689	0,9681	0,9680
Июнь 2022	0,9751	0,9753	0,9748	0,9741	0,9754	0,9749	0,9746
3 Кв. 2022	0,9832	0,9833	0,9830	0,9826	0,9834	0,9831	0,9829
Июль 2022	0,9791	0,9793	0,9789	0,9783	0,9794	0,9789	0,9787
Август 2022	0,9832	0,9833	0,9830	0,9826	0,9834	0,9831	0,9829
Сентябрь 2022	0,9873	0,9874	0,9872	0,9869	0,9875	0,9872	0,9871
4 Кв. 2022	0,9957	0,9958	0,9957	0,9956	0,9958	0,9957	0,9957
Октябрь 2022	0,9915	0,9915	0,9914	0,9912	0,9916	0,9914	0,9913
Ноябрь 2022	0,9957	0,9957	0,9957	0,9956	0,9958	0,9957	0,9956
Декабрь 2022	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 Кв. 2023	1,0087	1,0087	1,0088	1,0090	1,0086	1,0088	1,0089
Январь 2023	1,0043	1,0043	1,0044	1,0045	1,0043	1,0044	1,0044
Февраль 2023	1,0087	1,0087	1,0088	1,0090	1,0086	1,0088	1,0089
Март 2023	1,0131	1,0131	1,0133	1,0135	1,0130	1,0132	1,0133
2 Кв. 2023 Прогноз	1,0219	1,0219	1,0222	1,0227	1,0217	1,0221	1,0223
Апрель 2023	1,0175	1,0175	1,0177	1,0181	1,0173	1,0176	1,0178
Май 2023	1,0219	1,0219	1,0222	1,0227	1,0217	1,0221	1,0223
Июнь 2023	1,0263	1,0263	1,0267	1,0272	1,0261	1,0265	1,0269

- расчет прибыли предпринимателя (Обоснование прибыли застройщика)

Прибыль предпринимателя – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для девелопера. В международных Стандартах предпринимательская прибыль обозначена как прибыль продавца, называемая доходом с продаж, который определяется разницей между ценой продажи (затратами покупателя) и затратами продавца. Другими словами, прибыль предпринимателя – это прибыль продавца – собственника (девелопера, застройщика, заказчика, инвестора), которая может быть получена только в том случае, когда сложившиеся рыночные условия обеспечивают возможность продажи оцениваемого имущества по стоимости, превышающей стоимость его строительства.

Согласно сборнику рыночных корректировок и данных подлежащих использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н). Сегмент: Производственно-складской сегмент



рынка объектов капитального строительства. Территория: Республика Калмыкия, корректировка составила 8,1% (1,081).

АрхивОценщика

Баланс: 769.84L Оценка2022(ID: 6514)

Источником — Сегмент — Территория — Ценообразующие факторы — 5 Результат

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н)

Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Республика Калмыкия

Неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Продажа					
Прибыль предпринимателя (База для расчета: Общая стоимость затрат на строительство объекта)	8.10%	0.00	16.80	0.00	45.60
		2.40	5.30	11.40	14.40
				22.20	34.70

Определение накопленного износа

В оценке же недвижимости износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам.

Различают три вида износа недвижимости – физический, функциональный (моральный) и износ воздействия внешней среды (экономический).

Физический износ – потеря стоимости имущества, связанная со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, отражает изменение физических свойств недвижимости.

Функциональное устаревание имущества – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу; может возникнуть из-за плохой планировки, функционального несоответствия здания современным требованиям и т.д.

Внешнее (экономическое) устаревание. Внешнее устаревание представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к недвижимости факторами. К ним относятся изменение экономических условий, законодательной среды, физических параметров окружения и т.п.

Оценка накопленного износа.

На сегодняшний день невозможно производить эффективно какие-либо операции с имуществом без исчерпывающей информации о техническом состоянии объекта как в целом, так и об отдельных конструктивных элементах и инженерных системах.

Экономическое обесценивание имущества происходит в силу уменьшения его полезности по различным техническим и экономическим причинам, лежащим как в самом объекте или условиях его эксплуатации, так и вне объекта и указанных условий.

При использовании затратного метода фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного аналога, как если бы он был новым и соответствовал технико-экономическим характеристикам оцениваемого объекта.

Процесс износа и обесценения протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента его создания (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода его из эксплуатации.

Для каждого вида имущества установлен свой нормативный срок службы (эксплуатации), однако в силу различных причин фактический срок службы может отличаться от нормативного в ту или иную сторону. Можно выразить степень износа в долях или в процентах по отношению к полной первоначальной или полной восстановительной стоимости объекта оценки. Очевидно, что степень износа не может быть больше единицы или 100%. Разность между единицей и степенью обесценения характеризует относительный уровень остаточной стоимости объекта оценки. Поскольку



любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценения, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ, иными словами суммарная потеря стоимости, рассчитываемая с применением формулы совокупного износа:

$$S = 1 - (1 - \text{ФИ}) \times (1 - \text{ФуИ}) \times (1 - \text{ЭИ})$$

Существуют несколько методов, используемые экспертами для определения степени физического износа:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

Наиболее применяемые методы: метод компенсации затрат, экспертный метод и метод разбивки.

1. Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

2. Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в Ведомственном нормативном документе ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий». Величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$И_{\text{физ}} = \sum_{i=1}^i (I_i \times УВ_i) \times 100\% \quad (3)$$

где I_i – величина физического износа i – того элемента в здании, определенная по нормативному документу;

$УВ_i$ – удельный вес i – того элемента в здании;

i – номер элемента.

3. Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Из сопоставления достоинств и недостатков вытекает одно – хорош метод, но очень сложен для реализации на практике, особенно для крупных зданий. Применим для не большого по площади объекта.

Оценщиком для определения физического износа здания, был применен экспертный метод. Физический износ определяется путем обследования элементов здания визуальным способом в соответствии с таблицей Оценка физического износа



требованиями изложенная в СП 368.1325800.2017 "Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта".

Максимальная величина физического износа может приниматься экспертом в размере 80% в соответствии с наибольшим возможным показателем физического износа согласно СП 368.1325800.2017, даже если расчетная величина при применении метода хронологического возраста превышает данное значение.

Для расчета величины совокупного физического износа (устраняемого и неустраняемого как по элементам с коротким сроком жизни, так и по элементам с долгим сроком жизни) оценщик посчитал наиболее правильным не составить таблицу исходя из сведений визуального осмотра экспертом текущего состояния оцениваемого объекта. Величина совокупного физического износа по группам конструктивных элементов будет одинаковой.

Табл. Оценка технического состояния.

Таб.3

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния (критерии необходимости проведения капитального ремонта)	Проведение капитального ремонта
0-20	Хорошее	1. Повреждений и деформаций нет 2. Имеются отдельные мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента (могут быть устранены при текущем ремонте)	Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но в целях поддержания надлежащего состояния, капитальный ремонт наиболее целесообразен именно на данной стадии	Выборочный капитальный ремонт конструктивных элементов
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Необходим капитальный ремонт
61-80	Ветхое	1. Несущие конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии, несущие – в ветхом 2. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	Необходимо решение специализированной комиссии о целесообразности проведения комплексного капитального ремонта либо реконструкции, либо признании многоквартирного дома аварийным или не пригодным для проживания
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Необходимо решение специализированной комиссии о признании многоквартирного дома аварийным или не пригодным для проживания

Таблица. Физический износ зданий

№	Наименование	Кадастровый №	Общая площадь,	Год строительства	Оценка технического	Физический износ, %
---	--------------	---------------	----------------	-------------------	---------------------	---------------------



			кв.м.	ва	состояния	
1	Здание столовой-магазина	34:13:15000 1:497	212,6	1968	Неудовлетворительное	41-60
2	Здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой	34:13:15000 1:396	918,3	1992	Удовлетворительное	21-40
3	Здание пекарни	34:13:15000 3:336	90,2	1966	Неудовлетворительное	41-60
4	Строение крытого тока	34:13:15000 3:340	6016,3 кв.м. (фактически и 1500,0 кв.м.)	1993	Хорошее	0-20
5	Сооружение овощехранилища	34:13:00000 0:686	4000,0	2010	Хорошее	0-20
6	Сооружение овощехранилища	34:13:15000 1:463	4000,0	2010	Хорошее	0-20

Функциональный износ. Признаками функционального износа в оцениваемом здании, как правило, являются несоответствие его объемно-планировочного и(или) конструктивного решения современным стандартам, в том числе различного оборудования, необходимого для нормальной эксплуатации сооружения исходя из его текущего или предполагаемого использования.

Сегодня различные здания (сооружения), особенно промышленные, торговые, складские, многофункциональные общественно-деловые комплексы, возводят из так называемых «облегченных» строительных конструкций (имеется ввиду использование металлических конструкций, многослойных панелей и др., ранее металлические конструкции применялись в основном в уникальных объектах). А сегодня эти конструкции широко используются, и они соответствуют ныне действующим строительным нормам и правилам, которые начали вводить в действие, начиная с 1994 года. Следует отметить, что в период времени, начиная ориентировочно с середины 50-х годов прошлого столетия, действовали нормы проектирования, которые позволяли проектировать и строить здания и сооружения не соответствующие эргономическим и другим требованиям. Таких примеров можно привести множество. Например, для обеспечения теплозащитных функций (для климатического района Санкт-Петербурга) ограждающие конструкции (особенно здания первых массовых серий) из кирпича возводили толщиной 510 мм, а требуется толщина в 780 мм, из газобетонных конструкций толщиной 240 мм, а требуется толщина в 325 мм. Соответственно сегодня требуется в таких зданиях устраивать дополнительную теплоизоляцию ограждающих конструкций для обеспечения комфортности и помимо этого, что немало важно в рыночных условиях, обеспечение тепло-, энерго- и ресурсосбережения. Высота помещений в соответствии с действующими тогда нормами проектирования разрешалась в 2,5 м, сегодня 2,7 м, а по эргономическим требованиям она должна быть не менее 3,2 м (пример, все здания старой постройки до середины 50-х годов, а сегодня появляются новые жилые здания с высотой помещений в 3,0 м).

Приведённые примеры, наглядно демонстрируют, как развитие научно-технического прогресса влияет на строительную индустрию, прямо влияющую на экономику в целом и как экономика, в первую очередь через вопросы налогообложения и энергосберегающие технологии, влияют на рост темпа развития самого научно-технического прогресса. Эти процессы взаимосвязаны и не отделимы друг от друга. Сегодня никому не нужны капиталоемкие (материалоемкие - из железобетонных



конструкций) здания и сооружения, которые «утяжеляют» себестоимость производимой продукции, через налог на имущество, дополнительные эксплуатационные расходы и т. п.

Поэтому, ориентировочно функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 2 до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники - 50-80% в год, для строительной индустрии рост темпа на развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 2 до 4% в год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачок в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия.

Объект оценки построены по проектам 60-х-70-х годов СССР, не отвечают современным требованиям строительства. В связи с этим, можно определить величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле;

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n], \text{ где}$$

Φ_y - величина функционального устаревания, руб.;

BC - восстановительная стоимость здания, сооружения, руб.;

i - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях)
https://www.gostrf.com/norma_data/46/46731/index.htm

принимается 1%.

n - время,

в годах принимаем для здания столовой-магазина 1968 год, срок службы составляет 57 лет.

в годах принимаем для здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой животноводства 1992 год, срок службы составляет 33 лет.,

в годах принимаем для здания пекарни 1966 год, срок службы составляет 59 лет.,

в годах принимаем для строения крытого тока 1993 год, срок службы составляет 32 лет.

$$\Phi_y = 1 - 1/(1+1\%)^{57}$$

$$\Phi_y = 43\%$$

$$\Phi_y = 1 - 1/(1+1\%)^{33}$$

$$\Phi_y = 29\%$$

$$\Phi_y = 1 - 1/(1+1\%)^{59}$$

$$\Phi_y = 44\%$$

$$\Phi_y = 1 - 1/(1+1\%)^{32}$$

$$\Phi_y = 28\%$$

Внешний (экономический) износ – определен как уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

Уточненное определение экономического устаревания: это уменьшение стоимости имущества относительно затрат на создание объекта с аналогичной полезностью, возникшее вследствие негативного влияния факторов внешней среды* или несоответствия улучшений объекта оценки наиболее эффективному использованию земельного участка.

(*например, экономических, политических факторов, социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации,



градостроительных решений, спроса и предложения и других факторов, независящих от самого имущества).

Так как внешний износ - результат внешнего влияния, которое воздействует на предприятие в целом, а не на каждый объект в отдельности или их группу, то внешний износ чаще оценивается с применением доходного подхода. Среди причин экономического устаревания можно выделить следующее:

1. Отсутствует новое строительство улучшений
2. Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
3. Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли-продажи объектов недвижимости
4. Велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка
5. Относительно низкая доля стоимости земельных участков в стоимости ЕОН
6. Относительно высокая недозагрузка оцениваемых объектов недвижимости
 - низкая или отрицательная рентабельность объектов, аналогичных оцениваемым, возникающая вследствие, например, государственного регулирования тарифов.
 - строительство объектов осуществляется при финансовой поддержке государства, эксплуатация осуществляется, в том числе, за счет государственных дотаций.
7. Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка

При расчете величины внешнего износа используют принцип замещения, т.е. учитывают полезность объекта. В силу экономических причин часть объекта (инвестиций, мощностей и т. д.) оказывается не задействованной и не приносит никакой пользы. А поскольку полезность объекта в связи с недоиспользованием меньше, чем у объекта, работающего с полной производительностью, то и стоимость его уменьшается.

Данный тип недвижимости востребован в районе расположения объекта оценки, внешние факторы, влияющие на стоимость объекта, отсутствуют.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода приведен в таблицах ниже.



Расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода здание столовой-магазина

№	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Объект оценки	Объект-аналог		Корректировка уд. стоимости		
		Здание столовой-магазина	Ко-инвест "Общественные здания" 2020", гпОЗ.08.000.0015, стр.506	Характеристики			
	Справочная стоимость в руб. на ед. измерения:	руб.			8 479,0		
	Единица измерения:	куб.м.					
	Год постройки	1968					
	Назначение здания	Здание столовой-магазина	Магазины				
Район расположения							
1	Регион	Республика Калмыкия	РФ				
2	Адрес:	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, №305					
Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв.м здания (+удорожание, - удешевление)							
Объемно-планировочные параметры							
1	Количество этажей	1,00	1,00				
2	Высота этажа, м.	3,00	3,50				
3	Строительный объем, куб.м	828,00	1 050,00				
4	Общая площадь, кв.м	212,60	300,00				
Преобладающий материал							
1	Фундаменты (подземная часть)	бетонные	Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный	397,48	1,00	1,00	397,48
2	Каркас	нет	нет	0	1,00	1,00	0,00
3	Стены наружные с отделкой	кирпичные	Кирпичные / естественный камень / бетонные блоки / железобетонные	1431,81	1,00	1,00	1 431,81
4	Стены внутренние, перегородки	кирпичные		476,82	1,00	1,00	476,82
5	Перекрытия и покрытия	ж/б плиты	Сборные железобетонные	953,63	1,00	1,00	953,63
6	Кровля	шиферная	Железная, асбоцементная и черепичная	317,73	1,00	1,00	317,73
7	Лестницы, балконы, лоджии	-	-	0	1,00	1,00	0,00



8	Проёмы (окна, двери)	двойные глухие, простые	двойные глухие, простые	953,63	1,00	1,00	953,63
9	Полы	бетонные	Деревянные	1033,4	1,00	1,00	1 033,40
10	Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска	Штукатурка	795	1,00	1,00	795,00
11	Прочие конструкции	+	+	397,48	1,00	1,00	397,48
12	Особостроительные работы	-	-	119,19	1,00	1,00	119,19
Наличие (+,-) и особенности инж. об.							
1	Отопление, вентиляция, кондиционирование	+	+	0,00	1,00	1,00	0,00
2	Водоснабжение и канализация	+	+	755,11	1,00	1,00	755,11
3	Электроснабжение и освещение	+	+	260,32	1,00	1,00	260,32
4	Слаботочные системы	+	+	57,40	1,00	1,00	57,40
5	Прочие системы и специальное оборудование	+	+	0,00	1,00	1,00	0,00
Итого по первой группе поправок:				7 949,00			7 949,00
Вторая группа поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов							
Строительный объем, куб.м		828,00	1 050			1,000	
Общая площадь, кв.м		212,60	300			1,000	
Высота этажа		3,0	2,70			1,000	
Класс конструктивной системы здания		КС-1	КС-1			1,000	
Состояние грунтов		Сухие	Сухие			1,000	
Класс качества здания		Econom	Econom			1,000	
Район сейсмичности (кол-во баллов) - К1		6	6			1,000	
Регионально-экономический коэффициент - К2						0,864	
Переход цен после издания справочника Сооружения городской инфраструктуры 01.01.2020г. для оцениваемого здания на 01.01.2021 г. (рассчитывались согласно Индексам цен в строительстве № 114 январь 2021г.,			К3			0,886	
Индекс перехода цена с 01.01.2021г. для оцениваемого здания на 01.10.2022 г. (рассчитывались согласно Индексам цен в строительстве № 121 октябрь 2022г. стр.77)			К3			1,185	
Индексы цен с 01.10.2022г.на 01.08.2025 (функция тенденция)			К3			1,141	
Прибыль застройщика – 3,0%			К4			1,030	
Итого по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов):						1,066	
Скорректированный показатель в стоимости по объекту аналогу:						8 474,25	
Полная стоимость замещения, руб.:						7 016 678	



Физический износ:	60,0%
Функциональное устаревание:	43%
Внешнее устаревание:	0%
Накопленный износ:	77%
Рыночная стоимость объекта руб.:	1 600 000

Расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода Здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой

№	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Объект оценки	Объект-аналог		Корректировка уд. стоимости			
		Здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой	Ко-инвест "Промышленные здания" 2020", ruПЗ.03.000.0124, стр.203	Характеристики				Справочный показатель
	Справочная стоимость в руб. на ед. измерения:	руб.			46 133,0			
	Единица измерения:	куб.м.			на 10 куб.			
	Год постройки / кап.ремонт	1992						
	Назначение здания	Здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой		РЕМОНТНО - МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ				
Район расположения								
1	Регион	Волгоградская область		РФ				
2	Адрес:	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, №310						
Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв.м здания (+удорожание, - удешевление)								
Объемно-планировочные параметры								
1	Количество этажей	1,00		1,00				
2	Высота этажа, м.	7,6; 3,7; 2,5		0,00				
3	Строительный объем, куб.м	6 366,00		6 000,00				
4	Общая площадь, кв.м	918,30		0,00				
Преобладающий материал								
1	Фундаменты (подземная часть)	ж/б блоки		Бутовый / бетонный	4151,9	1,00	1,00	4 151,90
2	Каркас	нет		нет	0	1,00	1,00	0,00



3	Стены наружные с отделкой	ж/б плиты; кирпич	кирпичные	11073	1,00	1,00	11 073,00
4	Стены внутренние, перегородки	кирпичные	кирпичные / деревянные	1844,9	1,00	1,00	1 844,90
5	Перекрытия и покрытия	ж/б плиты	бетонное утепленное	5997	1,00	1,00	5 997,00
6	Кровля	мягкая кровля	Два слоя рулонная	4151,9	1,00	1,00	4 151,90
7	Лестницы, балконы, лоджии	-	-		1,00	1,00	0,00
8	Проёмы (окна, двери)	одинарные глухие, металл.	глухие, металлические	3690	1,00	1,00	3 690,00
9	Полы	бетонные	бетонные	2768,7	1,00	1,00	2 768,70
10	Внутренняя отделка	штукатурка	штукатурка	923,6	1,00	1,00	923,60
11	Прочие конструкции	+	+	5997	1,00	1,00	5 997,00
12	Особостроительные работы	-	-	0	1,00	1,00	0,00
Наличие (+,-) и особенности инж. об.							
1	Отопление, вентиляция, кондиционирование	-	+	2214,30	0,00	1,00	0,00
2	Водоснабжение и канализация	-	+	1660,40	0,00	1,00	0,00
3	Электроснабжение и освещение	+	+	1383,30	1,00	1,00	1 383,30
4	Слаботочные системы	-	+	277,00	0,00	1,00	0,00
5	Прочие системы и специальное оборудование	-	-	0,00	1,00	1,00	0,00
Итого по первой группе поправок:				46 133,00	41 981,30		41 981,30
				4 198,1 на 1 куб.м.			
Вторая группа поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов							
Строительный объем, куб.м		6 366,00	6 000	1,000			
Общая площадь, кв.м		918,30	0	1,000			
Высота этажа		7,6; 3,7; 2,5	2,70	1,000			
Класс конструктивной системы здания		КС-1	КС-1	1,000			
Состояние грунтов		Сухие	Сухие	1,000			
Класс качества здания		Економ	Економ	1,000			
Район сейсмичности (кол-во баллов) - К1		6	6	1,000			
Регионально-экономический коэффициент - К2					0,864		
Переход цен после издания справочника Сооружения городской инфраструктуры 01.01.2020г. для оцениваемого здания на 01.01.2021 г. (рассчитывались согласно Индексам цен в строительстве № 114 январь 2021г.			К3	0,886			
Индекс перехода цена с 01.01.2021г. для оцениваемого здания на 01.10.2022 г. (рассчитывались согласно Индексам цен в строительстве № 121 октябрь 2022г. стр.77)			К3	1,185			



Индексы цен с 01.10.2022г.на 01.05.2025 (функция тенденция)	К3	1,141
Прибыль застройщика – 3,0%	К4	1,030
Итого по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов):		1,066
Скорректированный показатель в стоимости по объекту аналогу:		4 475,53
Полная стоимость замещения, руб.:		28 491 230
Физический износ:		40,0%
Функциональное устаревание:		29%
Внешнее устаревание:		0%
Накопленный износ:		57%
Рыночная стоимость объекта руб.:		12 137 000

Расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода Здание пекарни

№	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Объект оценки	Объект-аналог		Корректировка уд. стоимости
		Здание пекарни	Ко-инвест "Общественные здания" 2020", гпОЗ.05.000.0010, стр.376		
			Характеристики	Справочный показатель	
	Справочная стоимость в руб. на ед. измерения:	руб.		9 992,0	
	Единица измерения:	куб.м.			
	Год постройки	1966			
	Назначение здания	Здание пекарни	Кафе / кафетерии		
Район расположения					
1	Регион	Республика Калмыкия	РФ		
2	Адрес:	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская			
Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв.м здания (+удорожание, - удешевление)					
Объемно-планировочные параметры					
1	Количество этажей	1,00	1,00		
2	Высота этажа, м.	3,1; 2,7; 2,6	3,50		
3	Строительный объем, куб.м	359,00	1 400,00		
4	Общая площадь, кв.м	90,20	400,00		



Преобладающий материал							
1	Фундаменты (подземная часть)	Бетонный ленточный	Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный	1061,3	1,00	1,00	1 061,30
2	Каркас	нет	нет	0	1,00	1,00	0,00
3	Стены наружные с отделкой	кирпичные	Кирпичные / естественный камень / бетонные блоки / железобетонные	348,87	1,00	1,00	348,87
4	Стены внутренние, перегородки	кирпичные		374,58	1,00	1,00	374,58
5	Перекрытия и покрытия	деревянное утеп.	Сборные железобетонные	700,63	1,00	1,00	700,63
6	Кровля	шиферная	Железная, асбоцементная и черепичная	492,85	1,00	1,00	492,85
7	Лестницы, балконы, лоджии	-	-	0	1,00	1,00	0,00
8	Проёмы (окна, двери)	глухие, простые	двойные глухие, простые	269,9	1,00	1,00	269,90
9	Полы	бетонные	Деревянные	548,91	1,00	1,00	548,91
10	Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска	Штукатурка	367,78	1,00	1,00	367,78
11	Прочие конструкции	+	+	668,35	1,00	1,00	668,35
12	Особостроительные работы	-	-	0	1,00	1,00	0,00
Наличие (+,-) и особенности инж. об.							
1	Отопление, вентиляция, кондиционирование	-	+	3199,18	0,00	1,00	0,00
2	Водоснабжение и канализация	+	+	840,77	1,00	1,00	840,77
3	Электроснабжение и освещение	+	+	909,37	1,00	1,00	909,37
4	Слаботочные системы	+	+	45,22	1,00	1,00	45,22
5	Прочие системы и специальное оборудование	+	+	164,29	1,00	1,00	164,29
				Итого по первой группе поправок:	9 992,00		6 792,82
Вторая группа поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов							
Строительный объем, куб.м		359,00	1 050	1,000			
Общая площадь, кв.м		90,20	300	1,000			
Высота этажа		3,1; 2,7; 2,6	2,70	1,000			
Класс конструктивной системы здания		КС-2	КС-2	1,000			
Состояние грунтов		Сухие	Сухие	1,000			



Класс качества здания	Econom	Econom	1,000
Район сейсмичности (кол-во баллов) - K1	6	6	1,000
Регионально-экономический коэффициент - K2			0,857
Переход цен после издания справочника Сооружения городской инфраструктуры 01.01.2020г. для оцениваемого здания на 01.01.2021 г. (рассчитывались согласно Индексам цен в строительстве № 114 январь 2021г.,		K3	0,883
Индекс перехода цена с 01.01.2021г. для оцениваемого здания на 01.10.2022 г. (рассчитывались согласно Индексам цен в строительстве № 121 октябрь 2022г. стр.77)		K3	1,216
Индексы цен с 01.10.2022г.на 01.08.2025 (функция тенденция)		K3	1,141
Прибыль застройщика – 3,0%		K4	1,030
Итого по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов):			1,081
Скорректированный показатель в стоимости по объекту аналогу:			7 345,95
Полная стоимость замещения, руб.:			2 637 197
Физический износ:			60,0%
Функциональное устаревание:			44%
Внешнее устаревание:			0%
Накопленный износ:			78%
Рыночная стоимость объекта руб.:			591 000

Расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода Строеие крытого тока

№	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Объект оценки Строеие крытого тока	Объект-аналог		Корректировка уд. стоимости
			Ко-инвест "Здания и сооружения агропромышленного комплекса" 2020", гпА3.03.023.0125, стр.242	Характеристики	
	Справочная стоимость в руб. на ед. измерения:	руб.			42 406,0
	Единица измерения:	кв.м.			на 10 кв.м.
	Год постройки	1993			
	Назначение здания	Строеие крытого тока	НАВЕСЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ (ОТКРЫТЫЕ СЕНОВАЛЫ)		
Район расположения					



1	Регион	Волгоградская область	РФ				
2	Адрес:	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская					
Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 кв.м здания (+удорожание, - удешевление)							
Объемно-планировочные параметры							
1	Количество этажей	1,00	1,00				
2	Высота этажа, м.	5,13	0,00				
3	Общая площадь, кв.м	1 500,00	0,00				
4	Строительный объем, куб.м	7 695,00	0,00				
Преобладающий материал							
1	Фундаменты (подземная часть)	Металлические стойки	Монолитный железобетонный	3569,9	1,00	1,00	3 569,90
2	Каркас	Стальные колонны, широкие пролеты	Стальные колонны, широкие пролеты	6025,8	1,00	1,00	6 025,80
3	Стены наружные с отделкой	ж/б плиты Н=3.5	Стальные колонны, широкие пролеты	0	1,00	1,00	0,00
4	Стены внутренние, перегородки	Отсутствуют	Отсутствуют	1646,7	1,00	1,00	1 646,70
5	Перекрытия и покрытия	Металлические	Металлические	4477,4	1,00	1,00	4 477,40
6	Кровля	шиферная, металлочерепица	Стальная шедовая или плоская на стальных стойках	5677	1,00	1,00	5 677,00
7	Лестницы, балконы, лоджии	-	-	0	1,00	1,00	0,00
8	Проёмы (окна, двери)	Отсутствуют	Отсутствуют	5730,6	1,00	1,00	5 730,60
9	Полы	асфальт	Черновые	5538,3	1,00	1,00	5 538,30
10	Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска	Штукатурка	1706,7	1,00	1,00	1 706,70
11	Прочие конструкции	+	+	1949,6	1,00	1,00	1 949,60
12	Особостроительные работы	-	-	0	1,00	1,00	0,00
Наличие (+,-) и особенности инж. об.							
1	Отопление, вентиляция, кондиционирование	-	-	0,00	1,00	1,00	0,00
2	Водоснабжение и канализация	+	+	3534,50	0,00	1,00	0,00
3	Электроснабжение и освещение	+	+	1942,30	1,00	1,00	1 942,30
4	Слаботочные системы	+	+	0,00	1,00	1,00	0,00
5	Прочие системы и специальное оборудование	+	+	607,10	1,00	1,00	607,10



Итого по первой группе поправок:		42 405,90	38 871,40
		3 887,14 на 1 куб.м.	
Вторая группа поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов			
Общая площадь, кв.м	1 500,00	1 050	1,000
Строительный объем, куб.м	7 695,00	300	1,000
Высота этажа	5,1	2,70	1,000
Класс конструктивной системы здания	КС-6	КС-6	1,000
Состояние грунтов	Сухие	Сухие	1,000
Класс качества здания	Econom	Econom	1,000
Район сейсмичности (кол-во баллов) - К1	6	6	1,000
Регионально-экономический коэффициент - К2			0,837
Переход цен после издания справочника Сооружения городской инфраструктуры 01.01.2020г. для оцениваемого здания на 01.01.2021 г. (рассчитывались согласно Индексам цен в строительстве № 114 январь 2021г.,		К3	0,858
Индекс перехода цена с 01.01.2021г. для оцениваемого здания на 01.10.2022 г. (рассчитывались согласно Индексам цен в строительстве № 121 октябрь 2022г. стр.77)		К3	1,185
Индексы цен с 01.10.2022г.на 01.08.2025 (функция тенденция)		К3	1,141
Прибыль застройщика – 8,1%			1,081
Итого по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов):			1,050
Скорректированный показатель в стоимости по объекту аналогу:			4 080,12
Полная стоимость замещения, руб.:			6 120 176
Физический износ:			10,0%
Функциональное устаревание:			0%
Внешнее устаревание:			0%
Накопленный износ:			10%
Рыночная стоимость объекта руб.:			5 508 000



Анализ затратного подхода

№	Наименование	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м.	Назначение / Разрешенное использование	Адрес месторасположения	Рыночная стоимость руб.
1	Здание столовой-магазина	34:13:1500 01:497	212,6	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, №305	1 600 000
2	Здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой	34:13:1500 01:396	918,3	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, №310	12 137 000
3	Здание пекарни	34:13:1500 03:336	90,2	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская	591 000
4	Строение крытого тока	34:13:1500 03:340	1500,0	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская	5 508 000

5.2. Сравнительный подход оценки недвижимости. Метод сравнения продаж.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж - это метод оценки рыночной стоимости, основанный на данных о недавних сделках. Оценщик анализирует недавние рыночные сделки или листинги предложений и сравнивает объекты, по которым они проводились, с оцениваемым объектом. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

При прямом сравнении продаж оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы или продаются на рынке; затем вносятся поправки на возможные различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В результате определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

5.2.1. Выбор метода расчетов по подходу

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости выделяют два метода:

- метод сравнения продаж;
- метод валовой ренты.

Метод сравнения продаж является основным методом, а метод валовой ренты представляет собой частный случай метода сравнения продаж, в связи, с чем оценщиком и



было принято решение применить для расчета рыночной стоимости объекта экспертизы метод сравнения продаж.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются объекты недвижимости сопоставимые с оцениваемым объектом, проданные относительно недавно.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по сопоставимым объектам; анализируется собранная информация и каждый сопоставимый объект сравнивается с оцениваемым объектом. Из сопоставимых объектов по минимуму различий выбираются объекты-аналоги.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках объектов-аналогов с оцениваемым объектом вносятся поправки в цены продаж аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости по сравнительному подходу.

5.2.2. Выбор единицы сравнения

При оценке недвижимого имущества единица сравнения может быть, его площадь (кв.м, сотка, га и пр.). Основным параметром для здания является его площадь. Для расчетов же проще использовать более единицу измерения – 1 кв.м. площади, это позволяет проводить расчеты с большей точностью. Таким образом, для дальнейших расчетов в качестве основной единицы сравнения принимается 1 кв. м общей площади, удельная стоимость будет выражаться в рублях за 1 кв. м общей площади здания (помещения).

5.2.3. Выбор элементов сравнения

Базой для внесения поправок является единица сравнения – удельная цена продажи/предложения объекта-аналога.

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.

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

Среди них адрес:

- сайт объявлений www.avito.ru

- сайт архив <https://ruads.org/> сайта www.avito.ru

– «справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А; на 2023-2024г.

– данные ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/> на 2023-2024г.

- сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н). Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка объектов капитального строительства. Территория: Волгоградская область, опубликованный на сайте <https://архивоценщика.рф>

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

Подбор аналогов, соответствующих объекту оценки по основным ценообразующим факторам

При применении подхода сравнительного анализа продаж 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 проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений на продажу объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами недвижимости. Информационной базой проведенных расчетов являются данные о продаже объектов недвижимости.

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

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).

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик по возможности уточнял характеристики аналогов, с продавцом



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

Указанные в объявлениях аналогов характеристики являются достоверными, при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Свободного назначения, 2800 м²" (Free purpose, 2800 m²). The price is listed as 6,000,000 RUB. The listing includes a large photo of a metal warehouse, a contact number (8 969 293-05-38), and a profile for the seller, Evgeniy, a private individual. The listing details include: entrance from the street, separate entrance, total area of 2800 m², 1st floor, no finishing, no heating, and the type of transaction is sale. The location is in Volgograd Oblast, Zhirnovsk district, Matrosova Street, 7. The description states that the property is for sale or lease in the center of the city, consisting of a 413 m² metal warehouse and a 147 m² vegetable storage facility. The listing is dated July 28, 2023, and has 1638 views.

avito.ru/zhirnovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2800_m_3552559736?context=H4slAAAAAAAA_wE_AM...
Для бизнеса ▾ Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ #яПомогаю
Поиск по объявлениям Найти
Волгоградская область

Avito
Все категории
Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 2800 м²
6 000 000 Р
2 143 Р за м²
История цены

Избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

8 969 293-05-38

Евгений
Частное лицо
На Авито с декабря 2023
Документы проверены
Подписаться на продавца

О помещении
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 2800 м²
Этаж: 1
Отделка: без отделки
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

Расположение
Волгоградская обл., Жирновский р-н, Жирновское городское поселение, Жирновск, ул. Матросова, 7
Показать карту

Описание
Продаю или сдаю в аренду базу в центре города многоцелевого назначения по адресу ул. Матросова 7 Земельный участок 2800 м² или его часть:
- здание склада - металлический ангар 413 м²;
- здание склада овощехранилища 147 м².
Цена договорная!

О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 3552559736 · 28 июля в 10:32 · 1638 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

https://www.avito.ru/zhirnovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2800_m_3552559736

Аналог №2



avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/oborudovanie_dlya_biznesa/prodayu_angar_3635502052?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD...


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

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Волгоградская область, радиус

Главная > Логистика и склад > Склады и хранение

Продаю ангар

Добавить в избранное Добавить заметку



8 936 558-33-10

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Жанна
5,0 ★★★★★ 9 отзывов
Частное лицо
На Авито с октября 2020
Документы проверены Экоклад: -154 кг CO₂

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Где и когда можно посмотреть?
Еще продаете? Торг уместен?
Пришлите видео?

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Где и когда можно посмотреть?
Еще продаете? Торг уместен?
Пришлите видео?

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Где и когда можно посмотреть?
Еще продаете? Торг уместен?
Пришлите видео?

Характеристики

Вид оборудования: Логистика и склад	Материал изготовления: Металлический каркас
Вид оборудования для логистики и склада: Склады и хранение	Форма: Арочный
Тип складского оборудования: Ангары	Площадь: 480 м ²
Страна производства: Россия	Длина: 32 м
Тип конструкции: Каркасный	Ширина: 16 м
Назначение: Складской	Состояние: Б/у

Местоположение

с. Пичуга [Показать карту](#)

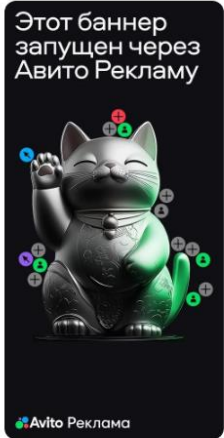
Описание

ОписаниеПродаю Ангар 1993г. постройки с земельным участком, в отличном состоянии, расположен Дубовский район, с. Пичуга, Мостовая, д. 41, 250м от Волги, от трассы Волгоград - Саратов 2,6км. Подведено электричество, рядом проходит вода, газ. Размер 30*16*8, утепленный 100мм., ворота с двух сторон. Земельный участок 24 сотки. Документы на землю и ангар оформлены должным образом.

О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорт

№ 3635502052 - 1 августа в 12:56 - 1060 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Этот баннер запущен через Авито Рекламу



Avito Реклама

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/oborudovanie_dlya_biznesa/prodayu_angar_3635502052



avito.ru/kamyshin/oborudovanie_dlya_biznesa/rochnyy_angar_bu_3975606586?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOUs...

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

Avito Бизнес360 Все категории Поиск по объявлениям Найти Элиста, радиус

Бизнес360 > > > Логистика и склад > Склады и хранение

Арочный ангар бу

Добавить в избранное Добавить заметку

Бизнес 360 Для предпринимателей и компаний

Характеристики

Вид оборудования: Логистика и склад	Назначение: Складской
Вид оборудования для логистики и склада: Склады и хранение	Материал изготовления: Металлический каркас
Тип складского оборудования: Ангары	Форма: Арочный
Страна производства: Россия	Площадь: 300 м²
Тип конструкции: Разборный	Состояние: Бу
	Доступность: В наличии

Местоположение

Камышин [Показать карту](#)

Описание

ангар на Рязано-Уральской с вагончиком

Запросите коммерческие предложения

Мы соберём их и пришлём в чат в одной таблице – вы сможете сравнить условия и выбрать то, что нужно.

Арочный ангар бу

1 шт.

[Перейти к запросу](#)

№ 3975606586 · 5 августа в 14:53 · 1120 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

1 200 000 ₽

8 936 557-95-45

[Написать сообщение](#)

ИП Столяров И.А.
5.0 ★★★★★ 1 отзыв
Компания
На Авито с марта 2016

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Игорь

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Где и когда можно посмотреть?](#)

[Еще продаете?](#) [Торг уместен?](#)

[Пришлите видео?](#)

Этот баннер запущен через Авито Рекламу



Расчет сравнительным подходом

Параметры		Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение		г.Элиста, проспект имени Петра Анацкого, дом 11, строение 1	Волгоградская область, Жирновский район, Жирновск	Волгоградская область, Дубовский район, с. Пичуга, Мостовая, д. 41	Волгоградская область, Камышинский район, Камышин
1		2	3	4	5
Описание объекта	имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	условия финансирования	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
	условия сделки	обычные	обычные	обычные	обычные
	дата продажи (предложения)	01.01.2023г.	28.07.2025г.	01.08.2025г.	05.08.2025г.
	тип объекта (встроенное / отдельно стоящее)	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
	техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	материал стен	металлические	металлические	металлические	металлические
	отделка помещения	штукатурка	штукатурка	штукатурка	штукатурка
	отопление	нет	нет	нет	нет
	функциональное назначение	ангар	ангар	ангар	ангар
	площадь	4000	2 800,0	480,0	300,0
	наличие зем.участка	нет	да	да	нет

**ООО «Экспертный Центр»**

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

Источник информации		https://www.avito.ru/zhirnovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniya_2800_m_3552559736	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy_oborudovanie_dlya_biznesa/prodaju_angar_3635502052	https://www.avito.ru/kamyshin/oborudovanie_dlya_biznesa/rochnyy_angar_bu_3975606586
1	2	3	4	5
Площадь общая, кв. м (Собщ)	4000,00	2 800,0	480,0	300,0
Цена продажи, руб., руб. (С)		6 000 000	2 500 000	1 200 000
с учетом земельного участка	нет	да	да	да
Коэффициенты корректировки	имущественные права, руб. (К1)	0,00	0,00	0,00
	условия финансирования, руб. (К2)	0,00	0,00	0,00
	условия сделки / уторгование, руб. (К3)	-480 000	-200 000	-96 000
	дата продажи, руб. (К4)	0,00	0,00	0,00
	скорректированная стоимость (Ск), руб. (С+К1+К2+К3+К4)	5 520 000	2 300 000	1 104 000
	Цена 1 кв. м. (с1), руб. (С3:Собщ)	1 971	4 792	3 680
	местоположение (К5)	1,00	1,00	1,00
	скорректированная стоимость 1 кв.м., (с2), руб. (с1*К5)	1 971	4 792	3 680
	тип здания (К6)	1,00	1,00	1,00
	скорректированная стоимость 1 кв.м., (с3), руб. (с2*К6)	1 971	4 792	3 680
	техническое состояние здания (К7)	1,00	1,00	1,00
	скорректированная стоимость 1 кв.м., (с4), руб. (с3*К7)	1 971	4 792	3 680
	материал стен (К8)	1,000	1,000	1,000
	скорректированная стоимость 1 кв.м., (с5), руб. (с4*К8)	1 971	4 792	3 680
	состояние, уровень отделки помещений (К9)	1,00	1,00	1,00
скорректированная стоимость 1 кв.м., (с6), руб. (с5*К9)	1 971	4 792	3 680	
отопление (К10)	1,00	1,00	1,00	
скорректированная стоимость 1 кв.м., (с7), руб. (с6*К10)	1 971	4 792	3 680	
функциональное назначение (К11)	1,00	1,00	1,00	
скорректированная стоимость 1 кв.м., (с8), руб. (с7*К11)	1 971	4 792	3 680	

**ООО «Экспертный Центр»**

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

площадь (К12)	1,00	0,76	0,76
скорректированная стоимость 1 кв.м., (с9), руб. (с8*К12)	1 971	3 642	2 797
процент стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (К13)	0,75	0,75	1,00
скорректированная стоимость 1 кв.м., (с10), руб. (с9*К13)	1 478	2 732	2 797
Общий (с1*с2*с3*с4*с5*с6*с7*с8*с9*с10)	0,750	0,570	0,760
Общая чистая коррекция аналога, %	-25,00%	-43,00%	-24,00%
Весомость (В)	0,36	0,27	0,37
Скорректированная цена 1 кв.м. (Собщ кор), руб.	1 478,00	2 732,00	2 797,00
Результат (В х Собщ кор)	538,18	727,54	1 033,67
Сумма результатов		2 299,40	
Сумма значений весов		1,00	
Стоимость 1 кв. м, руб.(сумма результатов/сумма значений весов)		2 300,00	
Площадь объекта оценки (Собщ), кв. м		4 000,00	
Стоимость объекта оценки методом сравнения сопоставимых продаж, руб.		9 200 000	



Объяснение корректировок:

- **корректировка на имущественные права (К1).** Объект оценки находится в собственности, объект оценки оценивается как свободный от обременений и претензий третьих лиц, исходя из предполагаемого использования результатов оценки. В виду ретроспективной даты, в отношении объектов аналогов, оценщик исходил из того, что в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объектов аналогов, ограничений (обременений), оценка объектов аналогов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений). Корректировка не применялась, аналоги сопоставимы с объектом оценки.

- **корректировка на условия финансирования (К2)** - оплата по факту совершения сделки/ипотека/рассрочка. Данные факторы влияют на стоимость исходя из величины и стоимости заемных ресурсов, а также срока их привлечения. В объявлениях аналогов не сказано об ограничительных условиях финансирования, аналоги с одинаковыми условиями, величина вносимых поправок равна нулю.

- **корректировка на условия сделки (К3).** Часто в объявлениях о продаже недвижимости написано «альтернатива», «прямая сделка» или, например, «свободная продажа».

Это названия видов сделок, которые используют на рынке недвижимости. Если коротко, то прямые или свободные - это простые сделки, а альтернативные - сложные сделки с несколькими участниками и разной недвижимостью. В объявлениях аналогов не оговорено о каких-либо ограничениях по продаже земельных участков. Условия сделки для всех объектов простые – свободная продажа. Поправка не применялась.

- **корректировка на уторгование (К3).** Объект оценки относится к активному рынку, разница между ценой предложения и ценой продажи может составить от 5,8-14,4% расширенный интервал уторгования представленный в справочнике оценщика производственно-складская недвижимость 2023 под редакцией Л.А. Лейфера, среднее 10,1%, таблица 352.

- **корректировка на дату продажи (К4)** – все аналоги подобраны и актуальны к предшествующей дате оценки, корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

- **корректировка на местоположение (К5)** – для формирования корректировки для сравнения объектов-аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах города, был использован справочник производственно-складская недвижимость 2023 под редакцией Лейфера Л.А., в таб.5 указана классификация типовых территориальных зон в пределах региона, объект оценки и

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 352. Скидки на цены предложений по мнению экспертов - оценщиков на активном рынке. 1. Универсальные производственно-складские объекты.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	10,8%	6,5%	16,1%
2	Санкт-Петербург	10,0%	5,7%	14,3%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,5%	5,8%	15,1%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	10,5%	6,2%	14,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	10,1%	5,8%	14,4%

Таблица 5. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики).

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V



объекты аналоги относятся к райцентрам с/х районов, таким образом, корректировка не применялась.

- **корректировка на тип объекта (К6)** – объект оценки отдельно стоящее здание, аналоги аналогичны объекту оценки, под каждым зданием имеется занимаемый земельный участок, корректировка к аналогам не применялась, так как аналоги объект оценки сопоставимы.

- **корректировка на техническое состояние здания (К7)** – объект оценки определено как хорошее, аналоги 1, 2, 3 аналогичны объекту оценки, по данным справочника производственно-складская недвижимость 2023 под редакцией Лейфера Л.А. таб.247, корректировка к аналогам 1,2,3 не применялась.

- **корректировка на материал стен (К8).** Данная поправка характеризует физические особенности конструктивных схем зданий. Объекты, имеющие материал стен лучший по своим технико-экономическим и теплотехническим характеристикам, будет иметь более высокую стоимость. Согласно справочнику оценщика производственно-складская недвижимость 2023 под редакцией Лейфера Л.А. таб.180, корректировка к аналогам не применялась, так как аналоги объект оценки сопоставимы, стены – металлические.

Таблица 180. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объектов с различным материалом стен, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Материал стен		аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
объект оценки	капитальные	1,00	1,28	1,46
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,14
	металлические	0,69	0,88	1,00

- **корректировка на отделку помещений (К9)** – отделка имеет немаловажное значение, состояние отделки внутренних помещений объекта оказывает влияние на его стоимость. Объекты с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. У объекта оценки и объектов аналогов 1,2,3 отделка выполнена в виде штукатурки. Все аналоги согласно характеристикам аналогичны объекту оценки, корректировка не применялась.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 163. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Наличие отопления		аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
объект оценки	отопление есть	1,00	1,25
	отопление отсутствует	0,80	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Матрицы коэффициентов

- **корректировка на отопление (К10).** У объекта оценки отопление отсутствует, аналоги 1,2,3 без отопления, согласно данным справочника производственно-складская недвижимость 2023 под редакцией Лейфера Л.А. таб.163 корректировка к аналогам не применялась, так как аналоги объект оценки сопоставимы.

Таблица 303. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объектов различного функционального назначения, усредненные по городам России.

- **корректировка на функциональное назначение (К11)** – функциональное назначение определяется техническими характеристиками самого помещения, использование его для определенного вида деятельности, объект оценки по функциональному назначению используется под ангар, согласно таб.303

Удельные цены производственно-складских объектов	аналог				
	универсальный объект	высококлассный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	придорожный сервис
универсальный объект	1,00	0,79	0,82	1,29	0,86
высококлассный объект	1,26	1,00	1,04	1,63	1,09
под пищевое производство	1,21	0,96	1,00	1,57	1,05
сельскохозяйственного назначения	0,77	0,61	0,64	1,00	0,67
придорожный сервис	1,16	0,92	0,95	1,50	1,00



справочника производственно-складская недвижимость 2023 под редакцией Лейфера Л.А. объект оценки относится к универсальным объектам, объекты-аналоги 1,2,3 используются под ангар, относятся к универсальным объектам, таким образом, корректировка к аналогам не применялась.

- **корректировка на площадь (K12)** – 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 справочнику производственно-складская недвижимость 2023 под редакцией Лейфера Л.А. таб.136 составляет диапазон 1000-5000 кв.м., площадь объектов-аналогов 2 и 3 диапазон составляет от 300 до 500 кв.м., таким образом, корректировка для аналогов 2 и 3 составила 0,76.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

Таблица 136. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел

Площадь, кв.м.	аналог						
	до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
до 300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,89	2,00
300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,65	1,75
500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,51	1,60
1000-5000	0,66	0,76	0,83	1,00	1,13	1,25	1,33
5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,10	1,17
10000-20000	0,53	0,61	0,66	0,80	0,91	1,00	1,06
>20000	0,50	0,57	0,62	0,75	0,86	0,94	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 26000 кв.м.

- **корректировка на земельный участок, находящийся в составе единого объекта недвижимости (ЕОН) (K13)** – поскольку объектом экспертизы является ОКС (объект капитального строительства), а реализация рыночного (сравнительного) подхода к оценке ОКС сопряжена с известными проблемами, поскольку ОКС не продаются без земельного участка, для определения ОКС необходимо выделить земельный участок в составе ЕОН, согласно сборнику рыночных корректировок и данных подлежащих использованию при определении стоимости объектов недвижимости №23, под редакцией Попова А.А. по состоянию на 01.01.2025г., опубликованный на сайте <https://архивоценщика.рф> скриншот прилагается, для производственно-складской недвижимости в Волгоградской области процент стоимости приходящейся на земельный участок отдельно стоящего здания составит от 15,8%-32,6% доверительный интервал, для расчетов оценщик выбрал значение 25,0% (0,75) в рамках указанного диапазона.

АрхивОценщика

Источники: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н)

Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Волгоградская область

Активный и неактивный рынок (Рыночные данные)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Мин	Макс	Мин	Макс
Тип предложения не указан					
Процент стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (База для расчета: Стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН))	26.90%	15.80	32.60	5.30	69.60

Анализ затратного подхода

№	Наименование	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м.	Назначение / Разрешенное использование	Адрес месторасположения	Рыночная стоимость руб.
1	Сооружение	34:13:0000	4000,0	нежилое	Волгоградская	9 200 000



	овощехрани лица	00:686			область, Котельниковский район, примерно в 0,3 км. по направлению на юг от ориентира ст-ца Нагавская	
2	Сооружение овощехрани лица	34:13:1500 01:463	4000,0	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, примерно в 0,3 км. по направлению на юг от ориентира ст-ца Нагавская	9 200 000

5.3. Оценка стоимости земельного участка

В данном отчете оценивается право собственности на земельный участок.

Предметом оценки является рыночная стоимость земельного участка. Земельный участок оценивается при условии его наиболее эффективного использования.

Принципы оценки рыночной стоимости земельного участка:

- принципы, отражающие позиции пользователя,
- принципы, связанные с земельным участком и его улучшениями,
- принципы, связанные рыночной средой,
- принцип наиболее эффективного использования.

Оценка должна производиться с использованием методов в рамках трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. Применимость того или иного метода зависит от типа оцениваемого земельного участка и наличия информации, используемой для оценки его стоимости.

Оценка рыночной стоимости земельного участка в данном отчете произведена на основе методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков (*утверждены Распоряжением Минимущества России № 568-р от 06.03.2002г.*), методом сравнения продаж, расчеты представлены ниже.

Методика расчетов

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, незанятых 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.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- ↪ местоположение и окружение;
- ↪ целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- ↪ физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- ↪ транспортная доступность;
- ↪ инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- ↪ условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- ↪ условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- ↪ обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- ↪ изменение цен на земельные участки за период, с даты, заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

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.

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.



Сущность метода состоит в определении стоимости земельного участка путем сравнения цен недавних продаж сопоставимых с оцениваемым участком после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

Формула для определения рыночной стоимости объекта сравнительным подходом:

$$\text{Ссп.} = (\text{Сан1} / \text{Сан.1} \times \text{K1} \times \text{K2} \times \dots \times \text{Ki} + \text{Сан2} / \text{Сан.1} \times \text{K1} \times \text{K2} \times \dots \times \text{Ki} + \text{Сан3} / \text{Сан.1} \times \text{K1} \times \text{K2} \times \dots \times \text{Ki}) / n \times \text{Соб.}$$
 где Сан. – стоимость аналога; Ki – коэффициент корректировки; Соб. – площадь оцениваемого объекта; Сан. – площадь аналога; n – количество аналогов

Определяем рыночную стоимость земельного участка согласно месту расположения оцениваемых участков.

Подбор аналогов, соответствующих объекту оценки по основным ценообразующим факторам

При применении подхода сравнительного анализа продаж 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 проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений на продажу объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами недвижимости. Информационной базой проведенных расчетов являются данные 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 экспертизы 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 экспертизы. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта, (ФСО №7, п.22).

В ряде случаев часть необходимых для экспертизы данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно, а также имеются в объявлениях опечатки. В таких ситуациях для выполнения анализа достаточности и достоверности исходной информации оценщик уточнял характеристики аналогов, по собеседованию с продавцом или арендатором. В объявлениях не оговорены какие-либо ограничительные или особые условия в отношении предлагаемых объектов.

Оценщиком на дату оценки выявлено 3 аналогичных объекта-аналога:

https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_44_89589864

https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_7561184885

https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_74_97492861

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



avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_4489589864?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzO...


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 > Промышленность

Участок 20 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



1 500 000 Р
75 000 Р за сотку

8 936 558-62-17

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!


Ещё продаёте? | Торгуеместе?

Когда можно посмотреть?

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

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир



Топливные карты для ИП и ООО
Скидки на топливо до 7%. Возврат НДС 20%

Подробнее

Об участке

Площадь: 20 сот. | Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Ерзовское городское поселение, рп. Ерзовка, Промышленная ул. | [Показать карту](#)

Описание

Продажа участка 34:03:140113:376 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.

№ 4489589864 - 4 августа в 07:03 - 461 просмотр (+0 сегодня) | [Пожаловаться](#)

Ещё продаёте? | Торгуеместе? | Когда можно посмотреть?

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

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир

https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_4489589864



avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_7497492861?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzO...

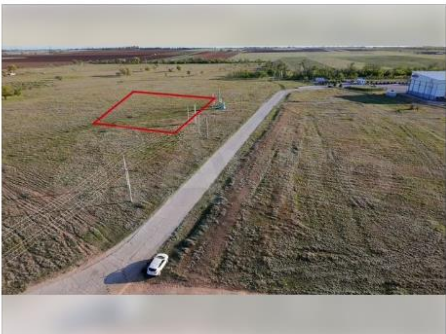
Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Мои объявления Денис Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Волгоградская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 20 сот. (промышленность)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 936 558-03-38

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

По участку
Агентство
На Авито с ноября 2008
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Владимир


Об участке
Площадь: 20 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Ерзовское городское поселение, рп. Ерзовка, Промышленная ул. [Скрыть карту](#)


Описание
Продажа земельного участка в посёлке Ерзовке, вблизи строящейся 4й продольной в объезд Волгограда. Промка с электричеством 75 кВт и подъездными путями в виде бетонки. Возможна продажа большей площади с большими мощностями.

№ 7497492861 - 11 августа в 20:49 - 83 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

СЕДЕЛЬНЫЙ ТЯГАЧ
J6P 4X2
ОТ 6 000 000 Р



Самосвал
FAW TRUCKS J6P
ВЫГОДА ДО 600 000 Р



https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_7497492861



Расчет стоимости сравнительным подходом

Параметры		Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
адрес (местоположение)		Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Ерзовское городское поселение, рп. Ерзовка, Промышленная ул.	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Орловское сельское поселение, с. Орловка, Нижняя ул.	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Ерзовское городское поселение, рп. Ерзовка, Промышленная ул.
1		2	3		5
Описание объекта	имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	краткосрочная аренда
	условие сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
	дата продажи (предложения)	18.08.2025г.	18.08.2025г.	30.07.2025г.	11.08.2025г.
	назначение участка	земли населенных пунктов – индустриальная недвижимость	земли населенных пунктов – индустриальная недвижимость	земли населенных пунктов – индустриальная недвижимость	земли населенных пунктов – индустриальная недвижимость
	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	электричество, водопровод, газопровод	электричество, водопровод, газопровод	электричество, водопровод, газопровод	электричество, водопровод, газопровод
	общая площадь, кв.м.	1,00	2000,00	6000,00	2000,00
Источник информации			https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_4_489589864	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_7561184885	https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_7_497492861
1		2	3	6	5
Площадь общая, кв. м (Собщ)		1,00	2000,00	6000,00	2000,00
Цена предложения, руб. (С)			1 500 000	3 999 999	2 000 000
Цена 1 кв. м в мес., руб.(с1)			750,00	666,67	1 000,00

**ООО «Экспертный Центр»**

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

Коэффициенты корректировки	местоположение (К1)	1,00	1,00	1,00
	скорректированная стоимость 1 кв. м (с2), руб. (с1*К1)	750,00	666,67	1 000,00
	имущественные права (К2)	1,00	1,00	1,00
	скорректированная стоимость 1 кв. м (с3), руб. (с2*К2)	750,00	666,67	1 000,00
	условия сделки / уторгование (К3)	0,90	0,90	0,90
	скорректированная стоимость 1 кв. м (с4), руб. (с3*К3)	677,25	602,00	903,00
	дата продажи (предложения) (К4)	1,00	1,00	1,00
	скорректированная стоимость 1 кв. м (с5), руб. (с4+К4)	677,25	602,00	903,00
	назначение участка (К5)	1,00	1,00	1,00
	скорректированная стоимость 1 кв.м., (с6), руб. (с5*К5)	677,25	602,00	903,00
	характеристика участка (К6)	1,00	1,00	1,00
	скорректированная стоимость 1 кв.м., (с7), руб. (с6*К6)	677,25	602,00	903,00
	рельеф (К7)	1,00	1,00	1,00
	скорректированная стоимость 1 кв.м., (с8), руб. (с7*К7)	677,25	602,00	903,00
площадь (К8)	1,00	1,00	1,00	
скорректированная стоимость 1 кв.м., (с9), руб. (с8*К8)	677,25	602,00	903,00	
подъездные пути (К9)	1,00	1,00	1,00	
скорректированная стоимость 1 кв.м., (с10), руб. (с9*К9)	677,25	602,00	903,00	
коммуникации - свет (К10)	1,00	1,00	1,00	
скорректированная стоимость 1 кв.м., (с11), руб. (с10*К10)	677,25	602,00	903,00	
коммуникации - вода (К11)	1,00	1,00	1,00	
скорректированная стоимость 1 кв.м., (с12), руб. (с11*К11)	677,25	602,00	903,00	
коммуникации - газ (К12)	1,00	1,00	1,00	
скорректированная стоимость 1 кв.м., (с13), руб. (с12*К12)	677,25	602,00	903,00	



ООО «Экспертный Центр»

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

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.	677	602	903
Результат (В х Собщ кор)	226	201	301
Сумма результатов		727	
Сумма значений весов (окр)		1,00	
Стоимость 1 кв. м., руб. (сумма результатов/сумма значений весов)		727	
Площадь Объекта экспертизы (Собщ), кв. м		1,00	
Стоимость Объекта оценки методом сравнения сопоставимых продаж, руб. за 1,0 кв.м.		727	
Стоимость Объекта экспертизы методом сравнения сопоставимых продаж (округлено), руб. за 355,0 кв.м.		727 * 355 = 258 000	
Стоимость Объекта экспертизы методом сравнения сопоставимых продаж (округлено), руб. за 196,0 кв.м.		727 * 196 = 142 000	



Объяснение корректировок.

- **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.6 указана классификация типовых территориальных зон в пределах региона, объект оценки относится к зонам – райцентрам с/х районов, 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 имеют все право собственности, согласно справочнику оценщика недвижимости - 2024 земельные участки часть 2 под редакцией Л.А. Лейфера, корректировка к аналогам 1,2,3 не применялась, объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы

- **корректировка на уторгование (К3)** - разница между ценой предложения и ценой продажи земельных участков может составить от 10,1-11,2%, согласно справочника оценщика недвижимости - 2024 земельные участки часть 2 под редакцией Л.А. Лейфера таб.268, среднее 10,7%

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

- **корректировка на назначение (К5)** – объект оценки относится к землям населенных пунктов под индустриальную застройку, объекты аналоги 1,2,3 аналогичны объекту оценки, согласно справочника оценщика недвижимости 2024, земельные участки, под редакцией Л.А. Лейфера часть 2, корректировка к аналогам не применялась.

- **корректировка на застройку (К6)** - корректировка для аналогов не применялась, так как аналоги сопоставимы с объектом оценки.

- **корректировка на рельеф (К7)** - форма рельефа - искажение

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

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

Таблица 268. 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	10,7%	10,1%, 11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%, 9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%, 14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%, 9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%, 13,6%

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
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



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 оценщика, рельеф участка объекта оценки и аналогов равноценен, корректировка не вносилась, рельеф ровный.

- **корректировка по площади участка (К8)** – 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 (К9)**. Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков. Подъезды пути у объекта оценки свободные, аналоги аналогичны объекту оценки, корректировка к аналогам не применялась

Таблица 166. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд) к удельной цене аналогичных участков со свободным подъездом	0,84	0,76	0,91

- **корректировка на коммуникации (К10-12)** – корректировка для аналогов не применялась, так как аналоги сопоставимы с объектом оценки.

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



Анализ сравнительного подхода земельных участков

№	Наименование	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м.	Назначение / Разрешенное использование	Адрес месторасположения	Рыночная стоимость руб.
7	Земельный участок	34:13:1500 01:16	355,0	земли населенных пунктов – для эксплуатации здания столовой	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, ул.им.Родина Г.И., дом 3	258 000
8	Земельный участок	34:13:1500 01:14	196,0	земли населенных пунктов – для эксплуатации здания пекарни	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, ул.им.Родина Г.И., дом 6	142 000

6. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 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

Таб. 12

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.
19 836 000	100	18 800 000	100	Обоснованный отказ от подхода	0	38 636 000

На основании информации, изложенной в Заключении, принимая во внимание стабильный потребительский спрос, 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.

Таб.13

№	Наименование	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м.	Назначение / Разрешенное использование	Адрес месторасположения	Рыночная стоимость руб.
1	Здание столовой-магазина	34:13:1500 01:497	212,6	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, №305	1 600 000
2	Здание машино-	34:13:1500 01:396	918,3	нежилое	Волгоградская область,	12 137 000



	тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой				Котельниковский район, ст-ца Нагавская, №310	
3	Здание пекарни	34:13:1500 03:336	90,2	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская	591 000
4	Строение крытого тока	34:13:1500 03:340	6016,3 кв.м. (фактически 1500,0 кв.м.)	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская	5 508 000
5	Сооружение овощехранилища	34:13:0000 00:686	4000,0	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, примерно в 0,3 км. по направлению на юг от ориентира ст-ца Нагавская	9 200 000
6	Сооружение овощехранилища	34:13:1500 01:463	4000,0	нежилое	Волгоградская область, Котельниковский район, примерно в 0,3 км. по направлению на юг от ориентира ст-ца Нагавская	9 200 000
7	Земельный участок	34:13:1500 01:16	355,0	земли населенных пунктов – для эксплуатации здания столовой	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, ул.им.Родина Г.И., дом 3	258 000
8	Земельный участок	34:13:1500 01:14	196,0	земли населенных пунктов – для эксплуатации здания пекарни	Волгоградская область, Котельниковский район, ст-ца Нагавская, ул.им.Родина Г.И., дом 6	142 000
Итого						38 636 000



ПЕРЕЧЕНЬ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ АКТОВ, ГОСТОВ, СТАНДАРТОВ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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.

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.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 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.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию не действительны.



Документы Заказчика
- Заявка на оценку от 18.07.2025г.

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

18.07.2025

Прошу провести оценку имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Агро-холдинг «Нагавский».

Наименование имущества:

- строение крытого тока, ширина 10 м., длина 150 м. площадью 1 500 кв.м., кадастровый номер 34:13:150003:340;

- здание пекарни общей площадью 90,2 кв.м, кадастровый номер 34:13:150003:336, расположенное по адресу: Россия, Волгоградская обл., Котельниковский район, ст-ца Нагавская;

- здание машино-тракторной мастерской (МТМ) с пристройкой общей площадью 918,3 кв.м, кадастровый номер 34:13:150001:396;

- здание столовой-магазина общей площадью 212,6 кв.м, кадастровый номер 34:13:150001:497, расположенное по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, станица Нагавская № 305;

- сооружение овощехранилища общей площадью 4000 кв.м, кадастровый номер 34:13:150001:463, расположенное по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, примерно в 0,3 км по направлению на юг от ориентира станица Нагавская, расположенные за пределами земельного участка;

- сооружение овощехранилища общей площадью 4000 кв.м, кадастровый номер 34:13:000000:686, расположенное по адресу: Волгоградская область, Котельниковский район, примерно в 0,3 км по направлению на юг от ориентира станица Нагавская, расположенные за пределами земельного участка.

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

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 абзцу 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 и 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, принятие 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 участники 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 «Росагролизинг», 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;



Арбитражный суд Волгоградской области

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Волгоград
«31» октября 2022 г.

Дело № А12-20468/2021

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 (резолютивная часть оглашена 08.10.2021) «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

**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, согласие кандидата, 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 указать сведения о проведённой 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

- по вопросу №5 повестки дня: избрать конкурсным управляющим ООО «АГРО ХОЛДИНГ «НАГАВСКИЙ» Гришкина Олега Николаевича, члена ААУ «Сирiuс»,

- 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 «Сирiuс», 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».

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

О П Р Е Д Е Л И Л:

Утвердить конкурсным управляющим ООО «АГРО ХОЛДИНГ «НАГАВСКИЙ» (ИНН 3413009755, ОГРН 1073458003255) Гришкина Олега Николаевича, члена 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).

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: Удостоверенный центр Федеральное казначейство
Дата 09.12.2021 9:39:27
Кому выдан Акимов Антон Николаевич

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверенный центр Федеральное казначейство
Дата 16.08.2025 16:14:24
Кому выдан Акимов Антон Николаевич



- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – здание столовой-магазина, дата выдачи 17.07.2025г.

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

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

ВРЕМЯ № 02 17 ИЮЛ 2025

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.07.2025г.			
Кадастровый номер:	34:13:150001:497		
Номер кадастрового квартала:	34:13:150001		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 180707:002:000471990; Инвентарный номер 18:224:002:000471990; Кадастровый номер 34:13:150001:0016:18:224:002:00047199-0		
Адрес:	обл. Волгоградская, р-н Котельниковский, ст. Нагавская №305		
Площадь, м2:	212,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание столовой-магазина		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1968		
Кадастровая стоимость, руб.:	1295287,11		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:13:150001:116		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус «Исторические, ранее учетные»		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 009F0BDC81A023B64397F1E23798BF30
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с: 02.08.2024 по: 26.10.2025

инициалы, фамилия

Ведущий специалист
 многофункционального центра
 Лидияева Булгул Михайловна
 17.07.2025 15:48:58

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.07.2025г.			
Кадастровый номер:	34:13:150001:497		
Получатель выписки:	Грипкин Олег Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ООО "Агро-Холдинг "Нагавский", 3413009755		

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 009F0BDC81A023B64397F1E23798BF30
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с: 02.08.2024 по: 26.10.2025

инициалы, фамилия

Ведущий специалист
 многофункционального центра
 Лидияева Булгул Михайловна
 17.07.2025 15:48:58



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.07.2025г.			
Кадастровый номер:		34:13:150001:497	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Агро-Холдинг "Нагавский", ИНН: 3413009755, ОГРН: 1073458003255
	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 34:13:150001:497-34/11/7/2025-23 17.07.2025 13:41:17
3	Документы-основания	3.1	Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции, № А12-20468/2021, выдан 02.12.2024, Двенадцатый арбитражный апелляционный суд Договор № 1 купли-продажи недвижимого имущества, выдан 03.04.2008
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a03b6497f1e35798ef850 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
Ведущий специалист многофункционального центра Льбидина Булугу Михайловна 17.07.2025 15:48:58		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.07.2025г.			
Кадастровый номер:		34:13:150001:497	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a03b6497f1e35798ef850 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
Ведущий специалист многофункционального центра Льбидина Булугу Михайловна 17.07.2025 15:48:58		



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.07.2025г.			
Кадастровый номер:		34:13:150001:497	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	
полное наименование должности			инициалы, фамилия
Исполнил специалист многофункционального центра Лиджиева Будугун Михайловна 17.07.2025 15:48:58		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64997F1E23798EFD30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – здание МТМ с пристройкой, дата выдачи 30.06.2025г.

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

ДОПОЛН. ТЕЛ. № 81001
 ПО Г. ЭЛИСТА
 Г. ЭЛИСТА, УЛ. ХРУЩЕВА Д. 11

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

ВРЕМЯ 15⁰⁰ 01 ИЮН 2025

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.06.2025г.			
Кадастровый номер:		34:13:150001:396	
Номер кадастрового квартала:		34:13:150001	
Дата присвоения кадастрового номера:		03.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 18:224:002:000471970; Инвентарный номер 18:224:002:000471970:180707:002:000471970; Кадастровый номер 34:13:150003:003:18:224:002:000471970	
Местоположение:		Волгоградская (обл.), Котельниковский (р-н), Нагавская (ст-ца.) №310	
Площадь, м2:		918.3	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Здание машино-тракторной мастерской(МТМ) с пристройкой	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1992	
Кадастровая стоимость, руб:		1746282.26	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		34:13:150003:3, 34:13:150003:573	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		нежилое	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуально, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
полное наименование должности			инициалы, фамилия
Исполнил специалист многофункционального центра Лиджиева Будугун Михайловна 01.07.2025 13:17:33		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64997F1E23798EFD30 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

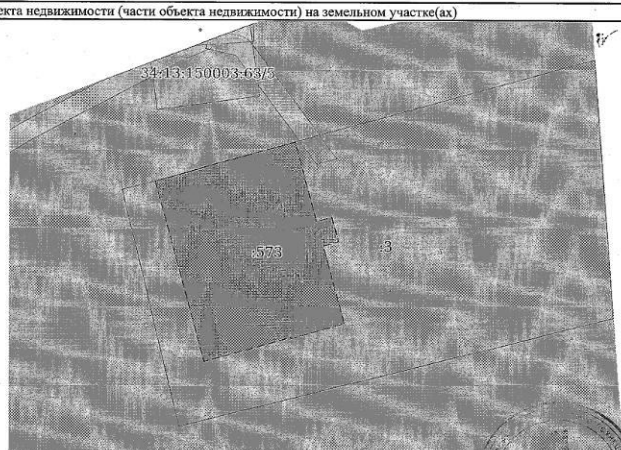



Лист 2			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.06.2025г.			
Кадастровый номер:		34:13:150001:396	
Получатель выписки:		Грипкин Олег Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ООО "Агро-Холдинг "Нагавский", 3413009755	

		
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F0B0C181A023864597F1E3579E850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия
Ведущий специалист многофункционального центра Лиджиева Булгун Михайловна 01.07.2025 13:17:33		

Раздел 4 Лист 4

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

Лист 4			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.06.2025г.			
Кадастровый номер:		34:13:150001:396	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:800	Условные обозначения:		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
Ведущий специалист многофункционального центра Лиджиева Булгун Михайловна 01.07.2025 13:17:33	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F0B0C181A023864597F1E3579E850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>		



- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – здание пекарни, дата выдачи 17.07.2025г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОТДЕЛ АУ «МОЦ»
 ПО Г. ЭЛИСТА
 ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЧИСТОВИЧЕВ И ИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области
 полное наименование органа регистрации права

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

ВРЕМЯ 16⁰⁰ 17 ИЮЛ 2025

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
17.07.2025г.	
Кадастровый номер:	34:13:150003:336
Номер кадастрового квартала:	34:13:150003
Дата присвоения кадастрового номера:	22.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 18:224:002:000472110; Условный номер 34:13:15 00 01:0014:18:224:002:000472110
Местоположение:	Россия, Волгоградская обл., Котельниковский район, ст-ца Нагавская
Площадь, м2:	90,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание пекарни
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	226035,3
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:13:150001:14
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC81A023B64597F1E25798E7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
Ведущий специалист элитнофункционального центра Людмила Булгуш Михайловна 17.07.2025 15:48:58		

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
17.07.2025г.	
Кадастровый номер:	34:13:150003:336
Получатель выписки:	Гришкин Олег Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ООО "Агро-Холдинг "Нагавский", 3413009755

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC81A023B64597F1E25798E7B50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
Ведущий специалист элитнофункционального центра Людмила Булгуш Михайловна 17.07.2025 15:48:58		



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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.07.2025г.		Кадастровый номер: 34:13:150003:336	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Агро-Холдинг "Нагавский", ИНН: 3413009755, ОГРН: 1073458003255
	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 34:13:150003:336-34/17/2025-23 17.07.2025 13:41:17
3	Документы-основания	3.1	Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции, № А12-20468/2021, выдан 02.12.2024, Двенадцатый арбитражный апелляционный суд Договор № 4 купли-продажи недвижимого имущества, выдан 03.04.2008
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F6BDC181A023B6497F1E2379BF850 Выходные: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	 инициалы, фамилия
Ведущий специалист многофункционального центра Лиджиева Булган Михайловна 17.07.2025 15:48:58		

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.07.2025г.		Кадастровый номер: 34:13:150003:336	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F6BDC181A023B6497F1E2379BF850 Выходные: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	 инициалы, фамилия
Ведущий специалист многофункционального центра Лиджиева Булган Михайловна 17.07.2025 15:48:58		



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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.07.2025г.			
Кадастровый номер:		34:13:150003:336	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Ведущий специалист многофункционального центра Лиджиева Булгуи Михайловна 17.07.2025 15:49:58		Сертификат: 0090103181A023784597F1E32786F850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости –
 строение крытого тока, дата выдачи 30.06.2025г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области
 ДОРОЖЬ ТЕЛЕВЫЙ СТОЯК АУ «АУДИ»
 ПО Т. ЭЛИСТА
 Г. ЭЛИСТА, УЛ. ХРУШЕВА Д. 11

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

ВРЕМЯ 15⁰⁰ 01 ИЮЛ 2025

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.06.2025г.			
Кадастровый номер:		34:13:150003:340	
Номер кадастрового квартала:		34:13:150003	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.01.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 18:224:002:000472120; Условный номер 34:13:15 00 03:00008:18:224:002:000472120	
Местоположение:		Россия, Волгоградская обл., Котельниковский район, ст-ца Нагавская	
Площадь, м2:		6016.3	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Строение крытого тока	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		17549071.9	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		34:13:150003:8	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		нежилое	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Ведущий специалист многофункционального центра Лиджиева Булгуи Михайловна 01.07.2025 13:17:33		Сертификат: 0090103181A023784597F1E32786F850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		инициалы, фамилия	



Здание				Лист 2
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
30.06.2025г.				
Кадастровый номер:	34:13:150003:340			
Получатель выписки:	Гришкин Олег Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ООО "Агро-Холдинг "Нагавский", 3413009755			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	МОИ ДОКУМЕНТЫ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F060C181A023B64597F1E23798E7B50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.10.2024 по 26.10.2025	ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ	инициалы, фамилия
Ведущий специалист информационного центра Лиджиева Булгуш Михайловна 01.07.2025 13:17:33			

Раздел 2 Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.06.2025г.			
Кадастровый номер:	34:13:150003:340		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ООО "Агро-Холдинг "Нагавский", ИНН: 3413009755, ОГРН: 1073458003255
	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 34:13:150003:340-34/11/7/2025-26 30.06.2025 18:28:53
3	Документы-основания	3.1	Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции, выдан 02.12.2024, Двенадцатый арбитражный апелляционный суд
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	МОИ ДОКУМЕНТЫ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F060C181A023B64597F1E23798E7B50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.10.2024 по 26.10.2025	ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ	инициалы, фамилия
Ведущий специалист информационного центра Лиджиева Булгуш Михайловна 01.07.2025 13:17:33			



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.06.2025г.			
Кадастровый номер:		34:13:150003:340	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Ведущий специалист многофункционального центра Лиджиева Булгуш Михайловна 01.07.2025 13:17:33		Сертификат: 009F0BDC81A023B6497F1E3379BF830 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – сооружение овощехранилища, дата выдачи 30.06.2025г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОТДЕЛ АУ «МОД»
 по г. ЭЛИСТА
 г. ЭЛИСТА, ул. ХРУЩЕВА Д.11

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области
полное наименование органа регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
ВРЕМЯ 15⁰⁰ 01 ИЮН 2025

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение									
вид объекта недвижимости									
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3						
30.06.2025г.									
Кадастровый номер:		34:13:000000:686							
Номер кадастрового квартала:		34:13:000000							
Дата присвоения кадастрового номера:		22.01.2014							
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 18:224:002:001064530; Условный номер 34-34-18/010/2011-333							
Местоположение:		Россия, Волгоградская обл., Котельниковский район, примерно в 0,3 км по направлению на юг от ориентира: ст-ца Нагавская, расположенного за пределами участка							
Основная характеристика (для сооружения):		<table border="1"> <tr> <th>тип</th> <th>значение</th> <th>единица измерения</th> </tr> <tr> <td>площадь</td> <td>4000</td> <td>в квадратных метрах</td> </tr> </table>		тип	значение	единица измерения	площадь	4000	в квадратных метрах
тип	значение	единица измерения							
площадь	4000	в квадратных метрах							
Назначение:		прочее							
Наименование:		Сооружение овощехранилища							
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0							
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют							
Год завершения строительства:		данные отсутствуют							
Кадастровая стоимость, руб.:		12559479.78							
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		34:13:150003:63, 34:13:150003:582							
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют							
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют							
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"							
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 – План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.							
Получатель выписки:		Гришкин Олег Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ООО "Агрэ Холдинг "Итагский", 3413009755							
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия						
Ведущий специалист многофункционального центра Лиджиева Булгуш Михайловна 01.07.2025 13:17:33		Сертификат: 009F0BDC81A023B6497F1E3379BF830 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025							



- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости –
 сооружение овощехранилища, дата выдачи 17.07.2025г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОТДЕЛ АУ «МФЦ»
 по г. ЭЛИСТА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области
 полное наименование органа регистрации права И. ХРУЩЕВА Д. И.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

ВРЕМЯ 16⁰² 17 ИЮН 2025

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.07.2025г.			
Кадастровый номер:	34:13:150001:463		
Номер кадастрового квартала:	34:13:150001		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 18:224:002:001064540; Кадастровый номер 34:13:150003:63:18:224:002:001064540; Условный номер 34-34-18/010/2011-332		
Адрес:	обл. Волгоградская, р-н Котельниковский, ст-ца Нагавская, примерно в 0,3 км. по направлению на юг от ориентира: ст. Нагавская, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Волгоградская, р-н Котельниковский, ст. Нагавская		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	площадь	4000	в квадратных метрах
	площадь застройки	4000	в квадратных метрах
Назначение:	прочее		
Наименование:	Сооружение овощехранилища		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2010		
Кадастровая стоимость, руб.:	21786852.68		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:13:150003:63, 34:13:150003:578		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План размещения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
Идентификационный номер специалиста многофункционального центра Лиджиана Булсун Михайловна 17.07.2025 15:48:39	Сертификат: 009061811A23B64597F1E25798E830 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Лист 2

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.07.2025г.			
Кадастровый номер:	34:13:150001:463		
Получатель выписки:	Гришкин Олег Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ООО "Агро-Холдинг "Нагавский", 3413009755		


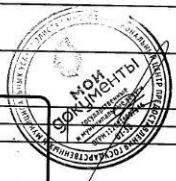
Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.07.2025г.			
Кадастровый номер:	34:13:150001:463		
Получатель выписки:	Гришкин Олег Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ООО "Агро-Холдинг "Нагавский", 3413009755		
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
Идентификационный номер специалиста многофункционального центра Лиджиана Булсун Михайловна 17.07.2025 15:48:39	Сертификат: 009061811A23B64597F1E25798E830 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		





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

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.07.2025г.			
Кадастровый номер:		34:13:150001:463	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Агро-Холдинг "Нагавский", ИНН: 3413009755, ОГРН: 1073458003255
	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 34:13:150001:463-34/117/2025-26 17.07.2025 13:41:17
3	Документы-основания	3.1	Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции, № А12-20468/2021, выдан 02.12.2024, Двенадцатый арбитражный апелляционный суд Решение Арбитражного суда Волгоградской области, выдан 14.03.2011
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009198D8C181A0238649771E3379E8F850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
Ведущий специалист многофункционального центра Лидзjона Булдун Михайловна 17.07.2025 15:48:58		

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.07.2025г.			
Кадастровый номер:		34:13:150001:463	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009198D8C181A0238649771E3379E8F850 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
Ведущий специалист многофункционального центра Лидзjона Булдун Михайловна 17.07.2025 15:48:58		



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

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.07.2025г.			
Кадастровый номер:		34:13:150001:463	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
Ведущий специалист многофункционального центра Лириченко Еулуста Михайловна 17.07.2025 15:48:58		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 60970BDC81A023B64997F1E33758BF850 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.06.2024 по 26.10.2025	

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельный участок, дата выдачи 21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-141992984



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Волгоградской области
 полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.07.2025г. поступившего на рассмотрение 18.07.2025, 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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-141992984			
Кадастровый номер:		34:13:150001:14	
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. №6	
Площадь, м2:		196 +/- 3	
Кадастровая стоимость, руб:		31618.72	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		34:13:150003:336	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для эксплуатации здания пекарни	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Гришкин Олег Николаевич	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F6BDC181A023B64597F1E2378BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-141992984			
Кадастровый номер:		34:13:150001:14	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Агро-Холдинг "Нагавский", ИНН: 3413009755, ОГРН: 1073458003255
	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 34-34-18/029/2011-146 04.10.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	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	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	


полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F6BDC181A023B64597F1E2378BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	




Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-141992984			
Кадастровый номер:		34:13:150001:14	
12	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: 009F0BDC181A023B64597F1E2378BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-141992984			
Кадастровый номер:		34:13:150001:14	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2378BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------



- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости –
земельный участок, дата выдачи 21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-141992833

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Волгоградской области
полное наименование органа регистрации прав

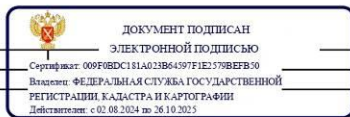
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.07.2025, поступившего на рассмотрение 18.07.2025, 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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-141992833			
Кадастровый номер:		34:13:150001:16	
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-ца Нагавская, ул. им. Родина Г.И. д. №3		
Площадь, м2:	355 +/- 4		
Кадастровая стоимость, руб.:	141527.85		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	34:13:150001:497		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации здания столовой		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Гришкин Олег Николаевич		



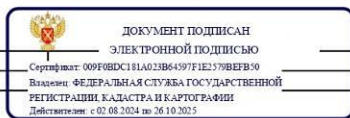
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-141992833			
Кадастровый номер:		34:13:150001:16	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Агро-Холдинг "Нагавский", ИНН: 3413009755, ОГРН: 1073458003255
	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 34-34-18/029/2011-143 04.10.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



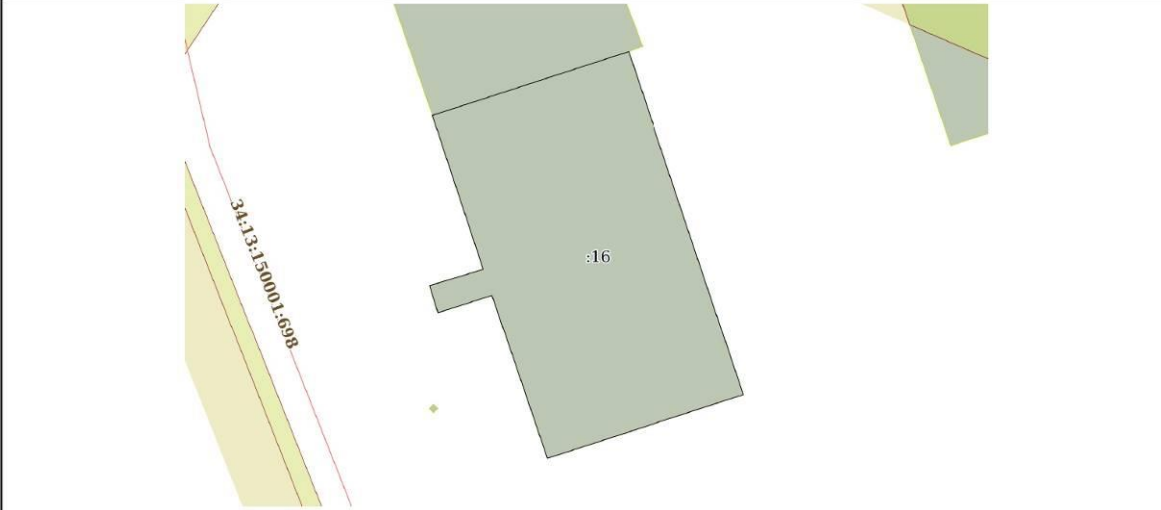
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------




Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-141992833			
Кадастровый номер:		34:13:150001:16	
12	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: 009F0BDC181A023B64597F1E2378BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
21.07.2025г. № КУВИ-001/2025-141992833			
Кадастровый номер:		34:13:150001:16	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2378BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



- Технический паспорт на здание столовой-магазина по состоянию на 18.07.2007г. Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Котельниковское подразделение

**ТЕХНИЧЕСКИЙ
ПАСПОРТ**

На здание столовой-магазина
расположенное
в ст.Нагавская
Котельниковского р-на
Волгоградской области

2007 год

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание столовой-магазина) лит А
(наименование нежилого строения)

Адрес (местоположение):

Область, республика, край 404375 Волгоградская обл. РФ
Район Котельниковский
Город (др. поселение) Ст.Нагавская
Улица (улицы) № 305

Инвентарный номер	18 : 224 : 002 : 000471990			
Кадастровый номер	34	13	150001	0016
	18	224	002	00047199 0
	А	Б	В	Г Д Е

Составлен по состоянию на «18»июля 2007 г.

Наименование организации технической инвентаризации	Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Котельниковское подразделение
Начальник (Ф.И.О.)	Подпись Муравьев Б.В.





VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Листов А Число этажей 1
 Год постройки 1968г.

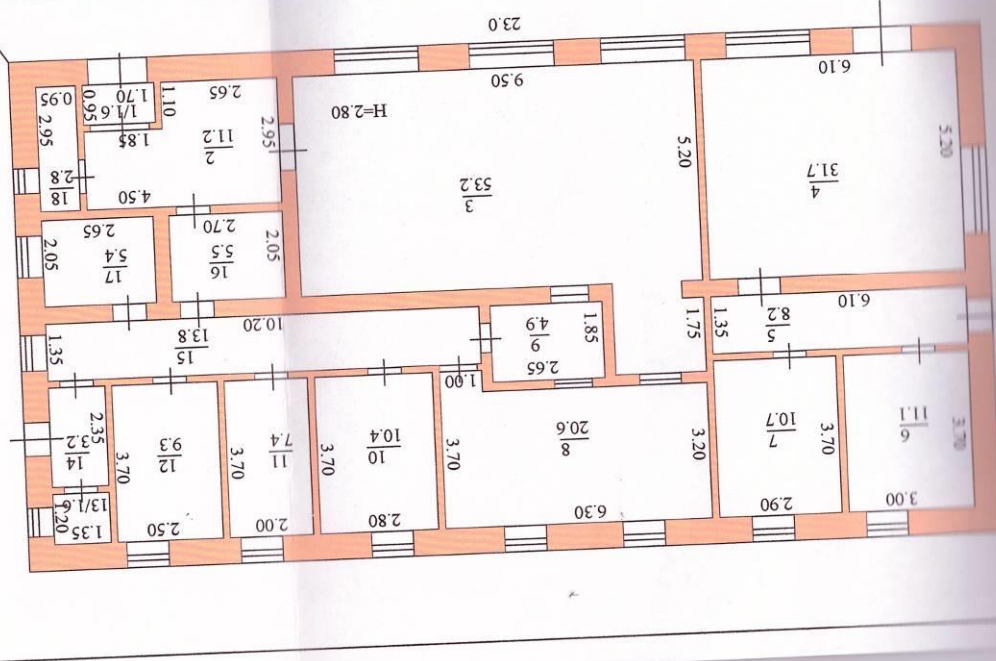
Группа капитальности V Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (объем, материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осады, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Удельный вес по сравнению с нормативом	Износ, %	Процент износа	Текущие изменения	
								износ в %	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	бетонные	Мелтрещ.	8	1	35	2,8		
2	Стены и их наружная отделка	Кирпичные	Трещины	25	1	35	8,75		
			Выцветание						
3	Перегородки	железные	Удав						
			чёрдачное						
3	Междувентильное	напольное		9	1	35	3,15		
			Переплетня						
4	Крыша	Шиферная	Местами отсутствует Шифер	8	1	35	2,8		
			Бетонные						
5	Полы	Двойные	Трещины, сколы	7	1	35	2,45		
			Отверстия для вентиляции						
9	Промышленные	оконные	Финишные и обрешетки	13	1	35	4,55		
			дверные						
7	Внутренняя отделка	Оштукатуренная	Удаленная	16	1	35	5,6		
			волнистые						
8	Санитарно и электротехнические работы	водопровод	местная	8	1	35	2,8		
			горячее водоснабжение						
			электроснабжение						
			транспортер вентиляция						
9	Прочие работы	Отделочные	Трещины	4+2	1	6	35	2,1	
				Итого	100		35		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $=35\%$
 Уд вес = 100

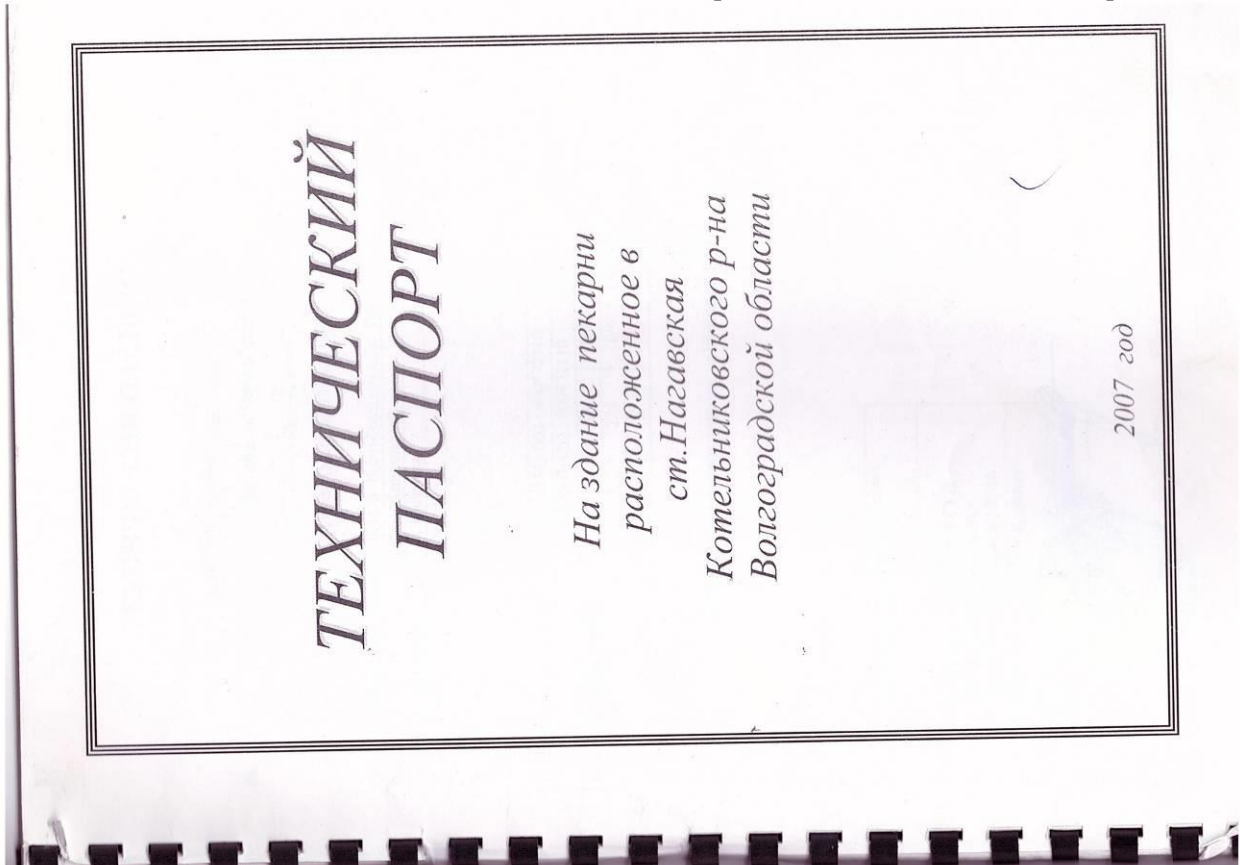
План здания литеры А, ООО «Южная Зерновая Рынок» в станице Натявская Котельниковского района, Волгоградской области

Лит А
 Н = 3,00





- Технический паспорт на здание пекарни по состоянию на 18.07.2007г. Волгоградский филиал
 ФГУП «Ростехинвентаризация» Котельниковское подразделение



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание пекарни
 расположенное в
 ст.Нагавская
 Котельниковского р-на
 Волгоградской области

2007 год

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание пекарни лит.А

(наименование нежилого строения)

Адрес (местоположение):

Область, республика, край 404375 Волгоградская обл. РФ
 Район Котельниковский
 Город (др. поселение) ст.Нагавская
 Улица (улицы) № 285

Инвентарный номер	18 : 224 : 002 : 000472110				
	180707: 002 : 000472110				
Кадастровый номер	34	13	150001	0014	
	18	224	002	00047211	0
	А	Б	В	Г	Д Е

Составлен по состоянию на «18»июля 2007 г.

Наименование организации технической инвентаризации	Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Котельниковское подразделение
Начальник (Ф.И.О.)	Муравьев В.В.
Подпись	





Литера А А1 Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса с поправками	Износ, %	Процент износа к среднему	Текущие изменения		
									в %	к %	к %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Фундаменты	Бетонный ленточный	Хор	11	1	11	30	3,3			
2	Стены и их наружная отделка	карпачные	Хор								
		Кирпичные									
3	Перегородки	Деревянные утеп.	Хор	30	1	30	30	9			
		ДВП									
		чердачное									
3	Перекрытия	междуэтажное		11	1	11	30	3,3			
		надподвальное									
4	Крыша	шиферная	Хор	4	1	4	30	1,2			
5	Полы	Бетонные		5	1	5	30	1,5			
		Хор									
6	Проемы	оконные		9	1	9	30	2,7			
		дверные	Хор								
7	Внутренняя отделка	штукатурка	Хор	6	1	6	30	1,8			
		Резиновые									
8	Санитарно-технические работы	отопление	нет								
		водопровод									
		канализация									
		горячее водосн.									
		ванны	оперное	Хор	21	1	21	30	6,3		
9	Прочие работы	электропроводка									
		электропроводка									
		Прочие работы									
				Итого		100		30			

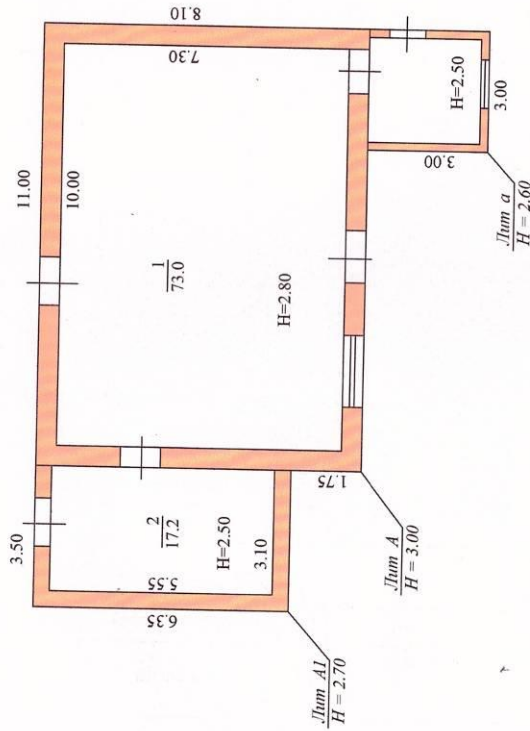
Процент износа, приведенный к 100 по формуле: =30 %

V. Общие сведения

Назначение Здание пекарни
 Использование По назначению
 Количество мест (мощность)
 а) _____
 б) _____
 в) _____

VI. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула подсчета по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
A	Пекарня	8,10 x 11,0	89,1	3,10	276
A1	Пристройка	6,35 x 3,50	22,2	2,70	60
a	пристройка	3,0 x 3,0	9,0	2,60	23
Итого застроенная площадь			120,3		359



План здания литеры "А" ООО "Южная Зерновая Компания" в станице Натявская Котельниковского района, Волгоградской области		Лист 1
Масштаб 1:100	Выполнил	Листов 1
Ф.И.О. Муравьев Л.В.	Проверил	Начальник Котельниковского отделения
Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Муравьев Л.В.	Муравьев В.В.	Муравьев В.В.

+ЭКСПЛИКАЦИЯ на здание пекарни в ст.Натявская

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., предназначенная под помещения										Итого	Высота помещения		
						жилая	вспомогательная	Общая	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная					
26.07.07	А	1	1	1	Производственный цех			73,0		73,0									
	А1		2		Склад			17,2		17,2									2,80
					Итого			90,2		90,2									2,5



8. Отметки об обследовании

Дата обследования	должность	Исполнитель		Проверил	
		фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
18.07.07 г.	Техник	Конкина НС	<i>КС</i>	Растрьгина Л.В.	<i>Л.В. Растрьгина</i>

Отметки о последующих изменениях

Дата обследования	«18» 11 2008 г.	« » » » 200 г.	« » » » 200 г.
Обследовал	<i>С.С. Н.</i>	<i>С.С. Н.</i>	<i>С.С. Н.</i>
Проверил	<i>С.С. Н.</i>	<i>С.С. Н.</i>	<i>С.С. Н.</i>
Проверил	<i>С.С. Н.</i>	<i>С.С. Н.</i>	<i>С.С. Н.</i>
Начальник	<i>С.С. Н.</i>	<i>С.С. Н.</i>	<i>С.С. Н.</i>

Дата обследования	« » » » 200 г.	« » » » 200 г.	« » » » 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Проверил			
Начальник			

- Технический паспорт на строение крытого тока по состоянию на 18.07.2007г. Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Котельниковское подразделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На строение крытого тока
 расположенное в
 ст.Нагавская
 Котельниковского р-на
 Волгоградской области

2007 год



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Строение крытого тока лит А

(назначение земельного строения)

Адрес (местоположение):

Область, республика, край 404375 Волгоградская обл. РФ
 Район Котельниковский
 Город (др. поселение) ст.Нагавская
 Улица (улицы) № 320

Инвентарный номер	18 : 224 : 002 : 000472120			
Кадастровый номер	18	224	002	00047212 0
	А	Б	В	Г Д Е

Составлен по состоянию на «18»июля 2007 г.

Наименование организации технической инвентаризации	Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Котельниковское подразделение
Начальник (Ф.И.О.)	Муравьев В. В.
Подпись	



II. Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
	Решение суда	100%	Муромов Александр Александрович	Решение суда от 01.02.07	01.02.07
	Содержание	1	ООО «Агро-Дары» г.Элиста	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.07.07	04.07.07
	Содержание	1	ООО «Агро-Дары» г.Элиста	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.07.07	04.07.07

III. Экспликация земельного участка кв. м

Литер	Площадь участка по документам	фактически застроенная	замощенная	озелененная	прочая	Незастроенная площадь
А	6041,6	6041,6	6037,9		2,7	

IV. Благоустройство здания кв. м

Литер	Отопление			Водопровод			Лифты, шт.						
	от тепловой (варпальной)	от собственной котельной	от АТЭ	канализация	от собственной котельной	от АТЭ	электрическое	централизованное	с газовыми колонками	с газовыми колонками	электрическое	трубовые	вентиляция
А								6016,3					



Вид внутренней отделки

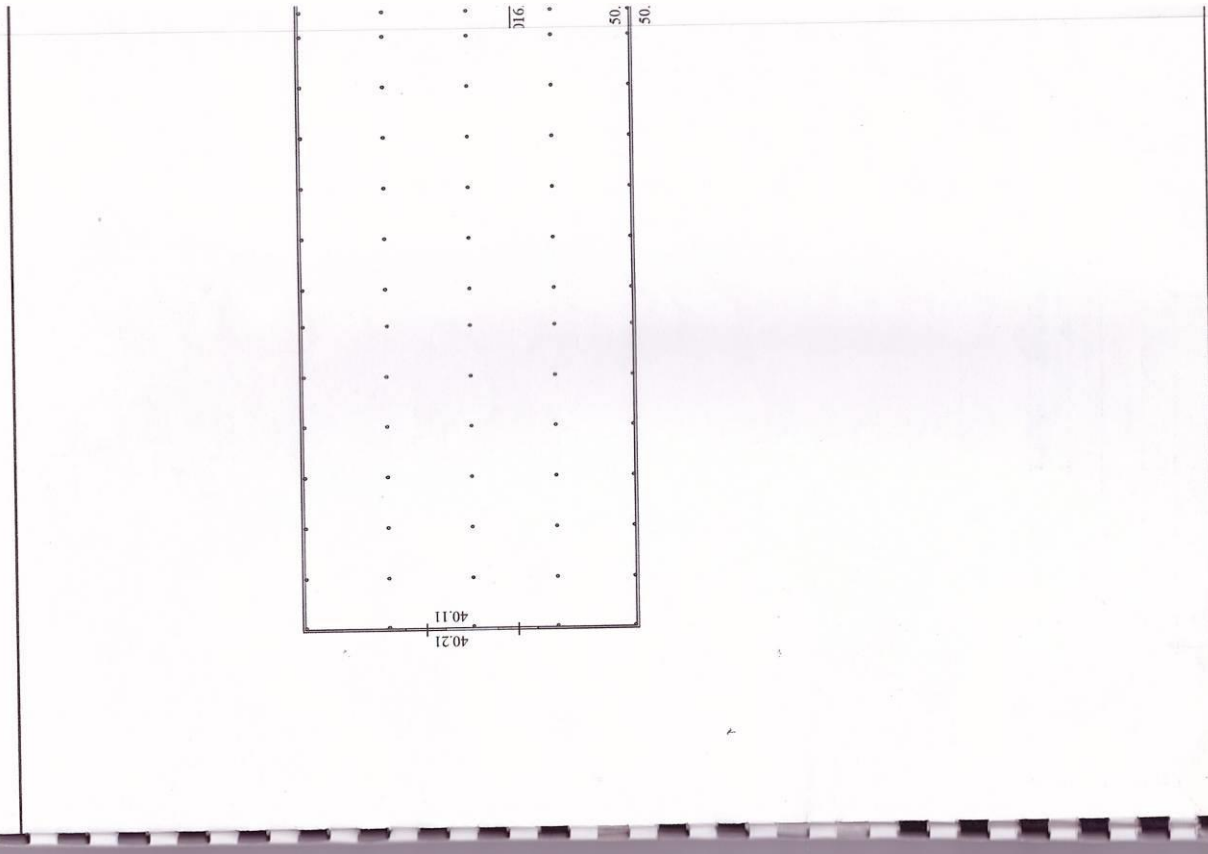
Литера А Год постройки 1995г. Число этажей 1

Группа капитальности 11 Вид внутренней отделки

№ п.п.

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса с поправками	Износ, %	Процент износа	Текущие изменения										
									к среднему	износ в %	зачислен								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12								
1	Фундаменты	Металлические стволы	Хор	17	1	17	10	1,7											
2	а) Стены и их наружная отделка	жб плиты Н=3,5	Хор	19	1	19	10	1,9											
3	б) Перегородки	чердачное	Хор	25,3	1	25,3	10	0,83											
4	Крыша	1,5-металлочерепиша	Хор																
5	Полы	асфальт	Хор	9	1	9	10	0,9											
6	Проемы	оконные	Хор	11	1	11	10	1,1											
												дверные	Хор						
7	Внутренняя отделка	Хор	Хор	1	-	-													
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление																	
		водопровод																	
		канализация																	
		горячее водоснабжение																	
		ванны																	
		электроосвещение																	
		прозрачные перегородки																	
		трансформатор																	
		вентиляция																	
		лифты																	
9	Прочие работы	Отчужден		15	1	15	10	1,5											
				Итого		82,3		8,23											

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: =10 %





VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Р.Б.У	Литер И		Литер I		Удельный вес по таблице	Литер I	Удельный вес с поправкой	Литер I	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Литер I	Удельный вес с поправкой
		Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой								
Фундаменты	Металлические конструкции	100	98	100	98	100	Насыпная, укрепленная ж/б плитами на мет. т рубашках				100		
Стены и перегородки	Металлические конструкции												
Перекрытия	Железобетонные												
Крыша	Изготовление												
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
ИТОГО:		100	98	100	98	100					100		20%
Формулы для 10% от площади, объема													

Наименование конструктивных элементов	Литер	Литер I		Литер II		Удельный вес по таблице	Литер I	Удельный вес с поправкой	Литер I	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Литер I	Удельный вес с поправкой
		Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Удельный вес с поправкой								
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
ИТОГО:		100		100		100					100		100
Формулы для 30% от площади, объема													

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения	Удельный вес	Поправки к стоимости (коэффициент) на		Стоимость капитальности	Количество, объем	Восстановительная стоимость, руб с кф	Процент износа	Действительная стоимость, руб с кф	
						материал	штукатурка						
А	26	171	м	9,2	0,82		10	7,54	30975	233552	10	2007 г	
													2688201

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Размер		Объем, куб. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Объем, л. 86кф	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
	длина, м	ширина, м									
Литера по плану											

XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2007 г.	3218348	2688201			3218348	2688201		

Дата исполнения работы	Исполнители		Проверки	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество
26.07.07 г	технике	Конкина Н.С.	<i>Handwritten signature</i>	Растрягина Л.В.



8. Отметки об обследовании

Дата обследования	Исполнитель	Исполнитель		Проверил
		фамилия, имя, отчество	подпись	
18.07.07 г.	Конкина Н.С.	Конкина Н.С.	<i>Конкина Н.С.</i>	Растрегина Л.В.

Отметки о последующих изменениях

Дата обследования	«19» 11 2007 г.	«	»	2007 г.
Обследовал	<i>С.С. Сидоров</i>			
Проверил	<i>С.С. Сидоров</i>			
Начальник	<i>С.С. Сидоров</i>			

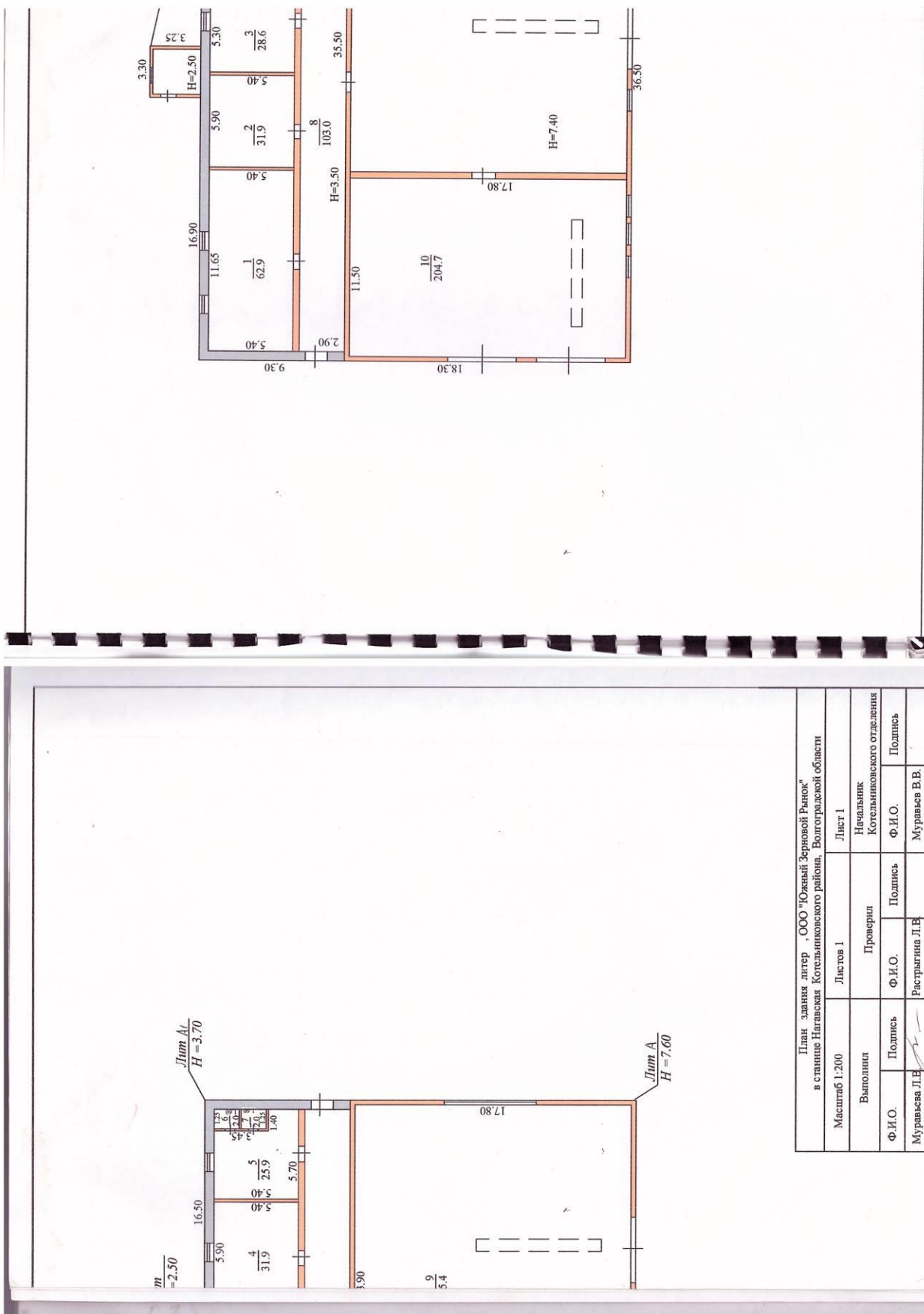
Дата обследования	«	»	2007 г.	«	»	2007 г.
Обследовал						
Проверил						
Начальник						

- Технический паспорт на МТМ по состоянию на 18.07.2007г. Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Котельниковское подразделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание машино-тракторной
 мастерской с пристройкой
 расположенное в
 ст.Нагавская
 Котельниковского р-на
 Волгоградской области

2007 год



План здания литер "Южный Зерновой Район" в станице Нагавская Котельниковского района, Волгоградской области			
Масштаб 1:200	Листов 1	Лист 1	
Выполнил	Проверил	Начальник Котельниковского отделения	
Ф.И.О. Муравьева Л.В.	Ф.И.О. Растрвагина Л.В.	Ф.И.О. Ф.И.О.	Подпись Подпись
		Муравьев В.В.	



+ЭКСПЛИКАЦИЯ на здание Машино-тракторной мастерской (МТМ) в ст.Нагавская

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., предназначенная под помещения										Итого	Высота помещения
						жилая	вспомогательная	Общая	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	Итого		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
20.07.07	А1	1		1	Токарный цех			62,9		62,9							3,50
				2	Склад зап.частец			31,9		31,9							-
				3	Слесарный цех			28,6		28,6							-
				4	Склад			31,9		31,9							-
				5	Бытовая комната			25,9		25,9							-
				6	Кладовая			2,0		2,0							-
				7	Кладовая			2,0		2,0							-
				8	Коридор			103,0		103,0							-
	А			9	Ремонтный цех			425,4		425,4							7,40
				10	Ремонтный цех			204,7		204,7							-
					Всего по зданию			918,3		814,3	103,0						

В.П. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера А	Год постройки	1992г.	Группа капитальности	2	Вид внутренней отделки	1	Число этажей	1	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельный вес констр. элемент.	Износ, %	8	9	Процент износа к строению	Текущие изменения		
																	10	11	11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	Фундаменты	Ж/б блоки	Мел.трещ.	11	1	11	15	1,65											
2	а) Стены и их наружная отделка	Ж/б панельная	Трещины, выскривание Р-ра	26	1	26	15	3,9											
3	б) Перегородки чердачное междуэтажное надподвальное	Ж/б плиты	Удал.	10	1	10	15	1,5											
4	Крыша	Мягкая кровля	Местами отсутствуют Шиф.листы	7	1	7	15	1,05											
5	Полы	Бетонные	Трещины, сколы	6	1	6	15	0,9											
6	оконные дверные	глухие Двери,мерзота металлические А1-окна/стекло	Отверстия для вентиляции	10	1	10	15	1,5											
7	Внутренняя отделка			2	1	2	-15	0,3-											
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление водопровод канализация горячее водосн. ванны электроосвещ. грозозащита транспортер вентиляция лифты	Открытые Осл.крепление	21	1	21	15	3,15											
9	Прочие работы	Открытые	Трещины, сколы	5	1	5	-15	0,75											
													Итого	100	15				

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: = 15 %



Вид внутренней отделки

Литера А1 Год постройки 1992г.

Вид капитальности

Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гилья и т.п.)	Удельный вес по таблице	Удельный вес в процентах	Коэффициент износа	Процент износа	Текущие изменения						
									Мас	к	млн	%		
1	2	3	4	5	6	7	8	9						
1	Фундаменты	Ж/б блоки	Мел трещ.	11	11	15	1,85							
2	Стены и их наружная отделка	Ж/б блоки	Трещины	26	1	26	15	3,9						
									Ж/б плиты	Улов				
3	Перекрытия	чердачное		10	1	10	15	1,5						
									междустажное					
									напольное					
4	Крыша	Минвата кровля	Местами отсутствуют Шиферы	7	1	7	15	1,05						
									Бетонные					
5	Полы		Трещины, сколы	6	1	6	15	0,9						
									глухие					
6	Проемы оконные	Дверь/штора металлопластиковая	Местами нет стока	10	1	10	15	1,5						
									дверные					
7	Внутренняя отделка			2	1	2	15	0,3						
									отопление					
8	Санитарно и электротехнические работы			21	1	21	15	3,15						
									водопровод					
									канализация					
									горячее водосн.					
									ванны					
									электроувещ.					
									грозозащита					
									транспортёр					
									вентиляция					
									лифты					
9	Прочие работы	Откосы	Трещины	5	1	5	-15	0,75						
									Итого					
				100	100		14,7							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: =15 %

Вид внутренней отделки

Литера А1 Год постройки 1992г.

Вид капитальности

Вид внутренней отделки

Наименование конструктивных элементов	А-пристройка	Удельный вес по таблице	Удельный вес в процентах	Удельный вес по таблице	Удельный вес в процентах	Удельный вес по таблице	Удельный вес в процентах	Удельный вес по таблице	Удельный вес в процентах
Фундаменты	Бетонный								
Стены и перегородки	Кирпичные								
Перекрытия									
Крыша	Шиферная цементные								
Полы	Простые								
Отделочные работы	Открытое								
Электроосвещение	Откосы								
Прочие работы		100	98						
ИТОГО:		100	98						
Формулы для чета площади, объема			10%						20%

Наименование конструктивных элементов	Литер	Удельный вес по таблице	Удельный вес в процентах	Литер	Удельный вес по таблице	Удельный вес в процентах	Литер	Удельный вес по таблице	Удельный вес в процентах
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы		100	100						
ИТОГО:		100	100						
Формулы для чета площади, объема									

Вид внутренней отделки

Литера А1 Год постройки 1992г.

Вид капитальности

Вид внутренней отделки

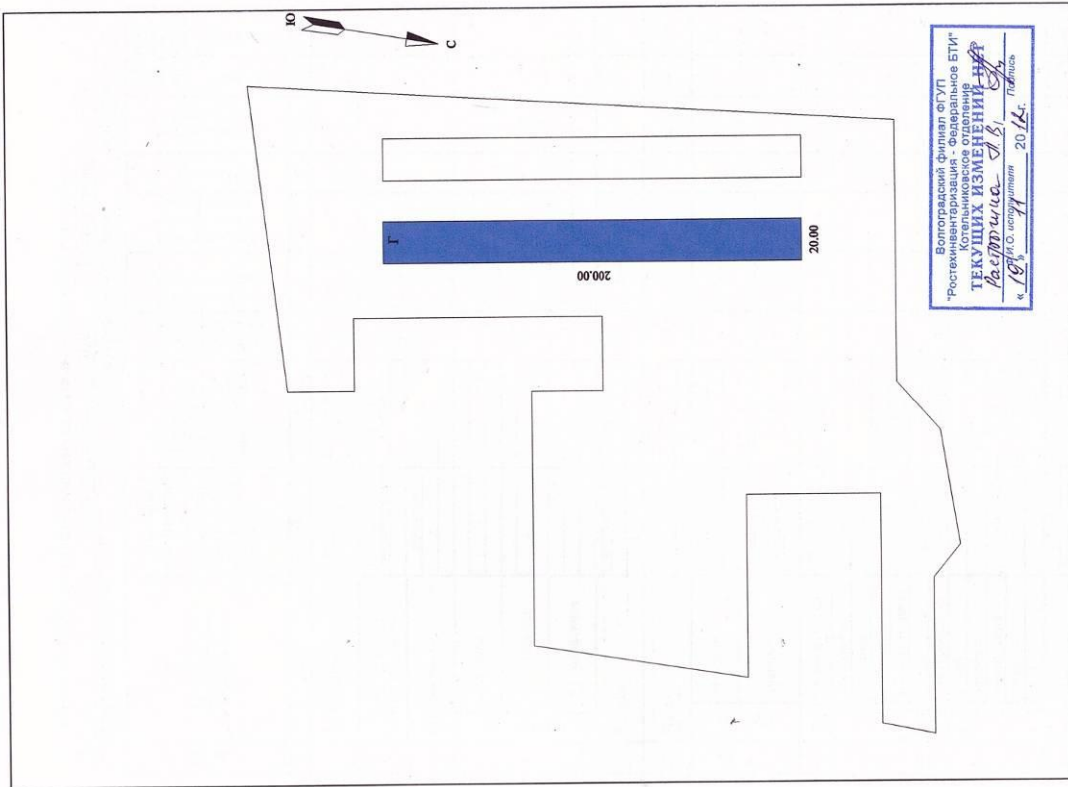
Наименование конструктивных элементов и его частей	Метрическая таблица	Стоимость, измеренная по таблице	Стоимость, измеренная с поправкой	Количество, объем	Восстановительная стоимость, руб. с кв	Процент износа	Действительная стоимость, руб. в ценах 14,87.							
								Поправки к стоимости (коэффициент) на						
Литера по плану	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	МТМ	26	91	14,9	6366	94853	15	80625						
Итого														
1145687														
2007														



VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера Г Год постройки 2010 Число этажей 1
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице №6	Удельный вес в поправках к Удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ %	Процент износа			Текущие изменения износа в %		
								к строению	к элементу	к строению	к элементу	к строению	к элементу
1	Фундаменты	бетонный	хорошее	7	1	7	0						
2	а) Стены и их наружная отделка	металлопрофиль	хорошее	41	1	41	0						
		деревянные		1	1	1							
3	б) Перегородки	чердачное											
		междустяжное											
		над подвальное											
4	Крыша	металлическая	хорошее	5	1	5	0						
5	Полы	земля		18	-								
6	Проемы	оконные		1	1	1	0						
		дверные	Ворота металлические	хорошее	4	1	4	0					
7	Внутренняя отделка	отопление	полиуретан										
		водопровод	нет										
		канализация	нет		7	-							
		горячее водоснабжение	Элево	хорошее	4	1	4	0					
8	Санитарно и электротехнические работы	электропроводка											
		телефон	есть										
		лифты											
9	Прочие работы	Отсутствие краски и праймера	хорошее	12	1	12	0						
				Итого		75							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:
 $0 \times 100 : 75 = 0\%$



Волгоградский филиал ФГУП
 "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
 Котельническое отделение
ТЕКУЩИХ ИЗМЕНЕНИЙ
 Руководитель: *С.В. Падис*
 № 18/14.0. от 06.09.2010 г.

ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Волгоградский филиал Котельническое отделение

Ситуационный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Лист	Л
Исполнитель	Муромов В.В.	<i>В.В. Муромов</i>	06.09.2010	Листов	1
Регистратор	Регистратор Д.В.	<i>Д.В.</i>		Масштаб	1:2000



Документы оценщика







СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Негосподный пр-д, 6
Т. (495) 730-3000, Ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Narynnyy prosed, Moscow, 117105
T. (495) 730-3000, F. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования ответственности оценщика

№ 922/2864877015

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страхованием 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: 17.03.1985;
Адрес по месту регистрации: Республика Калмыкия, гор. Элиста, пер. Хочинова, д.5
Паспорт: серия 8507 № 359947, выдан: 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 противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом интереса 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 договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, 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 Страхователем 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 являлся 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. Фрашишлы:	Страхование осуществляется без фрашишлы
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 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Сиротенко Елена Геннадьевна Код: 26218772

Экземпляр Правил страхования выдается с уведомлением.
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
Сорокина Юлия Григорьевна

Сорокина Ю.Г.
(подпись)

М.П. /Сорокина Ю.Г./

Страховщик
Заместитель директора филиала Директор ЦОК САО
«РЕСО-Гарантия» в г. Элиста



М.П. (подпись) /Сорокина Ю.Г./

По Договору № 922/2864877015 от 13.08.2025г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Негосподный пр-д, 6
Т. (495) 730-3000, Ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Narynnyy prosed, Moscow, 117105
T. (495) 730-3000, F. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

к договору страхования гражданской ответственности организатора заключочной логистики на проведение оценки № 922/277816975

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования заключочной логистики между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страхованием 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: 458000, Россия, Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Ю. Клыкова, 7
ОГРН 1120816062339 ИНН 0816020210 КПП 081601001
Банковские реквизиты: расчет 40702810160300001597
К/счет 30101810907020000615
Банк: СТАВРОПОЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №6523/0 ПАО СБЕРБАНК

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 23.03.2025г. по 24 часа 00 минут 23.03.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом интереса Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возмощаемым вследствие нарушения логистера на проведение оценки, и связанных 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 Страхователем факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и (или) ущерба), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федеральной 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 действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000 (пять миллионов) рублей 00 копеек
5. Фрашишлы:	Страхование осуществляется без фрашишлы
6. Страховая премия:	6000 (шесть тысяч шестьсот) 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 №922/277816975 от 13.03.2025г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Сиротенко Елена Геннадьевна Код: 26218772

Экземпляр Правил страхования выдается с уведомлением.
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
Директор

Ю.Г. Сорокина
(подпись)

М.П. /Ю.Г. Сорокина/



М.П. /М.С. Дрепина/

По Договору № 922/277816975 от 13.03.2025г.