

**Индивидуальный предприниматель**  
**Хорохорин Алексей Владимирович**  
ул.Советская, 380, с.Донское, Тамбовский р-н,  
Тамбовская обл., Россия, 392501  
тел: 8-910-750-1606  
[hor11@list.ru](mailto:hor11@list.ru)  
ОГРНИП 313682023100096  
ИНН 682007651764

## **ОТЧЕТ № 230404**

### **Об определении рыночной стоимости Имущества**

Здания / Сооружение / Земельный участок. Адрес: Астраханская область, р-н Енотаевский, с. Енотаевка, ул. Мусаева, 6

**ЗАКАЗЧИК:**

**ООО «ЧЕРНОЯРСКОЕ ДРСП»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ИП ХОРОХОРИН А.В.**

**Дата оценки:**

**29 апреля 2026г.**

**Дата составления отчета:**

**29 апреля 2026г.**

**Индивидуальный предприниматель  
Хорохорин Алексей Владимирович**  
ул.Советская, 380, с.Донское, Тамбовский р-н,  
Тамбовская обл., Россия, 392501  
тел: 8-910-750-1606  
ОГРНИП 313682023100096  
ИНН 682007651764

**Конкурсному управляющему  
ООО  
«Черноярское дорожное  
ремонтно-строительное предприятие»  
С.В. Тутынину**

400005, г. Волгоград, а/я 79

**29 апреля 2026г.**

## ***Уважаемый Сергей Валерьевич!***

В соответствии с Договором №230404 от 20.04.2026г. на оказание услуг по оценке, оценщиком Хорохориным А.В., произведены расчеты по определению рыночной стоимости Имущества (Недвижимость).

Цель и назначение оценки: определение рыночной стоимости Имущества в целях конкурсного производства.

Полные характеристики Имущества, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Результаты проведенных расчетов приведены в письменной форме.

Анализ проведенных расчетов позволяет сделать вывод о том, что рыночная стоимость Имущества по состоянию на 29 апреля 2026г. составляет:

<b>№</b>	<b>Наименование Имущества</b>	<b>Рыночная стоимость, руб. без НДС</b>
1	<b>Гараж пятиместный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 151,8м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1273	1 755 000
2	<b>Гараж кирпичный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 390,5м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1274	5 778 000
3	<b>Гараж кирпичный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 179,1м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1276	2 601 000
4	<b>Бытовое помещение.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 467,6м2. Этажность: 2. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1277	10 381 500
5	<b>Склад.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 145,4м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1278	1 075 500
6	<b>Склад кирпичный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 95,8м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1279	706 500

7	<b>Сооружение (Благоустройство двора).</b> Назначение: нежилое. Площадь: 119,5м2. Этажность: 0. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1275	202 500
8	<b>Земельный участок.</b> Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для размещения производственной базы и двора. Площадь: 11895м2. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, р-н Енотаевский, с. Енотаевка, ул. Мусаева, 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:48	2 500 000
<b>х</b>	<b>Итого:</b>	<b>25 000 000</b>

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки.

***Благодарю за возможность оказать Вам услуги!***

Оценщик



**А.В. ХОРОХОРИН**

## СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО _____	1
<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ _____</b>	<b>4</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ _____	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ _____	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ _____	6
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ _____	6
1.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ _____	6
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ _____	7
1.7. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ _____	7
1.8. СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА _____	8
1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ _____	8
<b>2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ _____</b>	<b>8</b>
<b>3. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА _____</b>	<b>9</b>
3.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ _____	14
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ИМУЩЕСТВА _____</b>	<b>15</b>
4.1. АНАЛИЗ РЫНКА И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ИМУЩЕСТВА _____	15
4.2. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ИМУЩЕСТВО _____	15
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА _____</b>	<b>17</b>
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ _____</b>	<b>20</b>

**Приложения:**

- А. Сведения об имуществе – на 43 листах;
- Б. Маркетинговое исследование – на 5 листах;
- В. Сведения об оценщике – на 1 листе.

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные сведения

Порядковый номер отчета:	№230404
Дата составления отчета:	29.04.2026г
Основание для проведения оценки:	Договор №230404 от 20.04.2026г
<b>Наименование имущества/Общая информация идентифицирующая имущество:</b>	
1	<b>Гараж пятиместный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 151,8м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1273
2	<b>Гараж кирпичный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 390,5м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1274
3	<b>Гараж кирпичный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 179,1м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1276
4	<b>Бытовое помещение.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 467,6м2. Этажность: 2. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1277
5	<b>Склад.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 145,4м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1278
6	<b>Склад кирпичный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 95,8м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1279
7	<b>Сооружение (Благоустройство двора).</b> Назначение: нежилое. Площадь: 119,5м2. Этажность: 0. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1275
8	<b>Земельный участок.</b> Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для размещения производственной базы и двора. Площадь: 11895м2. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, р-н Енотаевский, с. Енотаевка, ул. Мусаева, 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:48
, далее «имущество», «объекты оценки»	

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Наименование Имущества	Рыночная стоимость, руб. без НДС		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
<b>Гараж пятиместный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 151,8м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1273	1 755 000	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			<b>1 755 000</b>
<b>Гараж кирпичный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 390,5м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1274	5 778 000	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			<b>5 778 000</b>
<b>Гараж кирпичный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 179,1м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1276	2 601 000	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			<b>2 601 000</b>
<b>Бытовое помещение.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 467,6м2. Этажность: 2. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село	10 381 500	Не применялся	Не применялся

Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1277			
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			<b>10 381 500</b>
<b>Склад.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 145,4м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1278	1 075 500	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			<b>1 075 500</b>
<b>Склад кирпичный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 95,8м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1279	706 500	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			<b>706 500</b>
<b>Сооружение (Благоустройство двора).</b> Назначение: нежилое. Площадь: 119,5м2. Этажность: 0. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1275	202 500	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			<b>202 500</b>
<b>Земельный участок.</b> Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для размещения производственной базы и двора. Площадь: 11895м2. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, р-н Енотаевский, с. Енотаевка, ул. Мусаева, 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:48	2 500 000	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			<b>2 500 000</b>

## 1.2. Задание на оценку

Таблица 3. Задание на оценку

Имущество:	
1	<b>Гараж пятиместный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 151,8м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1273
2	<b>Гараж кирпичный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 390,5м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1274
3	<b>Гараж кирпичный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 179,1м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1276
4	<b>Бытовое помещение.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 467,6м2. Этажность: 2. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1277
5	<b>Склад.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 145,4м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1278
6	<b>Склад кирпичный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 95,8м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1279
7	<b>Сооружение (Благоустройство двора).</b> Назначение: нежилое. Площадь: 119,5м2. Этажность: 0. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1275
8	<b>Земельный участок.</b> Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для размещения производственной базы и двора. Площадь: 11895м2. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, р-н Енотаевский, с. Енотаевка, ул. Мусаева, 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:48
<b>Имущественные права:</b>	Собственность
<b>Правообладатель:</b>	ООО «Черноярское дорожное ремонтно-строительное предприятие»
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости имущества
<b>Задачи оценки:</b>	Определение рыночной стоимости имущества

<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	В целях конкурсного производства
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки:</b>	29.04.2026г
<b>Срок проведения оценки:</b>	20.04.2026г -29.04.2026г
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	Отчет должен соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки. Отчет не может быть использован иначе, чем это предусмотрено предполагаемым использованием

### 1.3. Сведения о Заказчике

Таблица 4. Сведения о Заказчике

<b>Организационно-правовая форма:</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Черноярское дорожное ремонтно-строительное предприятие»
<b>ОГРН:</b>	1133019001785
<b>ИНН:</b>	3023007819
<b>Адрес:</b>	400005, г. Волгоград, а/я 79

### 1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Таблица 5. Сведения об Оценщике

<b>ФИО:</b>	Хорохорин Алексей Владимирович
<b>Местонахождение оценщика:</b>	392501, Тамбовская область, Тамбовский район, с.Донское, ул.Советская, 380
<b>Информация о членстве в СРОО:</b>	Свидетельство о членстве в СРО РАО от 27.01.2020 года
<b>№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №983935, выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академией» 06.07.2007г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	18 лет
<b>Сведения о страховании гр. ответственности:</b>	Деятельность оценщика Хорохорина А.В. в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в СПАО «Ингосстрах». Полис №433-527-243649/2025 срок действия 14.11.2025г - 13.11.2026г
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:</b>	Кроме вышеназванного оценщика к проведению оценки более никто не привлекался

Таблица 6. Сведения об Исполнителе

<b>Полное наименование исполнителя:</b>	Индивидуальный предприниматель Хорохорин А.В.
<b>ОГРНИП:</b>	313682023100096
<b>ИНН:</b>	682007651764
<b>Адрес:</b>	392501, Тамбовская область, Тамбовский район, с.Донское, ул.Советская, 380

### 1.5. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

- в процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика;

- оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
- исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации;
- ни заказчик, ни оценщик не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости;
- оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества;
- запрещена публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия;
- при проведении оценки, оценщик ориентировался на Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998г. с изменениями и дополнениями;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий и являются персональными, непредвзятым, профессиональным анализом, мнениями и выводами оценщика.

## **1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

<b>Наименование стандарта</b>
Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»

## **1.7. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки**

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом СРО, он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности СРО.

## 1.8. Сведения о контролирующем органе Оценщика

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу: СРО РАО, 350001, г.Краснодар, ул.Адыгейская набережная, д.98.

## 1.9. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников

Таблица 7. Перечень используемых оценщиком данных

№	Наименование данных	Источник данных
1	Данные используемые при анализе рынка	Сеть Интернет
2	Данные о методике определения рыночной стоимости имущества	ФСО
3	Данные для глоссария	Федеральные стандарты оценки
4	Перечень документов, используемых оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики имущества	Выписки из ЕГРН / Информация заказчика, см приложение А отчета
5	Данные для определения рыночной стоимости	Сеть Интернет
Литература и другие источники, использованные при оценке:		
Гражданский кодекс Российской Федерации. Закон РФ от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»		

## 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

В настоящем отчете использовались термины и определения, принятые в Федеральном законе №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности», а также в Федеральных стандартах оценки.

**Цель оценки:** целью оценки является определение стоимости имущества, вид которой определяется в задании на оценку.

**Результат оценки:** результатом оценки является рыночная стоимость имущества.

**Рыночная стоимость:** при определении рыночной стоимости объектов оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объекты оценки могут быть отчуждены 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.

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

**Стоимость объекта оценки:** расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Подход оценки:** Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод оценки:** Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата оценки:** Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Наиболее эффективное использование имущества:** при определении наиболее эффективного использования определяется использование имущества, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Собственность:** понятие собственности представляет собой концепцию, устанавливающую взаимосвязь между людьми и вещами. В данном понятии заложен правовой и физический аспекты.

Собственность представляет собой элемент благосостояния, поэтому экономическим аспектом понятия собственности является ее стоимость.

**Оценщик** - субъект оценочной деятельности, обладающий требуемой подготовкой, опытом и квалификацией, который оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством РФ.

**Заказчик** - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Ограничивающее условие** - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

**Процедура оценки** - совокупность и определенная последовательность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости объекта оценки и оформления результатов оценки.

**Отчет об оценке** - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о рыночной стоимости имущества, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства и стандартов оценки.

### 3. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики

Наименование	Показатель	Источник данных
Наименование	Гараж пятиместный	Выписка из ЕГРН Информация заказчика Визуальный осмотр Исследование оценщика
Адрес	Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6	
Кадастровый №	30:03:050103:1273	
Год постройки	1966	
Год проведения кап ремонта	Нет данных	
Площадь /м2	151,8	
Этажность	1	
Фундамент	ЖБ	
Стены	Кирпич	
Перегородки	Кирпич	
Перекрытия	Деревянные	
Проемы	Оконные –/ Дверные – ворота металл	
Крыша/Кровля	Односкатная / Шифер	
Коммунальная инфраструктура	-	
Внешняя/Внутренняя отделка	Штукатурка / Полы- бетон, Стены – Штукатурка, Потолки-доска	
Назначение	Нежилое	
Текущее использование	Склад	
Техническое состояние / субъективная оценка	Удовл	

Наименование	Показатель	Источник данных
Наименование	Гараж кирпичный	Выписка из ЕГРН Информация заказчика Визуальный осмотр Исследование оценщика
Адрес	Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6	
Кадастровый №	30:03:050103:1274	
Год постройки	1978	
Год проведения кап ремонта	Нет данных	
Площадь /м2	390,5	
Этажность	1	
Фундамент	ЖБ	
Стены	Кирпич	
Перегородки	Кирпич	
Перекрытия	ЖБ плиты	
Проемы	Оконные –/ Дверные – ворота металл	

Крыша/Кровля	Однокатная / Шифер	
Коммунальная инфраструктура	Эл-во	
Внешняя/Внутренняя отделка	Кирпич / Полы- грунт, Стены – Штукатурка, Потолки- жб	
Назначение	Нежилое	
Текущее использование	Склад	
Техническое состояние / субъективная оценка	Удовл	

Наименование	Показатель	Источник данных
Наименование	<b>Гараж кирпичный</b>	Выписка из ЕГРН Информация заказчика Визуальный осмотр Исследование оценщика
Адрес	Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6	
Кадастровый №	30:03:050103:1276	
Год постройки	1977	
Год проведения кап ремонта	Нет данных	
Площадь /м2	179,1	
Этажность	1	
Фундамент	Жб	
Стены	Кирпич	
Перегородки	Кирпич	
Перекрытия	Жб плиты	
Проемы	Оконные –/ Дверные – ворота металл	
Крыша/Кровля	Однокатная / Шифер	
Коммунальная инфраструктура	Эл-во	
Внешняя/Внутренняя отделка	Кирпич / Полы- бетон, Стены – Штукатурка, Потолки- жб	
Назначение	Нежилое	
Текущее использование	Склад	
Техническое состояние / субъективная оценка	Удовл	

Наименование	Показатель	Источник данных
Наименование	<b>Бытовое помещение</b>	Выписка из ЕГРН Информация заказчика Визуальный осмотр Исследование оценщика
Адрес	Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6	
Кадастровый №	30:03:050103:1277	
Год постройки	1983	
Год проведения кап ремонта	Нет данных	
Площадь /м2	467,6	
Этажность	2	
Фундамент	Жб	
Стены	Кирпич	
Перегородки	Кирпич	
Перекрытия	Жб плиты	
Проемы	Оконные – ПВХ / Дверные – деревянные	
Крыша/Кровля	Плоская / Рубероид	
Коммунальная инфраструктура	Эл-во / Тепло / Вода / Канализация	
Внешняя/Внутренняя отделка	Штукатурка / Полы- бетон, линолеум, Стены – штукатурка, краска, обои, Потолки-краска, ПВХ панели	
Назначение	Нежилое	
Текущее использование	Офис	
Техническое состояние / субъективная оценка	Удовл	

Наименование	Показатель	Источник данных
<b>Наименование</b>	<b>Склад</b>	Выписка из ЕГРН Информация заказчика Визуальный осмотр Исследование оценщика
Адрес	Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6	
Кадастровый №	30:03:050103:1278	
Год постройки	1973	
Год проведения кап ремонта	Нет данных	
Площадь /м2	145,4	
Этажность	1	
Фундамент	ЖБ	
Стены	Кирпич	
Перегородки	Кирпич	
Перекрытия	Деревянные	
Проемы	Оконные –/ Дверные – ворота металл	
Крыша/Кровля	Односкатная / Шифер	
Коммунальная инфраструктура	-	
Внешняя/Внутренняя отделка	Кирпич / Полы- грунт, Стены – кирпич, Потолки-доска	
Назначение	Нежилое	
Текущее использование	Склад	
Техническое состояние / субъективная оценка	Удовл	

Наименование	Показатель	Источник данных
<b>Наименование</b>	<b>Склад кирпичный</b>	Выписка из ЕГРН Информация заказчика Визуальный осмотр Исследование оценщика
Адрес	Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6	
Кадастровый №	30:03:050103:1279	
Год постройки	1973	
Год проведения кап ремонта	Нет данных	
Площадь /м2	95,8	
Этажность	1	
Фундамент	ЖБ	
Стены	Кирпич	
Перегородки	Кирпич	
Перекрытия	ЖБ плиты	
Проемы	Оконные –/ Дверные – ворота деревянные	
Крыша/Кровля	Односкатная / Шифер	
Коммунальная инфраструктура	Эл-во	
Внешняя/Внутренняя отделка	Кирпич / Полы- грунт, Стены – штукатурка, Потолки-бетон	
Назначение	Нежилое	
Текущее использование	Склад	
Техническое состояние / субъективная оценка	Удовл	

Наименование	Показатель	Источник данных
<b>Наименование</b>	<b>Сооружение (Благоустройство двора)</b>	Выписка из ЕГРН Информация заказчика Визуальный осмотр Исследование оценщика
Адрес	Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6	
Кадастровый №	30:03:050103:1275	
Год постройки	1976	
Год проведения кап ремонта	Нет данных	
Площадь /м2	119,5	
Конструктивное исполнение	Асфальто-бетонная площадка	
Назначение	Нежилое	
Текущее использование	Асфальто-бетонная площадка	

Техническое состояние / субъективная оценка	Удовл	
---	-------	--

Характеристики	Описание	Источник данных
<b>Наименование:</b>	<b>Земельный участок</b>	Выписка из ЕГРН Информация заказчика Визуальный осмотр Исследование оценщика
<b>Площадь/м2:</b>	11895	
<b>Адрес:</b>	Астраханская область, р-н Енотаевский, с. Енотаевка, ул. Мусаева, 6	
<b>Кадастровый номер:</b>	30:03:050103:48	
<b>Категория земель:</b>	земли населенных пунктов	
<b>ВРИ:</b>	Для размещения производственной базы и двора	
<b>Текущее использование:</b>	Для размещения производственной базы и двора	
<b>Ограничение прав:</b>	Не выявлено	
<b>Характер земельного участка:</b>	Застроенный / степень застройки примерно 20%	
<b>Физические характеристики:</b>	Земельный участок имеет форму неправильного прямоугольника, расположен на ровной спокойной местности	

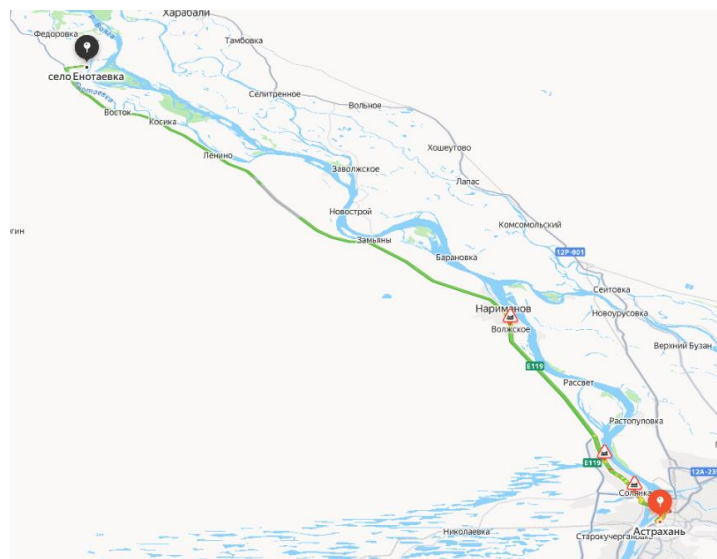


### Местоположение имущества

Имущество расположено по адресу: Астраханская область, р-н Енотаевский, с. Енотаевка, ул. Мусаева, 6 [Енотаевка — Википедия](#)

Данное местоположение можно охарактеризовать следующим образом: с.Енотаевка расположено в 141км к югу от г.Астрахань / в 1260км к юго-востоку от г.Москва.

Северная часть поселения / прилегающая местность жилая малоэтажная/ Местоположение следует признать, как Удовл.





Ниже проведем классификацию Зданий по основным ценообразующим факторам:

№	Наименование	Назначение	S/м2	Состояние	Инфра-ра
1	Гараж пятиместный	Склад	151,8	Удовл	-
2	Гараж кирпичный	Склад	390,5	Удовл	Эл-во
3	Гараж кирпичный	Склад	179,1	Удовл	Эл-во
4	Бытовое помещение	Офис	467,6	Удовл	Эл-во / Тепло / Вода
5	Склад	Склад	145,4	Удовл	-
6	Склад кирпичный	Склад	95,8	Удовл	Эл-во
х	х	х	<b>1430,2</b>	х	х

**Вывод:** имущество представлено в виде 6 нежилых строений/зданий, 1 сооружения и 1 земельного участка, общая S зданий составляет 1430,2м2.

- все строения выполнены из каменных и жб строительных материалов;
- 962,6 м2 строений или 67% от общей S отнесены к сегменту Производство-склад / к Офис отнесены 33% S зданий;
- все строения имеют техническое состояние как Удовл / использовался органолептический метод;
- 962,6 м2 строений или 67% от общей S имеют Частичную инфраструктуру в виде только Эл-во / 33% S имеют полную инфраструктуру: Эл-во / Тепло / Вода;
- объекты оценки расположены компактно на удалении не более 300м друг от друга;
- степень застройки ЗУ составляет примерно 20%.

В целом Имущество представляет собой ЕОН / единый комплекс имущества/ типичная Производственно-складская база с низкой степенью обеспеченности инфраструктурой и высокой степенью физического износа.

### 3.1. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (далее по тексту НЭИ), применяемое в настоящем отчете, определяется как «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществим и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого имущества, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки имущества.

При определении вариантов наиболее эффективного использования имущества использовались четыре основных критерия анализа:

**1. Правомочность** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника имущества, положений зонирования, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т.п.

**2. Физическая возможность** - физическая и технологическая возможность использования рассматриваемого имущества в данной местности и для данного способов использования.

**3. Финансовая осуществимость** - допустимый с точки зрения закона порядок использования имущества должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

**4. Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)** – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости имущества.

В качестве вариантов рассматривалось использование в виде Офис/Торговое, Сервис и Склад/Про-во, вариант использования в качестве жилья не рассматривался, т.к. согласно своему назначению имущество имеет назначение – нежилое.

При этом за ответ Да давался один балл, за ответ Нет 0 баллов.

Вариант	Правомочность	Физически возможный	Финансово состоятельный	Максимально эффективный	Итого
Офис/Торговое	Да	Нет	Нет	Да	2
Сервис	Да	Нет	Нет	Да	2
Склад/Про-во	Да	Да	Да	Да	4

Комментарии:

Правомочность - в ходе изучения имущества установлено, что в отношении него отсутствуют какие-либо ограничения или обременения, может использоваться в качестве всех вариантов.

Физически возможный – основные характеристики имущества делает возможным использование только в качестве Склад/Про-во.

Финансово состоятельный – основные характеристики имущества делает возможным использование только в качестве Склад/Про-во.

Максимально эффективный – все варианты использования будут являться наиболее эффективным использованием.

Максимальное НЭИ в качестве ЕОН / Производственно-складской базы.

## 4. АНАЛИЗ РЫНКА ИМУЩЕСТВА

### 4.1. Анализ рынка и других внешних факторов, влияющих на стоимость имущества

[Астраханская область — Википедия](#)

Имеется отрицательная динамика прироста населения, что типично для большинства регионов РФ, регион многонационален.

Согласно данным ресурса [Итоговый рейтинг регионов РФ – 2025 | Инфографика | РИА Рейтинг](#) регион занимает 66 место в интегральном рейтинге, что ниже среднероссийских показателей.

### 4.2. Анализ рынка, к которому относится имущество

Анализ типичного рынка, был произведен на основе данных сети Интернет, см. Приложение Б отчета.

**Таблица.** Перечень аналогов

№	Тип объекта	Местоположение / числ	S/м2	Состав	Улучшения	ЗУ/м2	Цена, руб. без НДС	Цена, руб/м2
1	ПромБаза	Икрянинский р-н, с. Мумра / 2372	583	Здание	Част/Удовл	4500	10 000 000	17100
2	ПромБаза	Приволжский р-н, с. Началово / 12459	1070,9	Здание	Част/Удовл	4400	19 900 000	18600
3	ПромБаза	Волгоградская обл., рп. Средняя Ахтуба /14293	520	Здания	Част/Удовл	4000	11 000 000	21100
4	ПромБаза	Волгоградская обл., рп. Средняя Ахтуба /14293	800	Здание	Част/Удовл	4000	16 800 000	21000
x	Среднее							<b>19400</b>

Всего выявлено 4 типичных аналога /рынок слабо развит / не активный. Средняя удельная стоимость руб/м2 составляет 19400руб. без НДС.

Ниже приведем анализ основных стоимостных факторов:

**Фактор Типа объекта:** все аналоги типичны / Промышленно-складские базы, зависимости в стоимости не выявлено;

**Фактор Местоположения:** все аналоги типичны / расположены в малых по числ поселениях, зависимости в стоимости не выявлено;

**Фактор Площади:** ограниченная выборка аналогов, сб.Лейфера дает следующие значения по данному фактору:

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения различного класса качества**

Таблица 77

высококласные производственно-складские объекты классов А, А+, В, В+								
Площадь, кв.м		аналог						
		1000-5000	5000-7500	7500-10000	10000-15000	15000-20000	20000-50000	>50000
объект оценки	1000-5000	1,00	1,09	1,14	1,19	1,24	1,35	1,41
	5000-7500	0,92	1,00	1,04	1,09	1,14	1,23	1,29
	7500-10000	0,88	0,96	1,00	1,04	1,09	1,18	1,23
	10000-15000	0,84	0,92	0,96	1,00	1,04	1,13	1,18
	15000-20000	0,81	0,88	0,92	0,96	1,00	1,09	1,14
	20000-50000	0,74	0,81	0,85	0,88	0,92	1,00	1,04
	>50000	0,71	0,78	0,81	0,85	0,88	0,96	1,00

Таблица 78

объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)								
Площадь, кв.м		аналог						
		<1000	1000-3000	3000-5000	5000-10000	10000-15000	15000-20000	>20000
объект оценки	<1000	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,46	1,49
	1000-3000	0,91	1,00	1,10	1,19	1,27	1,33	1,36
	3000-5000	0,83	0,91	1,00	1,09	1,16	1,22	1,24
	5000-10000	0,77	0,84	0,92	1,00	1,07	1,12	1,14
	10000-15000	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,05	1,06
	15000-20000	0,69	0,75	0,82	0,89	0,96	1,00	1,02
	>20000	0,67	0,74	0,81	0,88	0,94	0,98	1,00

**Фактор Состав аналога:** все аналоги типичны представлены в виде комплекса зданий/сооружений, зависимости в стоимости не выявлено;

**Фактор Наличия/степень инфраструктуры:** все аналоги типичны Частичная, сб.Лейфера дает следующие значения/ только отопление дает +/- 25%:

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,73	0,77
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,71	0,75

**Фактор Технического состояния:** все аналоги типичны Удовл /использовался органолептический метод, сб.Лейфера дает следующие значения по данному фактору:

### Матрицы коэффициентов

Таблица 140

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таблица 141

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

**Фактор Торга:** все аналоги представлены в виде предложения, торг принят в размере -10% согласно следующего источника [Скидки на торг для других объектов недвижимости Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 \(ред. от 09.09.2019\) Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке \(Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860\)](#)

### Анализ рынка типичных земельных участков

Анализ типичного рынка, был произведен на основе данных сети Интернет, см. Приложение Б отчета.

Таблица. Перечень аналогов

№	Тип ОА	Местоположение / числ	S/м2	Улучшения	Цена, руб.	Цена руб/м2
1	ЗУ/НП/ПРОМ	Астраханская обл., с.Енотаевка / 8140	5221	Эл-во/-	1 900 000	360
2	ЗУ/НП/ПРОМ	Астраханская обл., с. Капустин Яр /4098	10000	Эл-во/-	5 900 000	590
3	ЗУ/НП/ПРОМ	Астраханская обл., пос. Верхнекалиновский / 1351	17910	Эл-во/-	17 699 000	1000
x	<b>Среднее:</b>					<b>650</b>

Всего выявлено 3 типичных аналога /рынок слаборазвит / не активный.

## 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

В процессе работы над определением рыночной стоимости имущества, оценщик пришел к выводу, что в процессе оценки будет использован один подход в оценке: Сравнительный.

При этом стоит отметить особенности по их применению: решено произвести расчет рыночной стоимости имущества как ЕОН/ производственно-складского комплекса в рамках Сравнительного подхода, а далее присвоить весовые ценовые баллы для каждого объекта оценки в отдельности с последующим их расчетом стоимости.

### Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода для того, чтобы получить наиболее вероятную стоимость оцениваемого объекта анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Использование подхода зависит от наличия данных по сравнимым объектам, проданным или предлагаемым на рынке.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому, а не по оцениваемому объекту.

### Метод сравнительного анализа продаж

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

В качестве информационной базы по выбору аналогов/применению корректировок были приняты к сведению выводы, сделанные в Разделе 4.2 отчета.

### Применяемые аналоги

№	Тип объекта	Местоположение / числ	S/м2	Состав	Улучшения	ЗУ/м2	Цена, руб. без НДС	Цена, руб/м2
1	ПромБаза	Икрянинский р-н, с. Мумра / 2372	583	Здание	Част/Удовл	4500	10 000 000	17100
2	ПромБаза	Приволжский р-н, с. Началово / 12459	1070,9	Здание	Част/Удовл	4400	19 900 000	18600
3	ПромБаза	Волгоградская обл., рп. Средняя Ахтуба /14293	520	Здания	Част/Удовл	4000	11 000 000	21100
4	ПромБаза	Волгоградская обл., рп. Средняя Ахтуба /14293	800	Здание	Част/Удовл	4000	16 800 000	21000

Таблица. Определение рыночной стоимости ЕОН

№	Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Описание	ПромБаза	ПромБаза	ПромБаза	ПромБаза
2	Тип оферты	Предл	Предл	Предл	Предл
3	Местоположение	Икрянинский р-н, с. Мумра	Приволжский р-н, с. Началово	Волгоградская обл., рп. Средняя Ахтуба	Волгоградская обл., рп. Средняя Ахтуба
4	Площадь строений/м2	583	1070,9	52	800
5	Инфраструктура	Частичная	Частичная	Частичная	Полная
6	Технич состояние	Удовл	Удовл	Удовл	Удовл
7	Цена, руб. без НДС	10 000 000	19 900 000	11 000 000	16 800 000
8	Удельная цена, руб/м2.	17100	18600	21100	21000
Внесение корректировок в цены аналогов					
1	Цена м2, руб.	17100	18600	21100	21000
2	<b>Торг, %</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>
3	Цена м2, руб.	15390	16740	18990	18900
4	<b>Местоположение, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5	Цена м2, руб.	15390	16740	18990	18900
6	<b>Площадь зданий, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7	Цена м2, руб.	15390	16740	18990	18900
8	<b>Инфраструктура, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
9	Цена м2, руб.	15390	16740	18990	18900
10	<b>Техническое состояние, %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
11	Цена м2, руб	15390	16740	18990	18900
12	Весовой коэффициент	0,25	0,25	0,25	0,25
13	Расчет по весовым долям	3847	4185	4747	4725
14	Средневзвешенная стоимость п.11хп.12 с округл.	17504			
15	S объекта оценки / м2	1430,2			
16	Стоимость имущества, руб. без НДС п.14хп.15 руб. с округл.	<b>25 000 000</b>			

Применяемые корректировки

**Корректировка на Торг**

Принята в размере -10% для всех аналогов см.Раздел 4.2 отчета

Рыночная стоимость ЕОН / База составляет 25 000 000 руб. без НДС.

Расчет рыночной стоимости земельных участков

Стоимость ЕОН, руб	Стоимость ЗУ, %	Стоимость ЗУ, руб. гр.1хгр.2 с округл.	Стоимость Строения, руб. гр.1-гр.3
1	2	3	4
25 000 000	10	2 500 000	22 500 000

Принята в размере 10% согласно источника [Приложение N 7. Ориентировочные доли стоимости земельных участков, зданий, сооружений, движимого имущества и прочего Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 \(ред. от 09.09.2019\) Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке \(Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860\)](#)

## Расчет весовых баллов / Здания

№	Наименование	Кадастровая стоимость, руб.	Общая Кадастровая стоимость, руб.	Весовой балл Гр.3/гр.4
1	2	3	4	5
1	Гараж пятиместный	714 450	9 153 411	0,0780
2	Гараж кирпичный	2 350 798	9 153 411	0,2568
3	Гараж кирпичный	1 058 573	9 153 411	0,1156
4	Бытовое помещение	4 220 470	9 153 411	0,4614
5	Склад	437 546	9 153 411	0,0478
6	Склад кирпичный	288 287	9 153 411	0,0314
7	Сооружение	83 287	9 153 411	0,0090
<b>x</b>	<b>Итого:</b>	<b>9 153 411</b>	<b>x</b>	<b>1</b>

## Расчет рыночной стоимости

Произведем определение рыночной стоимости объектов оценки/ Строения путем применения ценового бала к рыночной стоимости определенной в рамках сравнительного подхода:

№	Наименование	Рыночная стоимость ЕОН/Здания, руб. без НДС	Весовой балл	Рыночная стоимость, руб. без НДС с округл. гр.3хгр.4
1	2	3	5	5
1	Гараж пятиместный	22 500 000	0,0780	1 755 000
2	Гараж кирпичный	22 500 000	0,2568	5 778 000
3	Гараж кирпичный	22 500 000	0,1156	2 601 000
4	Бытовое помещение	22 500 000	0,4614	10 381 500
5	Склад	22 500 000	0,0478	1 075 500
6	Склад кирпичный	22 500 000	0,0314	706 500
7	Сооружение	22 500 000	0,0090	202 500
<b>x</b>	<b>Итого:</b>	<b>x</b>	<b>1</b>	<b>22 500 000</b>

## Затратный подход

Затратный подход в оценке основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый покупатель не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объектов одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Затратный подход использует полную восстановительную стоимость в качестве базы, из которой затем вычитается сумма, отражающая потерю в стоимости в результате износа (стоимость воспроизводства или стоимость замещения).

Подход не использовался/ имеется типичный рынок.

## Доходный подход

Доходный метод представляет собой оценку стоимости исходя из предпосылки, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые можно получить от данной недвижимости. Т.е. покупатель приобретает недвижимость сегодня в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (сдача в аренду) или продажа.

Подход не использовался/ нет сведений о генерации денежных потоков

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В ходе расчета рыночной стоимости Имущества был использован один подход, следовательно, проведение процедуры согласования результатов не требуется.

Наименование Имущества	Рыночная стоимость, руб. без НДС		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
<b>Гараж пятиместный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 151,8м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1273	1 755 000	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			<b>1 755 000</b>
<b>Гараж кирпичный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 390,5м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1274	5 778 000	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			<b>5 778 000</b>
<b>Гараж кирпичный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 179,1м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1276	2 601 000	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			<b>2 601 000</b>
<b>Бытовое помещение.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 467,6м2. Этажность: 2. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1277	10 381 500	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			<b>10 381 500</b>
<b>Склад.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 145,4м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1278	1 075 500	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			<b>1 075 500</b>
<b>Склад кирпичный.</b> Назначение: нежилое. Площадь: 95,8м2. Этажность: 1. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1279	706 500	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			<b>706 500</b>
<b>Сооружение (Благоустройство двора).</b> Назначение: нежилое. Площадь: 119,5м2. Этажность: 0. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:1275	202 500	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			<b>202 500</b>
<b>Земельный участок.</b> Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для размещения производственной базы и двора. Площадь: 11895м2. Адрес: Российская Федерация, Астраханская область, р-н Енотаевский, с. Енотаевка, ул. Мусаева, 6. Кадастровый номер: 30:03:050103:48	2 500 000	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			<b>2 500 000</b>

Оценщик



А.В. ХОРОХОРИН

## Приложение А

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.04.2026г.			
Кадастровый номер:	30:03:050103:1273		
Номер кадастрового квартала:	30:03:050103		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.05.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6		
Площадь, м <sup>2</sup> :	151.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Гараж пятиместный		
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:	1966		
Кадастровая стоимость, руб:	714450.02		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	30:03:050103:48		
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"		
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	
		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Сертификат: 0091AA6FA599307BC756D39DDFA052F9A  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 2

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
10.04.2026г.	Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 30:03:050103:1273		
Получатель выписки: Тутынин Сергей Валерьевич (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЧЕРНОЯРСКОЕ ДОРОЖНОЕ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ", 3023007819		


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
			
Сертификат: 0091A4F5A399307B57E6D39D2EFA0529A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.04.2026г.			
Кадастровый номер: 30:03:050103:1273			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Черноярское дорожное ремонтно-строительное предприятие", ИНН: 3023007819, ОГРН: 1143023000977
	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 30:03:050103:1273-30/129/2026-3 10.04.2026 12:54:14
3	Документы-основания	3.1	Передаточный акт, № 659, выдан 01.11.2016
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 возращении 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		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	



Сертификат: 0091A4F5A599307B75E6D39D2EFA05E9A  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.04.2026г.			
Кадастровый номер: 30:03:050103:1273			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A4F5A99507B57E6D39D2EFA0529A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			





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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.04.2026г.			
Кадастровый номер:	30:03:050103:1274		
Номер кадастрового квартала:	30:03:050103		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.05.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Еногаевский, сельское поселение село Еногаевка, село Еногаевка, улица Мусаева, здание 6		
Площадь, м2:	390.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Гараж кирпичный		
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:	1978		
Кадастровая стоимость, руб.:	2350798.23		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	30:03:050103:48		
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"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	



Сертификат: 0091A4F5A599507B76B39D2EFA05E9A  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
10.04.2026г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	30:03:050103:1274
Получатель выписки:	Тутынин Сергей Валерьевич (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЧЕРНОЯРСКОЕ ДОРОЖНОЕ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ", 3023007819


полное наименование должности	
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A4FA399507BC7E6D39D2EFA0529A	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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
10.04.2026г.			
Кадастровый номер: 30:03:050103:1274			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Черноярское дорожное ремонтно-строительное предприятие", ИНН: 3023007819, ОГРН: 1143023000977
	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 30:03:050103:1274-30/129/2026-3 10.04.2026 12:54:14
3	Документы-основания	3.1	Передаточный акт, № 659, выдан 01.11.2016
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 возращении 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		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	



Сертификат: 0091A4FA599307B75E6D39D2EFA0529A  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.04.2026г.			
Кадастровый номер: 30:03:050103:1274			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: 0091A4F5A399307B57E6D39D2EFA0529A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			






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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости


В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.04.2026г.			
Кадастровый номер:	30:03:050103:1276		
Номер кадастрового квартала:	30:03:050103		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.05.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Енотаевский, сельское поселение село Енотаевка, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6		
Площадь, м2:	179.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Гараж кирпичный		
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:	1977		
Кадастровая стоимость, руб.:	1058573.39		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	30:03:050103:48		
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"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		
Сертификат: 0091A4F5A599307B76B39D9EFA05E9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.04.2026г.			
Кадастровый номер: 30:03:050103:1276			
Получатель выписки: Гутынин Сергей Валерьевич (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЧЕРНОЯРСКОЕ ДОРОЖНОЕ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ", 3023007819			


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			
Сертификат: 0091A4FA399507B57E6D39D2EFA0529A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.04.2026г.			
Кадастровый номер: 30:03:050103:1276			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Черноярское дорожное ремонтно-строительное предприятие", ИНН: 3023007819, ОГРН: 1143023000977
	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 30:03:050103:1276-30/129/2026-3 10.04.2026 12:54:14
3	Документы-основания	3.1	Передаточный акт, № 659, выдан 01.11.2016
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 возращении 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		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			



Сертификат: 0091A4FA599307B57E6D39D2EFA05E9A  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.04.2026г.			
Кадастровый номер: 30:03:050103:1276			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300			Условные обозначения:

полное наименование Должности		инициалы, фамилия
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 0091A4F5A99807B7E6D39D2EFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026		



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.04.2026г.			
Кадастровый номер:	30:03:050103:1277		
Номер кадастрового квартала:	30:03:050103		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Еногаевский, сельское поселение село Еногаевка, село Еногаевка, улица Мусаева, здание 6		
Площадь, м2:	467,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Бытовое помещение		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1983		
Кадастровая стоимость, руб.:	4220470		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	30:03:050103:48		
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"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		


полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	



Сертификат: 0091A4F5A599307B57E6D39D2FA05E9A  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
10.04.2026г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	30:03:050103:1277
Получатель выписки:	Тутынин Сергей Валерьевич (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЧЕРНОЯРСКОЕ ДОРОЖНОЕ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ", 3023007819


полное наименование должности	
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A4FA399307BC7E6D39D2EFA0529A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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
10.04.2026г.			
Кадастровый номер: 30:03:050103:1277			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Черноярское дорожное ремонтно-строительное предприятие", ИНН: 3023007819, ОГРН: 1143023000977
	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 30:03:050103:1277-30/129/2026-3 10.04.2026 12:54:14
3	Документы-основания	3.1	Передаточный акт, № 659, выдан 01.11.2016
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 возращении 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

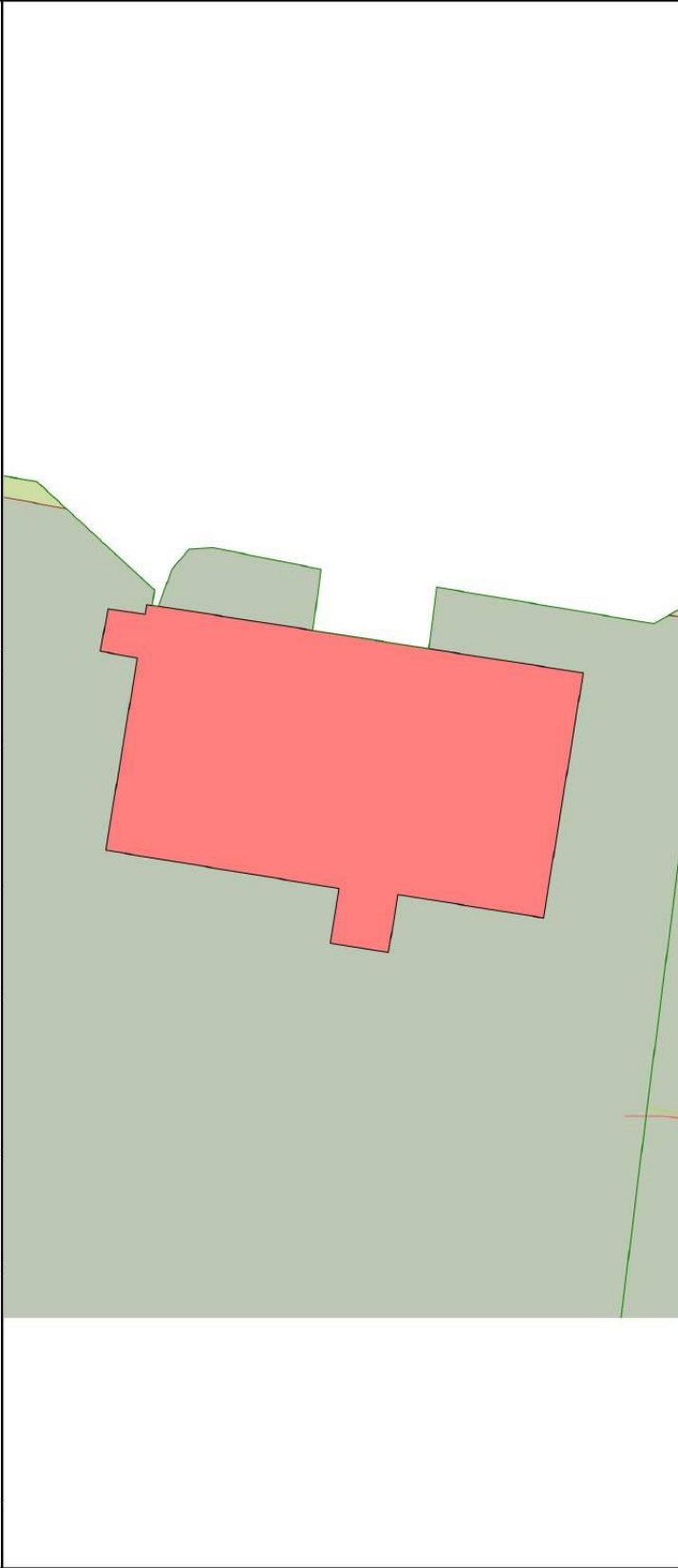

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

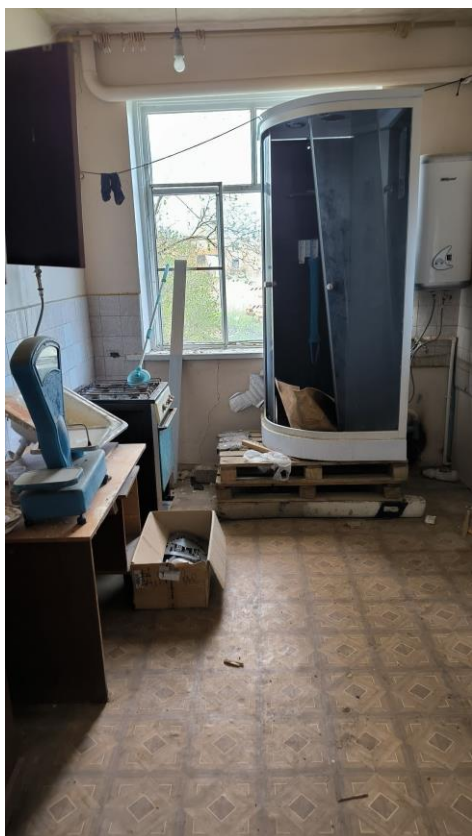


Сертификат: 0091A4FA599307B7E6D39D2EFA05E9A  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 4 Лист 4

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
10.04.2026г.			
Кадастровый номер: 30:03:050103:1277			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	
полное наименование должности			
			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: 0091A4F5A399307B57E6D39D2EFA0539A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			
инициалы, фамилия			






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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости


В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.04.2026г.			
Кадастровый номер:	30:03:050103:1278		
Номер кадастрового квартала:	30:03:050103		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Еногаевский, сельское поселение село Еногаевка, село Еногаевка, улица Мусаева, здание 6		
Площадь, м2:	145,4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Склад		
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:	1973		
Кадастровая стоимость, руб.:	437546,85		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	30:03:050103:48		
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"		
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	
		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
<p align="center">             Сертификат: 0091A4F5A599307B57E6D39D2FA05E9A            Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ            Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026         </p>			

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
10.04.2026г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	30:03:050103:1278
Получатель выписки:	Тутынин Сергей Валерьевич (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЧЕРНОЯРСКОЕ ДОРОЖНОЕ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ", 3023007819


полное наименование должности	
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A4F5A399307BC76B039D2EFA0529A	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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
10.04.2026г.			
Кадастровый номер: 30:03:050103:1278			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Черноярское дорожное ремонтно-строительное предприятие", ИНН: 3023007819, ОГРН: 1143023000977
	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 30:03:050103:1278-30/129/2026-3 10.04.2026 12:54:14
3	Документы-основания	3.1	Передаточный акт, № 659, выдан 01.11.2016
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 возращении 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		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	




Сертификат: 0091A4FA5A99807B7CB039D2EFA05E9A  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 4 Лист 4

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
10.04.2026г.			
Кадастровый номер: 30:03:050103:1278			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			
Сертификат: 0091A4F5A399307B75E039D2EFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			






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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости


В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.04.2026г.			
Кадастровый номер:	30:03:050103:1279		
Номер кадастрового квартала:	30:03:050103		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный район Еногаевский, сельское поселение село Еногаевка, село Еногаевка, улица Мусаева, здание 6		
Площадь, м <sup>2</sup> :	95,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Склад кирпичный		
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:	1973		
Кадастровая стоимость, руб.:	288287,4		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	30:03:050103:48		
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"		
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	
		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
<p align="center">             Сертификат: 0091A4F5A599307B57E6D39D2FA05E9A            Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ            Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026         </p>			

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
10.04.2026г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	30:03:050103:1279
Получатель выписки:	Тутынин Сергей Валерьевич (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЧЕРНОЯРСКОЕ ДОРОЖНОЕ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ", 3023007819


полное наименование должности	
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A4F5A399507B57E6D39D2EFA0529A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об 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
10.04.2026г.			
Кадастровый номер: 30:03:050103:1279			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Черноярское дорожное ремонтно-строительное предприятие", ИНН: 3023007819, ОГРН: 1143023000977
	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 30:03:050103:1279-30/129/2026-3 10.04.2026 12:54:14
3	Документы-основания	3.1	Передаточный акт, № 659, выдан 01.11.2016
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 возращении 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

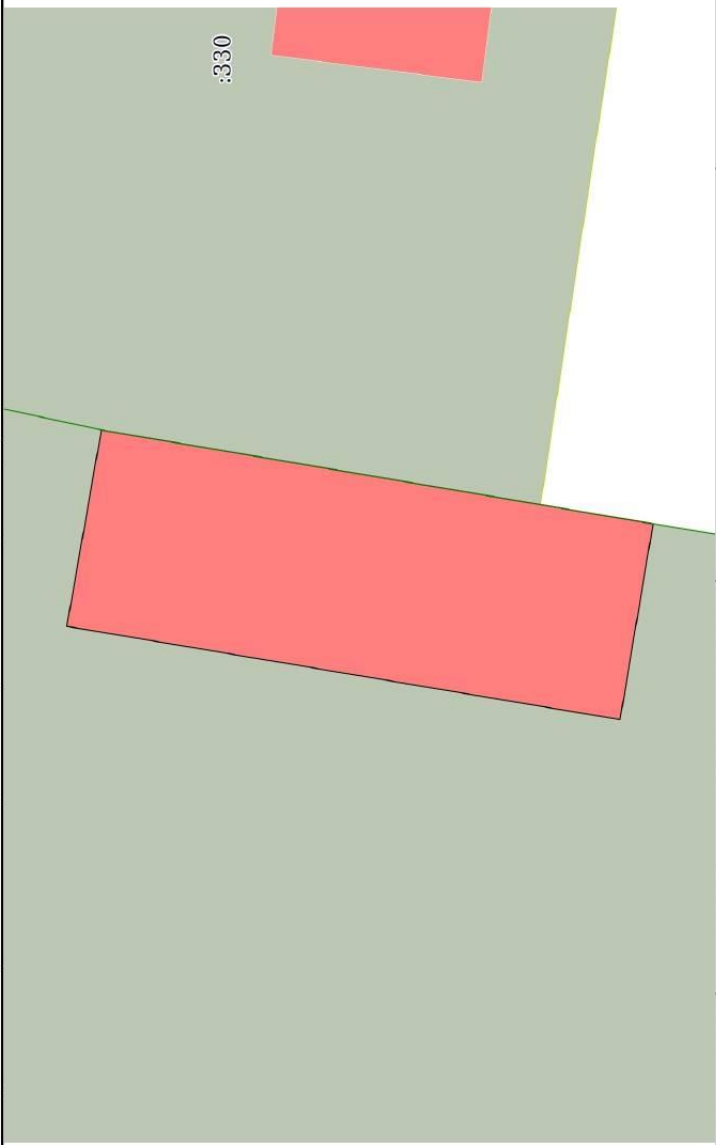
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			




Сертификат: 0091A4FA5A99807B7CB039D2EFA05E9A  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 4 Лист 4

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
10.04.2026г.			
Кадастровый номер: 30:03:050103:1279			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: 0091A4F5A399307B57E6D39D2EFA0539A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			





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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.04.2026г.			
Кадастровый номер:	30:03:050103:1275		
Номер кадастрового квартала:	30:03:050103		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.05.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Астраханская область, муниципальный округ Енотаевский, село Енотаевка, улица Мусаева, здание 6		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	площадь	119,5	в квадратных метрах
	площадь застройки	119,5	в квадратных метрах
Назначение:	нежилое		
Наименование:	Сооружение (Благоустройство двора), назначение : нежилое. Площадь: общая 119,5 кв.м.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	0, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1976		
Кадастровая стоимость, руб.:	83287,12		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		

Раздел 1. Лист 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
 Сертификат: 0091A4F5A599307B76B39D2EFA0579A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

Лист 2

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 4
10.04.2026г.	Всего разделов: 3	
Кадастровый номер: 30:03:050103:1275		
Получатель выписки: Тутынин Сергей Валерьевич (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЧЕРНОЯРСКОЕ ДОРОЖНОЕ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ", 3023007819		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			
		Сертификат: 0091A4FA399507B57E6D39D2EFA0529A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.04.2026г.			
Кадастровый номер: 30:03:050103:1275			

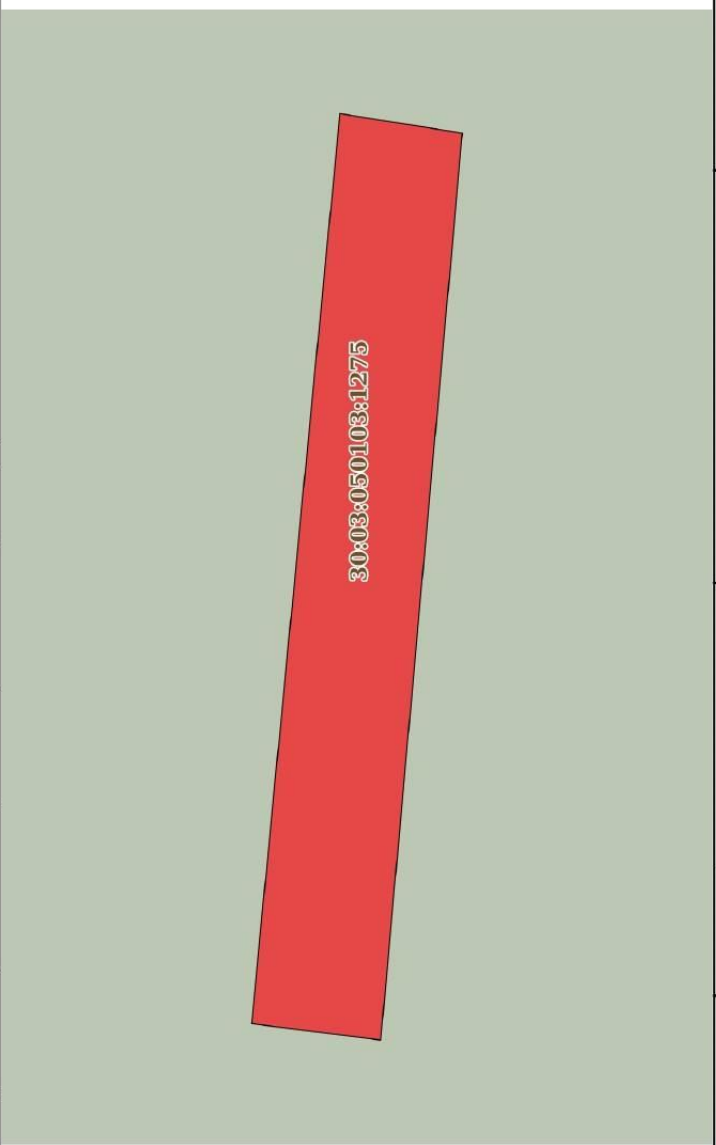
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Черноярское дорожное ремонтно-строительное предприятие", ИНН: 3023007819, ОГРН: 1143023000977
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 30:03:050103:1275-30/129/2026-3 10.04.2026 12:54:14
3	Документы-основания	3.1	Передаточный акт, № 659, выдан 01.11.2016
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 возращении 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		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A4FA599307B7E6D39D2EFA05E9A  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Раздел 4 Лист 4

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: 4
10.04.2026г.			
Кадастровый номер: 30:03:050103:1275			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A4F5A399307B57E6D39D2EFA05E9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			


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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.03.2026г.			
Кадастровый номер:	30:03:050103:48		
Номер кадастрового квартала:	30:03:050103		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.09.1998		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Астраханская область, р-н Енотаевский, с. Енотаевка, ул. Мусаева, 6		
Площадь, м2:	11895 +/- 38		
Кадастровая стоимость, руб:	923605.38		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	30:03:050103:1278, 30:03:050103:1279, 30:03:050103:1273, 30:03:050103:1277, 30:03:050103:1274, 30:03:050103:1276		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения производственной базы и двора		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Тутынин Сергей Валерьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЧЕРНОЯРСКОЕ ДОРОЖНОЕ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ", 3023007819		


полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A4FA5A99507B57E6D39D2EFA05E9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
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
2.3.03.2026г.			
Кадастровый номер: 30:03:050103:48			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Черноярское дорожное ремонтно-строительное предприятие", ИНН: 3023007819, ОГРН: 1143023000977
	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 30:03:050103:48-30/078/2026-2 23.03.2026 13:33:08
3	Документы-основания	3.1	Передаточный акт, выдан 01.11.2016
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 возращении 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:		Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация перехода права на объект недвижимости без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества)


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	



Сертификат: 0091A4F5A399307B57E6D39D2EFA05E9A  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Лист 3

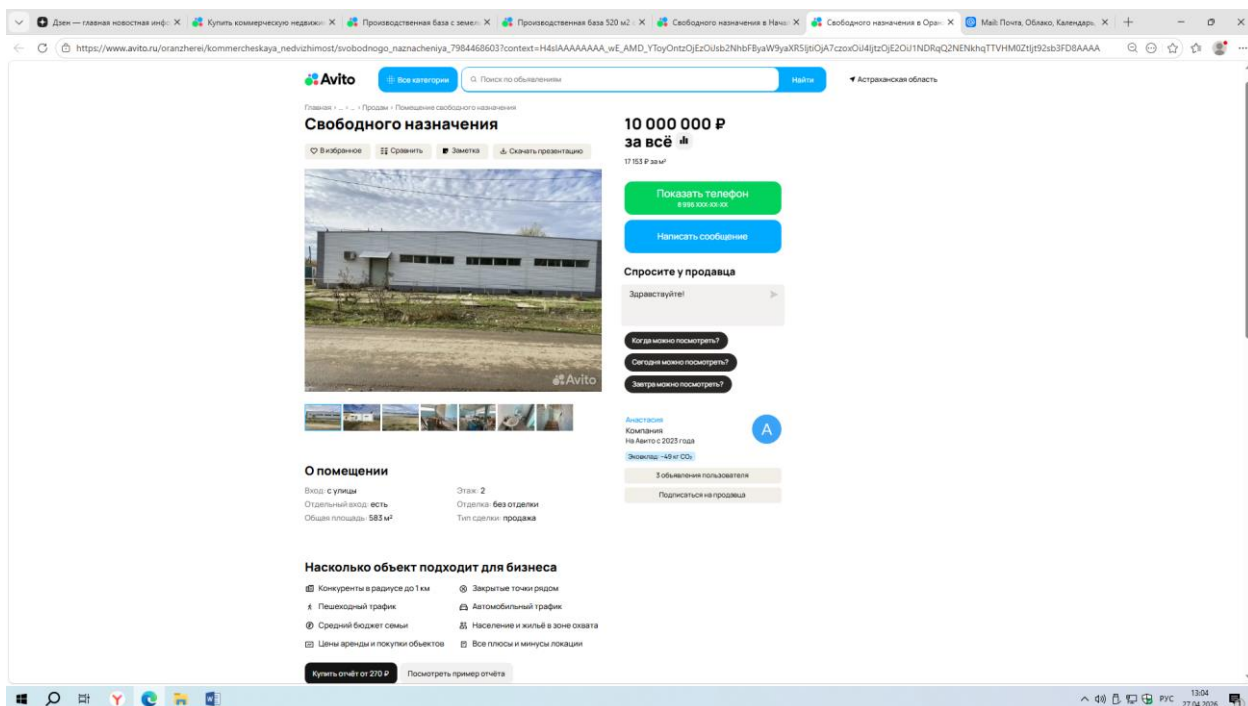
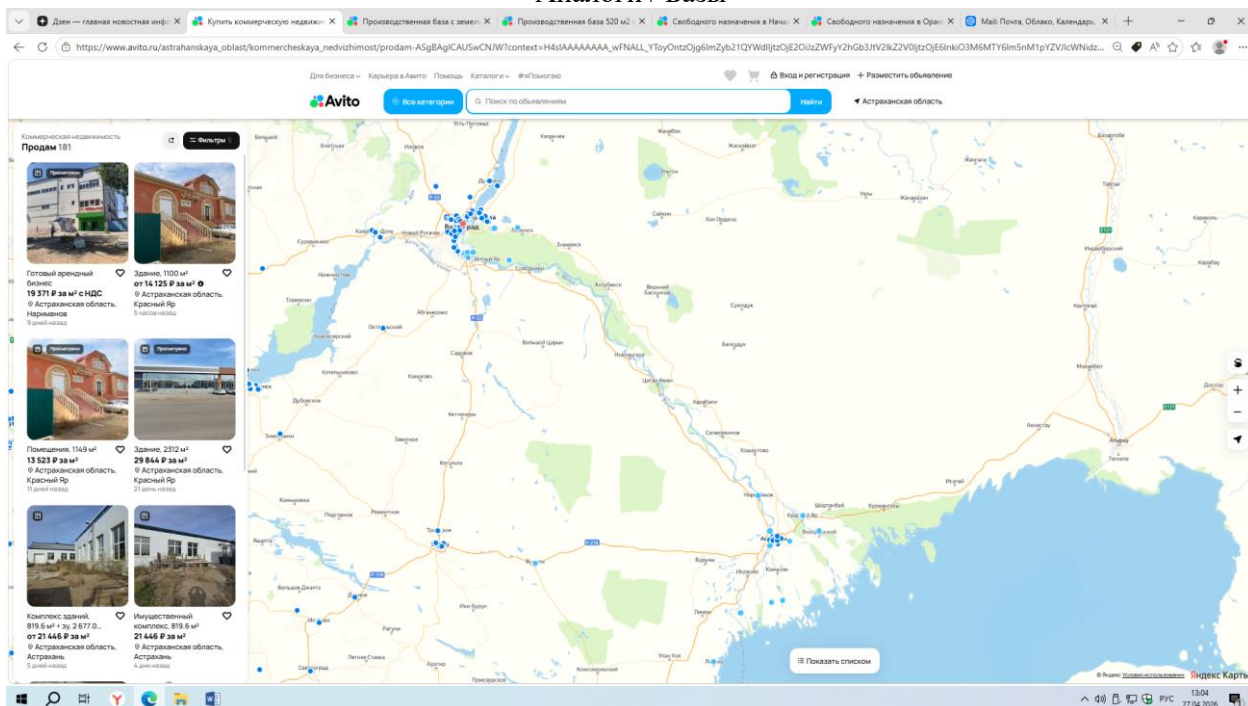
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
23.03.2026г.	
Кадастровый номер: 30:03:050103:48	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. данные отсутствуют

полное наименование должности	
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A4F5A599507B57E6D39D2EFA052F9A	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
инициалы, фамилия	

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

Земельный участок	
ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов выписки: 4
Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
23.03.2026г.	
Кадастровый номер: 30:03:050103:48	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:2000	
Условные обозначения:	
полное наименование Должности	инициалы, фамилия
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A4F5A99507B7E6D39D2EFA0579A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

## Приложение Б Аналоги / Базы



[Свободного назначения в Оранжевых](#) | [Продажа коммерческой недвижимости в Оранжевых](#) | [Авито \(7984468603\)](#)

Для бизнеса - Карьера в Авито - Помощь - Каталог - #Итогого

Avito

Поиск по объявлениям

Астраханская область

Главная - ... - Продажи - Продажа свободного назначения

**Свободного назначения**

19 900 000 Р за всё

19 985 Р за м²

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Знакомы - 7,29 млн CO

Подписаться на продавца

**О помещении**

Вход с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 1070.9 м²

Этаж: 2

Отделка: без отделки

Мощность электристи: 100 кВт, можно увеличить

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

**Насколько объект подходит для бизнеса**

Конкуренты в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Закрытые точки рядом

Автомобильный трафик

Население и жильё в зоне охвата

[Свободного назначения в Началово | Продажа коммерческой недвижимости в Началово | Авито \(7980223087\)](#)

Для бизнеса - Карьера в Авито - Помощь - Каталог - #Итогого

Avito

Поиск по объявлениям

Астраханская область

Главная - ... - Продажи - Производственное помещение

**Производственная база 520 м2  
общая площадь**

11 000 000 Р за всё

21 154 Р за м²

Показать телефон

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Продавец

Частное лицо

На Авито с 2013 года

Знакомы - 9 кг CO

Подписаться на продавца

**О помещении**

Вход с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 520 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 4 м

Мощность электристи: 50 кВт

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

**Онлайн-показ**

Посмотрите по видеосвязи

[Производственная база 520 м2 общая площадь в Средней Ахтубе | Продажа коммерческой недвижимости в Средней Ахтубе | Авито \(7365595182\)](#)







## Приложение В

