

ОТЧЁТ №15501

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
находящегося по адресу: обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, р.п.
Новониколаевский, местоположение: установлено относительно ориентира,
расположенного за пределом участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н
Новониколаевский, х. Новокардаильский. Участок находится примерно в 214 м. от
ориентира по направлению на северо-запад
по состоянию на 22 апреля 2026 года

Исполнитель оценки: АО «НКК «СЭНК»

Заказчик: ПАО Сбербанк

Собственник: Гасанов Барат Талыб оглы (ИНН 344303728897)

Дата составления отчета: 27 апреля 2026 года

Казань – 2026

В соответствии с заявкой на оценку №18 от 24 марта 2026г. к Рамочному соглашению № 50005105348 от 24 декабря 2024 года, оценщиком АО «НKK «СЭНК» произведена оценка недвижимого имущества, находящегося по адресу: обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, р.п. Новониколаевский, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределом участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский.

Участок находится примерно в 214 м. от ориентира по направлению на северо-запад, для целей принятия управленческих решений и определения начальной продажной цены в торгах в процедуре банкротства.

Оценка проведена по состоянию на 22 апреля 2026 года.

Развернутая характеристика объектов представлена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению, рыночная стоимость объектов недвижимости, находящихся по адресу: обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, р.п. Новониколаевский, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределом участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский, составляет на дату оценки:

8 415 488 руб.*

Сумма прописью: Восемь миллионов четыреста пятнадцать тысяч четыреста восемьдесят восемь рублей

В том числе по каждому объекту:

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание коровника	34:20:070003:276	2 797,3	5 936 000
2	Здание коровника	34:20:070005:1621	712,7	1 512 000
3	Земельный участок	34:20:070005:111	60 468	967 488
	ИТОГО			8 415 488

**НДС не облагается (подп. 15 п.2 ст. 146 НК РФ) не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)*

Выводы, содержащиеся в этом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Если по оценке или нашим рассуждениям возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Генеральный директор АО «НKK «СЭНК» _____

А.В. Иванов

Оценщик _____

Е.О.Ермолаева

Содержание и объем работ

Часть 1. Общие сведения	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о заказчике оценки	10
1.4. Сведения об оценщике и исполнителе	10
1.5. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.....	13
1.6. Специальные допущения, иные существенные допущения	13
1.7. Ограничения оценки	13
1.8. Стандарты оценки, методические рекомендации по оценке, использованные для определения стоимости объекта оценки	14
1.9. Основные этапы процесса оценки	15
Часть 2. Описание оцениваемых объектов недвижимости.....	16
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектами оценки.....	16
2.2. Расположение объектов оценки на карте	34
2.3. Фотографии объектов оценки.....	37
2.4. Анализ наиболее эффективного использования	42
2.5. Анализ ликвидности объектов оценки.....	45
Часть 3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки	48
3.1. Этапы анализа рынка	48
3.2. Итоги социально-экономического развития РФ в 2025 году (анализ внешних факторов, макроэкономика)	49
3.3. Общая информация о регионе (анализ внешних факторов).....	52
3.4. Итоги социально-экономического положения Волгоградская область (январь-ноябрь 2025г.).....	57
3.5. Основные тенденции и перспективы развития рынка сельскохозяйственных земель в Волгоградской области	58
3.6. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.	60
3.7. Предложения о продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой.....	61
3.8. Анализ ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости объектов оценки	67
3.9. Основные выводы из анализа рынка	70
Часть 4. Введение в теорию оценки.....	71
4.1. Основные понятия и определения	71
4.2. Принципы оценки недвижимости	72
4.3. Оценочные подходы	74
4.4. Методы оценки земельных участков	75
Часть 5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Оценка земельного участка.....	79
5.1. Характеристики оцениваемого земельного участка	79
5.2. Выбор методов для оценки.....	80

5.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ).....	83
5.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	101
5.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ОБЪЕКТАМИ-АНАЛОГАМИ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД)	102
Корректировки цен земельных участков - аналогов (применение корректировок)...	103
Часть 6. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Оценка объектов оценки.	107
6.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	107
6.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	134
6.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	135
6.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	136
Часть 7. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объектов недвижимого имущества.....	138
Часть 8. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности	139
8.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	139
8.2. ПРОЧИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	139
Заявление о соответствии	141
Приложение 1. Копии документов, использованных для оценки	142
Приложение 2. Копии документов оценщика и исполнителя оценки	198

Часть 1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Порядковый номер Отчета об оценке	15501
Основание для проведения оценки	Заявка на оценку №18 от 24 марта 2026г. к Рамочному соглашению № 50005105348 от 24 декабря 2024 года между Заказчиком и Исполнителем оценки. Заказчик оценки: ПАО Сбербанк. Исполнитель оценки: АО «НКК «СЭНК».
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<u>Объекты недвижимости:</u> <ol style="list-style-type: none">Здание коровника, кад.№ 34:20:070003:276, назначение: нежилое, общая площадь: 2797,3 кв.м., расположенное по адресу: обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, р.п. Новониколаевский, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределом участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский. Участок находится примерно в 214 м. от ориентира по направлению на северо-запад.Здание коровника, кад.№ 34:20:070005:1621., назначение: нежилое, общая площадь: 712,7 кв.м., расположенное по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский; находится примерно в 214 м от ориентира по направлению на северо-запад.Земельный участок, кад.№ 34:20:070005:111, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 60 468 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский. Участок находится примерно в 214 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Волгоградская область, р-н. Новониколаевский.
Краткое описание имущественных прав	Право собственности на объекты оценки. Правообладатель: Гасанов Барату Талыбу оглы (ИНН 344303728897). Паспорт гражданина Российской Федерации серия 18 15 №116522, выдан 10.08.2015, Отдел УФМС России по Волгоградской области в Дзержинском районе г. Волгограда, Россия, Волгоградская обл., г.Волгоград, ул. 51-й Гвардейской, дом 35, общ. к. 313.
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости заложенного имущества, для целей принятия управленческих решений и определения начальной продажной цены в торгах в процедуре банкротства
Дата оценки	22 апреля 2026 года

Период проведения работ 22-27 апреля 2026 года

Дата составления Отчета 27 апреля 2026 года

Результаты оценки недвижимости

А) Затратный подход Не применялся

Б) Сравнительный подход 7 448 000 руб. (здания без учета стоимости земельного участка)
967 488 руб. (земельный участок).

В) Доходный подход не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости **8 415 488 руб.***
Сумма прописью: Восемь миллионов четыреста пятнадцать тысяч четыреста восемьдесят восемь рублей
Разбивка по каждому объекту оценки:

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание коровника	34:20:070003:276	2 797,3	5 936 000
2	Здание коровника	34:20:070005:1621	712,7	1 512 000
3	Земельный участок	34:20:070005:111	60 468	967 488
	ИТОГО			8 415 488

**НДС не облагается (подп. 15 п.2 ст. 146 НК РФ) не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).*

Ограничения и пределы применения полученного результата Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком оценки для целей принятия управленческих решений и определения начальной продажной цены в торгах в процедуре банкротства.
Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

1.2. Задание на оценку

<p>Объекты оценки. Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии). Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей</p>	<p>Объекты недвижимости:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Здание коровника, кад.№ 34:20:070003:276, назначение: нежилое, общая площадь: 2797,3 кв.м., расположенное по адресу: обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, р.п. Новониколаевский, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределом участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский. Участок находится примерно в 214 м. от ориентира по направлению на северо-запад.2. Здание коровника, кад.№ 34:20:070005:1621., назначение: нежилое, общая площадь: 712,7 кв.м., расположенное по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский; находится примерно в 214 м от ориентира по направлению на северо-запад.3. Земельный участок, кад.№ 34:20:070005:111, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 60 468 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский. Участок находится примерно в 214 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Волгоградская область, р-н. Новониколаевский.
<p>Имущественные права на объекты оценки. Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки</p>	<p>Право собственности на объекты оценки. Правообладатель: Гасанов Барату Талыбу оглы (ИНН 344303728897). Паспорт гражданина Российской Федерации серия 18 15 №116522, выдан 10.08.2015, Отдел УФМС России по Волгоградской области в Дзержинском районе г. Волгограда, Россия, Волгоградская обл., г.Волгоград, ул. 51-й Гвардейской, дом 35, общ. к. 313.</p> <p>Ограничение прав и обременение объектов недвижимости (источник:https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online?ref=destralegal.ru): ипотека, запрещение регистрации. Оценке подлежит стоимость права собственности на объекты оценки в предположении об отсутствии каких-либо ограничений (обременений).</p> <p>Зоны с особыми условиями использования территории: Земельный участок, кад.№ 34:20:070005:111, частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен. Реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации</p>

	<p>Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; постановление Правительства Российской Федерации "О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства" от 26.08.2013 № 736 выдан: Правительство Российской Федерации.</p> <p>Реестровый номер границы: 34:20-6.521. Вид объекта реестра границ: зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: охранная зона ВЛ-0,4 кВ от КТП № 907 х.Новокардаильский. Тип зоны: охранная зона инженерных коммуникаций.</p> <p>Подробная информация представлена в части 2 отчета.</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости заложенного имущества, для целей принятия управленческих решений в рамках урегулирования проблемной задолженности, в т.ч. для целей планируемой внесудебной реализации залога.
Основной нормативно-правовой акт, в соответствии с которым будет выполняться оценка	Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
	Предпосылки стоимости
Предпосылки для определения стоимости	Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов: информация отсутствует.
Участники сделки или пользователи объекта	Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники). Пояснение: Согласно положениям стандарта ФСО III Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. То есть расчету подлежит стоимость без учета особенностей продавца и покупателя.
Предполагаемое использование объекта	Наиболее эффективное использование
Дата оценки	22 апреля 2026 года
Срок проведения оценки	15 (пятнадцать) календарных дней
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<p>Исполнитель и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</p> <p>При проведении анализа и расчетов Исполнитель использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Исполнитель не принимает на себя ответственность за</p>

	<p>достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все приведенные в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как собственные утверждения Исполнителя.</p> <p>Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.</p> <p>Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Исполнитель выполняет оценку без проведения осмотра, а по документам и материалам, предоставленным Заказчиком, в том числе фотоматериалам, выполненным на дату, максимально близкую к дате оценки. Предоставленные Заказчиком документы и информация считается достоверной и соответствующей действительности.</p> <p>От Исполнителя не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</p> <p>Отчет об оценке представляет собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.</p> <p>Настоящие допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных в процессе подготовки Отчета. В таком случае дополнительные допущения и ограничения будут указаны в Отчете.</p>
Специальные допущения, иные существенные допущения	<p>Оценка производится без учета ограничений прав и обременений (ипотека, арест, запрещение регистрационных действий и проч.), наличие которых установлено на дату подписания договора на оценку, либо может быть установлено в процессе составления отчета об оценке.</p> <p>Допущения, связанные с установленными ограничениями оценки: Не установлены</p>
Ограничения на использование, распространение и	<p>Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью оценки.</p> <p>Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе</p>

публикацию отчета об оценке объекта оценки	итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета.
Дополнения к заданию на оценку в соотв. с требованиями ФСО №7	Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объектов оценки: Приведение такого суждения не требуется.
Дополнения к заданию на оценку в соотв. с требованиями ФСО №9	Особенности проведения осмотра объектов оценки: отсутствуют. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации: При заключении договора. Необходимость привлечения отраслевых экспертов: Не выявлена.
Форма составления отчета об оценке	Отчет в электронной форме с ЭЦП Исполнителя. При необходимости, итоговая версия Отчета передается Заказчику в бумажном виде с приложенными копиями всех основных использованных в процессе оценки исходных документов. Отчет готовится в 1-ом экземпляре и должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителями

1.3. Сведения о заказчике оценки

Краткое наименование	ПАО Сбербанк
Полное наименование	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ"
ОГРН	1027700132195
Дата присвоения ОГРН	16.08.2002
Юридический адрес	117997 г. Москва, ул. Вавилова, д.19

1.4. Сведения об оценщике и исполнителе

Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Ермолаева Елена Олеговна
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Трудовой договор б/н от 17.12.2012г. между оценщиком и Исполнителем оценки (АО «НKK «СЭНК»); Заявка на оценку №18 от 24 марта 2026г. к Рамочному соглашению № 50005105348 от 24 декабря 2024 года между Заказчиком и Исполнителем оценки.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков». Дата включения оценщика в реестр членов РОО 21.12.2007г., рег.№ 002076. Свидетельство о членстве № 0000764 от 22 июля 2020г. Номер и дата регистрации: № 0003 от 09.07.2007г. в едином государственном реестре, местонахождение – 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, строение 1, офис 5.

	<p>С 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).</p>
Местонахождение оценщика	<p>Почтовый адрес оценщика: 420088, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, пр-кт Победы, зд. 173, оф. 418, офис АО «НKK «СЭНК».</p> <p>Номер контактного телефона: +7 (843) 526-00-00.</p> <p>Адрес электронной почты: ermolaeva@senk.ru</p>
Профессиональные знания в области оценочной деятельности	<p>Профессиональные знания в области оценочной деятельности подтверждаются следующими документами:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)» о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 983636 от 18.02.2007г. (Регистрационный номер 0087). • Свидетельство о повышении квалификации, рег. номер 331/2013 от 15.02.2013г. «Институт Управления и права» (г.Казань). • Удостоверение о повышении квалификации, рег.номер 0820 от 20.12.2016г. Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования Московский финансово-промышленный университет «Синергия».
Сведения о квалификационных аттестатах	<p>Оценщик является обладателем следующих квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"> • №038741-1 от 13 июня 2024г. по направлению «Оценка недвижимости», сроком действия до 13.06.2027г. • №038900-3 от 13 июня 2024г. по направлению «Оценка бизнеса», сроком действия до 13.06.2027г. • №047889-2 от 27 июня 2025г. по направлению «Оценка движимого имущества», сроком действия до 27.06.2028г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<p>Гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах». Полис №433-548-228302/25 от 13.11.2025г., период страхования – с 01.01.2026г. по 31.12.2027г., обе даты включительно, франшиза не установлена. Лимит ответственности – 30 000 000 руб.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	<p>С 2006 года</p>
Сведения о независимости оценщика	<p>Независимость оценщика соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Оценщик НЕ является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, НЕ состоит с указанными лицами в близком родстве или</p>

	<p>свойстве.</p> <p>В отношении объекта оценки оценщик НЕ имеет вещные или обязательственные права вне договора.</p> <p>Оценщик НЕ является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, заказчик оценки НЕ является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика НЕ производилось.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
--	---

Сведения об исполнителе оценки

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Акционерное общество.
Полное наименование организации	Акционерное общество «Независимая консалтинговая компания «СЭНК».
ОГРН	1021602831227.
Дата присвоения ОГРН	14.10.2002.
Юридический адрес организации	420088, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, пр-кт Победы, зд. 173, оф. 418, офис АО «НKK «СЭНК».
Контактная информация юридического лица	Телефон/факс: +7 (843) 526-00-00. E-mail: info@senk.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя оценки	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в СПАО «Ингосстрах»: полис №433-548-217848/25 от 03 октября 2025 года, период действия страхового полиса начинается с «1» января 2026 г., и заканчивается «31» декабря 2027г. Лимит ответственности – 560 000 000 руб.
Сведения о независимости исполнителя оценки	<p>Независимость исполнителя оценки соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность исполнителя оценки НЕ производилось.</p> <p>Исполнитель оценки НЕ имеет имущественный интерес в объекте оценки, НЕ является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>

Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Привлеченные для оценки специалисты (за исключением оценщика)	Специалисты, за исключением оценщика, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Привлеченные для оценки	Организации, за исключением исполнителя оценки, к проведению

организации	оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
--------------------	---

1.5. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

- В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объектов и интервью с собственником объектов оценки и/или заказчиком.
- Все размеры, объемы и иные сведения, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, принимаются как истинные, если они не противоречат профессиональному опыту оценщика. Оценщик не занимался измерениями параметров оцениваемых объектов и не несет ответственности за соответствующие вопросы. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

1.6. Специальные допущения, иные существенные допущения

- Оценка производится без учета ограничений прав и обременений (ипотека, арест, запрещение регистрационных действий и проч.), наличие которых установлено на дату подписания договора на оценку, либо может быть установлено в процессе составления отчета об оценке.
- Оценка производится на основании площадей объектов оценки, учтенных в ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости), в том числе и в случае, если фактическая площадь объектов оценки будет отличаться от учтенной в ЕГРН.
- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. Оценка будет производиться из предположения об отсутствии каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре.
- Площади аналогов, указанные в объявлениях о продаже, и их же площади, использованные в расчетах часто отличаются, правда, при этом очень незначительно. Различие вызвано тем, что оценщик уточнил площадь аналогов, идентифицировав участки-аналоги по кадастровому номеру в ходе переговоров с продавцом и пользуясь Публичной кадастровой картой Росреестра.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление незначительно влияет на результат оценки.
- Существенные допущения, связанные с установленными ограничениями оценки: не установлены.

1.7. Ограничения оценки

- Осмотр объектов не был произведен по независящим от оценщика причинам. Фотографии оцениваемых объектов предоставлены Заказчиком. При проведении анализа и расчетов Исполнитель использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Исполнитель не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации (задание на оценку).

1.8. Стандарты оценки, методические рекомендации по оценке, использованные для определения стоимости объекта оценки

Исполнитель при проведении оценки применяет следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов и основные понятия, используемые в Федеральных стандартах (ФСО I)» (Приложение N1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (Приложение N2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (Приложение N3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (Приложение N4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (Приложение N5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (Приложение N6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО №9)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №327).
- Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. №328).
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» СПОД РОО 2022.

Обоснование применяемых стандартов

Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I–VI) являются обязательными к применению всеми субъектами оценочной деятельности в РФ в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611) определяет требования к проведению оценки стоимости недвижимости.

Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО №9)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №327) определяет требования к проведению оценки для целей залога.

Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. №328) определяет требования к проведению оценки для машин и оборудования (движимого имущества).

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является. Решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее – РОО) от «07» ноября 2022г. Протокол № 28-С утверждены

Стандарты и правила оценочной деятельности РОО – СПОД РОО 2022, которые введены в действие и являются обязательными к применению членами РОО.

В настоящей оценке не были применены методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, поскольку объекты оценки и цель оценки не предполагают использование указанных специальных методических рекомендаций.

1.9. Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Часть 2. Описание оцениваемых объектов недвижимости.

2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектами оценки

Объекты оценки	<p><u>Объекты недвижимости:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Здание коровника, кад.№ 34:20:070003:276, назначение: нежилое, общая площадь: 2797,3 кв.м., расположенное по адресу: обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, р.п. Новониколаевский, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределом участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский. Участок находится примерно в 214 м. от ориентира по направлению на северо-запад. 2. Здание коровника, кад.№ 34:20:070005:1621., назначение: нежилое, общая площадь: 712,7 кв.м., расположенное по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский; находится примерно в 214 м от ориентира по направлению на северо-запад. 3. Земельный участок, кад.№ 34:20:070005:111, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 60 468 кв.м. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский. Участок находится примерно в 214 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Волгоградская область, р-н. Новониколаевский.
Количественные и качественные характеристики объектов оценки	
Физические свойства объектов оценки	Объекты оценки представляют собой с/х здания: коровники, расположенные на земельном участке с/х назначения.
Площадь, кв.м.	Общая суммарная площадь зданий: 3510 кв.м. Площадь земельного участка: 60 468 кв.м.
Год постройки	Н.д.
Местоположение	обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, р.п. Новониколаевский, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределом участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский. Участок находится примерно в 214 м. от ориентира по направлению на северо-запад
Сведения об имущественных	Право собственности на объекты оценки.

<p>правах</p>	<p>Правообладатель: Гасанов Барату Талыбу оглы (ИНН 344303728897). Паспорт гражданина Российской Федерации серия 18 15 №116522, выдан 10.08.2015, Отдел УФМС России по Волгоградской области в Дзержинском районе г. Волгограда, Россия, Волгоградская обл., г.Волгоград, ул. 51-й Гвардейской, дом 35, общ. к. 313.</p>
<p>Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки</p>	<p>Ограничение прав и обременение объектов недвижимости: (источник:https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online?ref=destralegal.ru): ипотека, запрещение регистрации. Оценке подлежит стоимость права собственности на объекты оценки в предположении об отсутствии каких-либо ограничений (обременений).</p> <p>Зоны с особыми условиями использования территории: Земельный участок, кад.№ 34:20:070005:111, частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории.</p> <p>Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен. Реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; постановление Правительства Российской Федерации "О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства" от 26.08.2013 № 736 выдан: Правительство Российской Федерации.</p> <p>Реестровый номер границы: 34:20-6.521. Вид объекта реестра границ: зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: охранный зона ВЛ-0,4 кВ от КТП № 907 х.Новокардаильский. Тип зоны: охранный зона инженерных коммуникаций.</p> <p>Подробная информация представлена далее в отчете.</p>
<p>Ограничения в использовании</p>	<p>Нет</p>
<p>Сведения об износе</p>	<p>Состояние зданий (согласно предоставленных Заказчиком фотоматериалам) оценивается как условно-удовлетворительное (малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.).</p>
<p>Сведения об устареваниях</p>	<p>Не выявлено</p>
<p>Балансовая стоимость</p>	<p>Отсутствует, собственник физическое лицо</p>

имущества	
Информация о текущем использовании объектов оценки	
Информация о текущем использовании Объектов оценки	с/х здания
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Коммуникации	Электроосвещение, водоснабжение (согласно данным Заказчика).
План/экспликация	В наличии
Ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, на основании которых составлено настоящее описание объектов оценки	
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	<p>Оценщику были предоставлены следующие документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Заявка на оценку №18 от 24 марта 2026г. к Рамочному соглашению № 50005105348 от 24 декабря 2024 года. • Выписки из ЕГРН на здания и земельный участок. • Технические паспорта на здания. • Справка информационная по коммуникациям. • Фотографии оцениваемых объектов.
Прочие документы, использованные при описании объектов оценки	Оценщик также использовал данные интернет-сервисов Росреестра «Публичная кадастровая карта» (https://nspd.gov.ru) «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Замечания к документам	Не выявлены

Количественные и качественные характеристики зданий

№ п/п	Наименование	Кад.№	Местоположение	Лит. по ТП БТИ	Год постройки	Этажность	Площадь, кв.м.	Назначение	Объем, куб.м.	Площадь застройки, кв.м.
1	Здание коровника	34:20:070003:276	обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, р.п. Новониколаевский, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределом участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский. Участок находится примерно в 214 м. от ориентира по направлению на северо-запад	А,А1,А2	н.д.	1	2 797,30	нежилое	12 642,0	3 061,0
2	Здание коровника	34:20:070005:1621	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский; находится примерно в 214 м от ориентира по направлению на северо-запад	А	н.д.	1	712,70	нежилое	2 324,1	774,7

Продолжение таблицы:

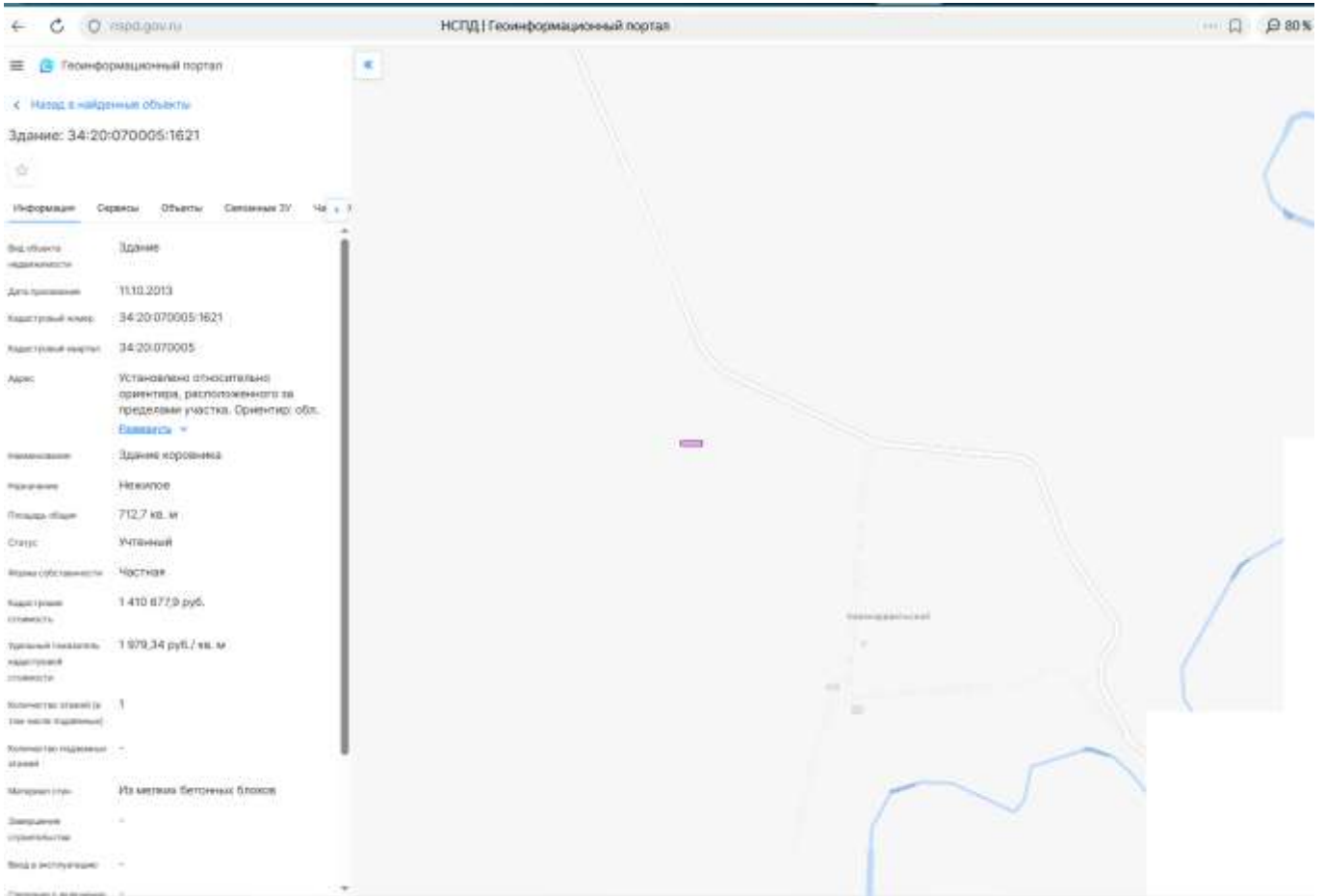
№ п/п	Наименование	Кад.№	Фундаменты	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы	Внутренняя отделка	Инженерные коммуникации
1	Здание коровника	34:20:070003:276	бутовый, ленточный	А1-кирпичные, А,А2 – шлако-бетонные	ж/б совмещенное с кровлей	этернитовая	бетонные	оконные - стеклоблоки, деревянные, металлич. ворота	отсутствует	электроосвещение водоснабжение (данные Заказчика)
2	Здание коровника	34:20:070005:1621	ж/б блоки	ж/б блоки, кирпич	ж/бетонное	шиферная	бетонные	двустворные	отсутствует	электроосвещение водоснабжение (данные Заказчика)

Характеристики строений уточнены при помощи Публичной кадастровой карты: <https://nspd.gov.ru>.

The screenshot displays the website nspd.gov.ru, titled "НСГД | Геоинформационный портал". The main content area shows details for a building with the cadastral number 34:20:070003:276. The left sidebar contains a list of attributes for the object.

Информация	Сервисы	Объекты	Сезонные зу	Ча
Вид объекта недвижимости	Здание			
Дата присвоения	22.01.2014			
Кадастровый номер	34-20-070003-276			
Кадастровый квартал	34-20-070003			
Адрес	обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, р.п. Новониколаевский, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределом участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский. Участок находится примерно в 214 м. от ориентира по направлению на северо-запад			
Наименование	Здание коровника			
Назначение	Нежилое			
Площадь общей	2 797,3 кв. м			
Статус	Ранее учтенный			
Форма собственности	Частная			
Кадастровая стоимость	6 817 285,48 руб.			
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 437,09 руб./ кв. м			
Количество этажей	1			

The map on the right shows the location of the building, marked with a purple pin, in the Novokardail'skiy district. The map includes labels for "Новокардаильский" and "Коровники".



Источник: <https://pk-rosreestr.ru/?egrp365>

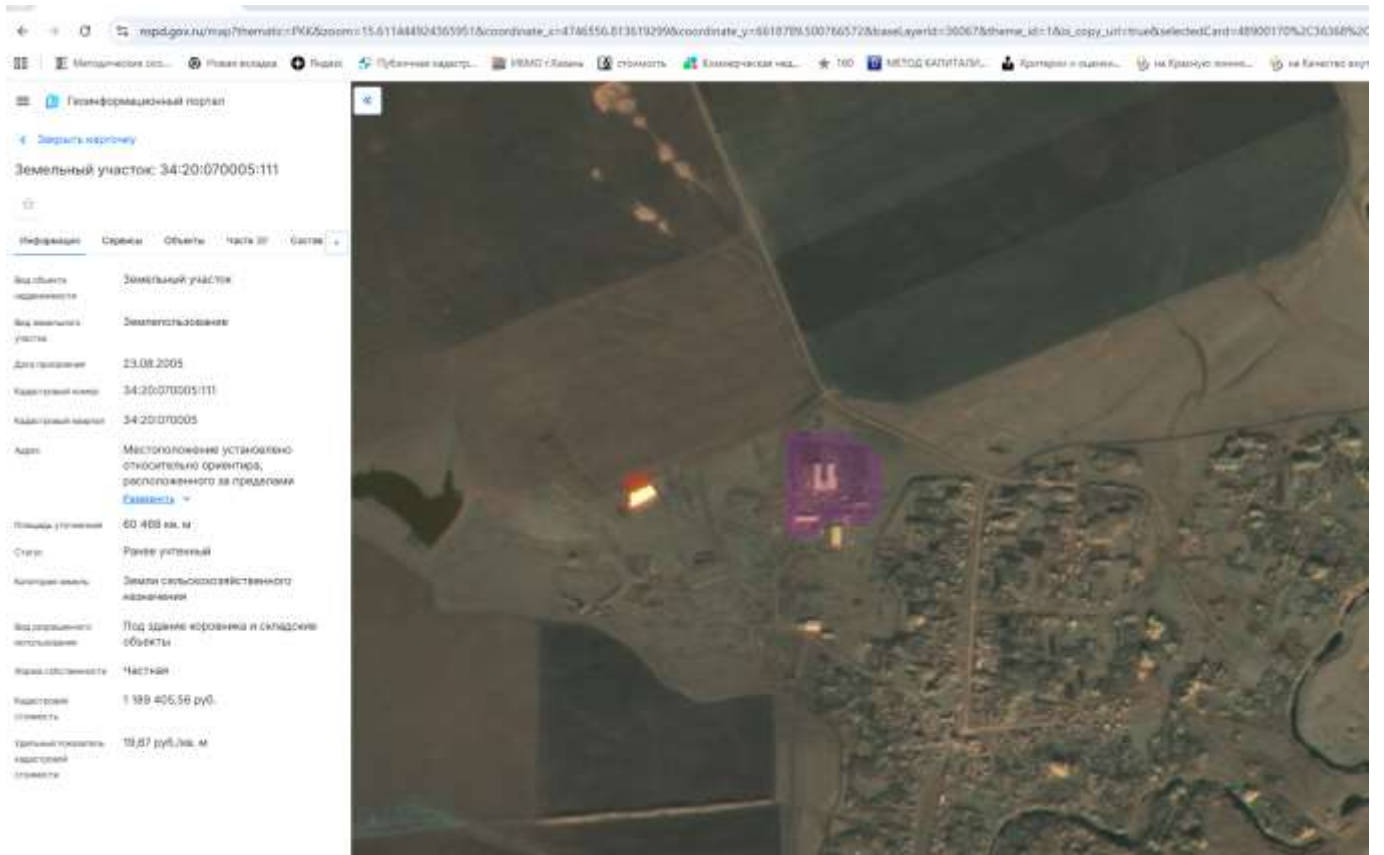
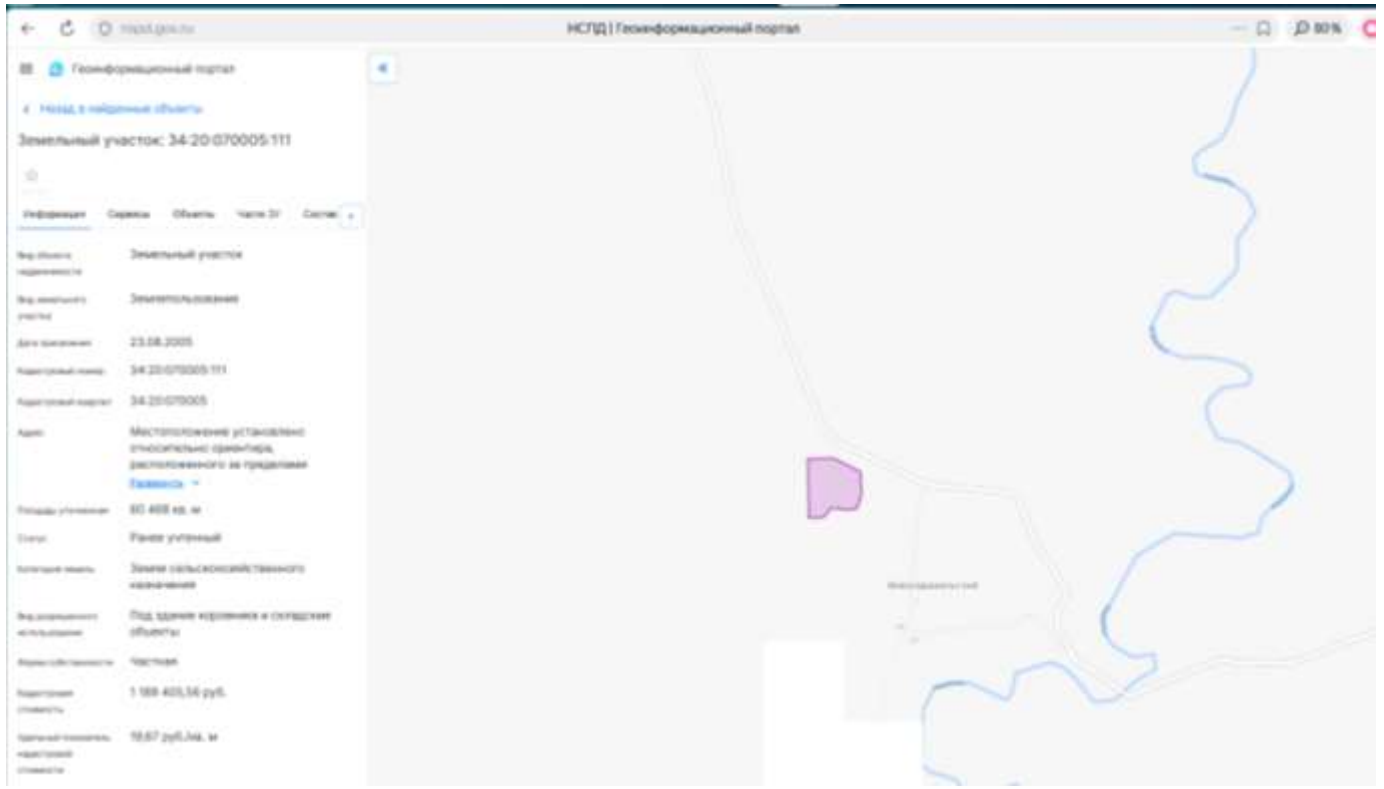
Характеристики земельного участка

№ п/п	Наименование	Кад №	Общая площадь, кв.м.	Вид права	Местоположение	Правообладатель	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок	34:20:070005:111	60 468	право собственности	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский. Участок находится примерно в 214 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Волгоградская область, р-н. Новониколаевский.	Гасанов Барат Талыб оглы (ИНН 344303728897)	Земли с/х назначения	Под здание коровника и складские здания

Продолжение таблицы:

№ п/п	Наименование	Кад №	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб	Кадастровая стоимость, руб/кв.м.
1	Земельный участок	34:20:070005:111	60 468	1 189 405,56	19,67

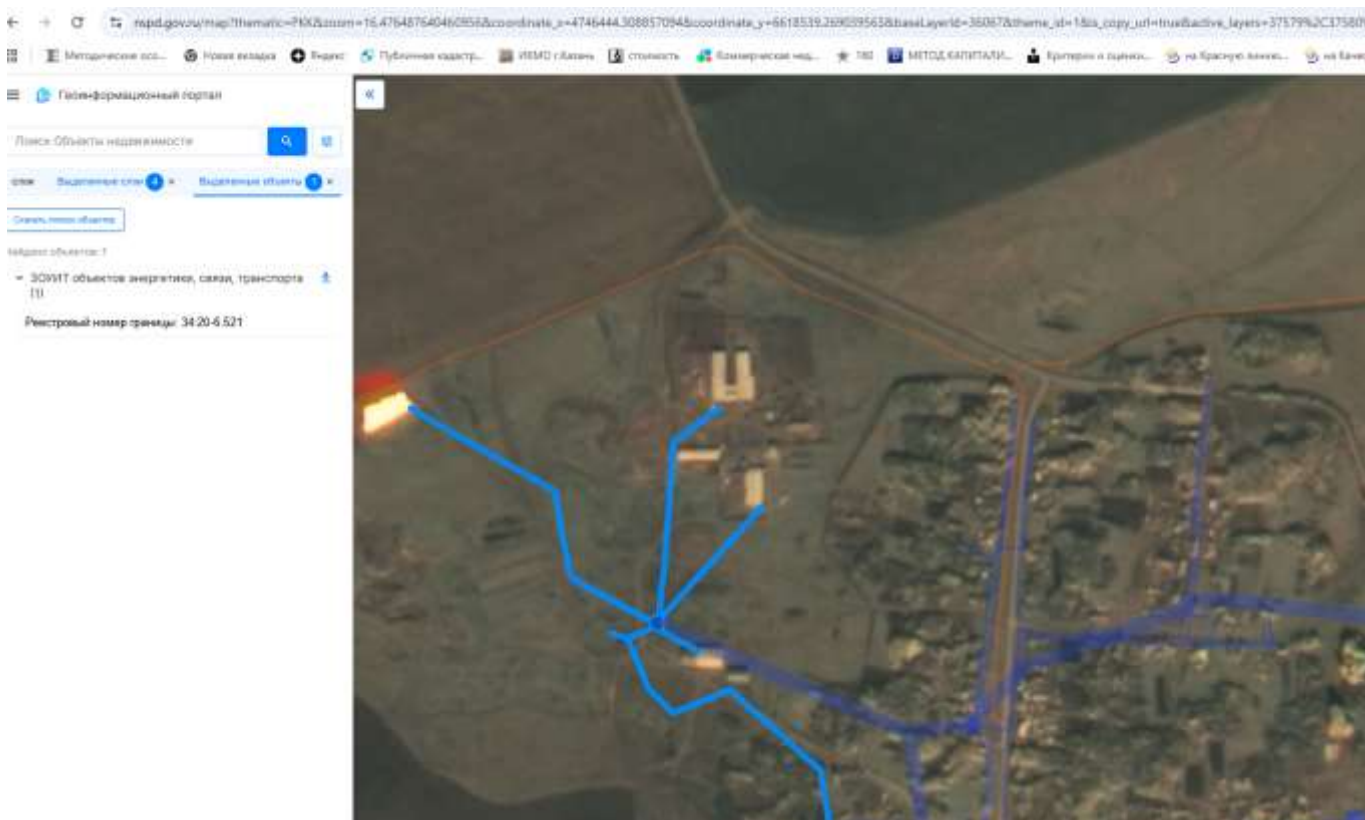
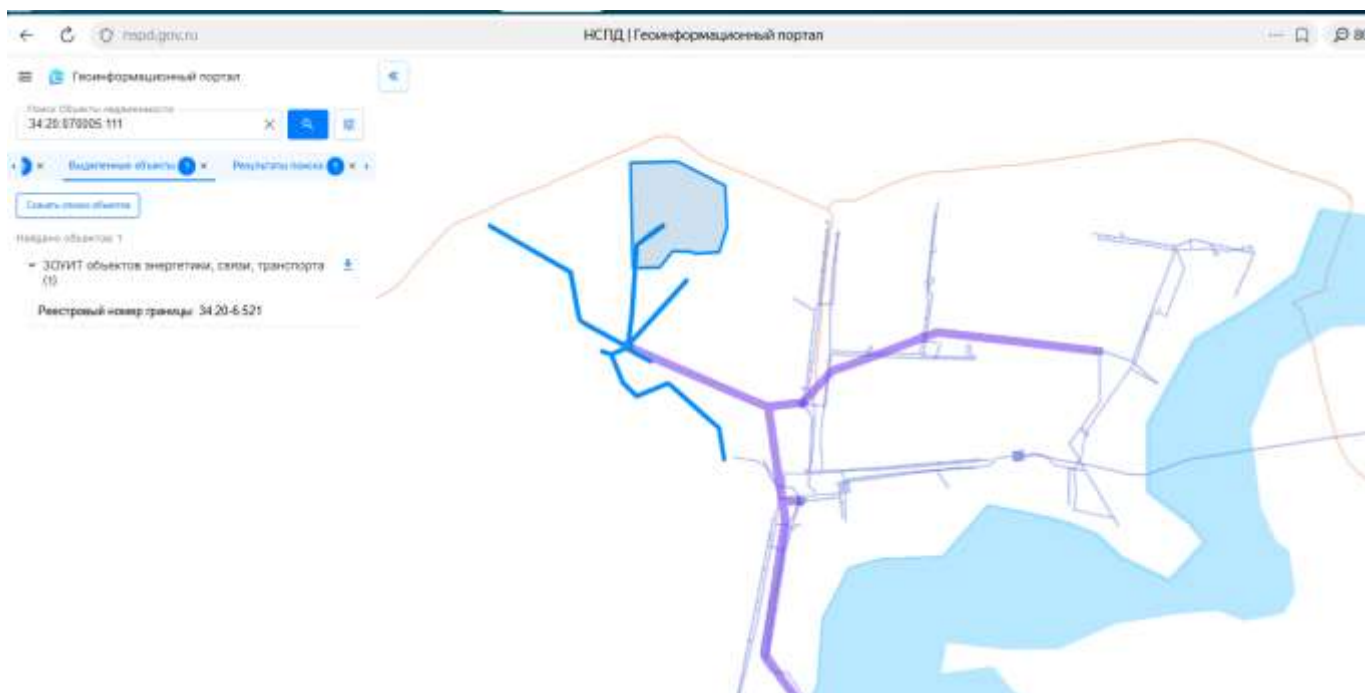
Характеристики участка уточнены при помощи Публичной кадастровой карты: <https://nspd.gov.ru/map>



Зоны с особыми условиями использования территории:

Земельный участок, кад.№ 34:03:070006:811, частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории.

Подробная информация о имеющихся ограничениях на земельные участки получена оценщиком в результате анализа информации, представленной на сайте: <https://nspd.gov.ru>, а также в выписке из ЕГРН на оцениваемый земельный участок.



ЗООИТ объектов энергетики, связи, транспорта. Реестровый номер границы: 34:20-6.521.

Источник:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.253207377206415&coordinate_x=4745449.2822441&coordinate_y=6618236.119705465&baseLayerId=36344&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layer_s=37581%2C37579%2C37580%2C37578%2C37577

Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта (выписка из ЕГРН):

Учетный номер части участка, входящей в зону с особыми условиями использования территории: 34:20:070005:111/1. Площадь: 756 кв.м.

Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
23.03.2026г. № КУВН-001/2026-38337109			
Кадастровый номер:		34.20.070005.111	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:3000

Условные обозначения:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E8074E2479798080512410A00097844 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2021 по 19.01.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
23.03.2026г. № КУВН-001/2026-38337109			
Кадастровый номер:		34.20.070005.111	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
34.20.070005.111/1	756	<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;</p> <p>Срок действия: не установлен;</p> <p>реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009г. №160 издан: Правительство Российской Федерации, постановление Правительства Российской Федерации "О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства" от 26.08.2013 № 736 издан: Правительство Российской Федерации;</p> <p>Содержание ограничения (обременения): В соответствии с постановлением Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009г. №160 в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) сбрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи (далее-ВЛЭ) посторонние предметы, а также подниматься на опоры ВЛЭ; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах соприкосновения в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проводов и подвешив для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах охраняемой территории и помещений распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ); разводять огни в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, ВЛЭ, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи (далее-КЛЭ); г) размахивать скакками; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и</p>



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
23.03.2026г. № КУВН-001/2026-38337109			
Кадастровый номер:		34.20.070005.111	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
		<p>коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных КЛЭ). В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций жер. и физ. лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелкоразрывные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников, д) проезд судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов ВЛЭ через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м. (в охранных зонах ВЛЭ); ж) земельные работы на глубине более 0,3 м. (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 м.), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных КЛЭ); з) полив с/х культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 м. (в охранных зонах ВЛЭ); и) полевые сельхоз работы с применением с/х машин и оборудования высотой более 4 м. (в охранных зонах ВЛЭ) или полевые с/х работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах КЛЭ). В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных ранее, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоня для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отрывками якорей, цепями, лотами, волокушами и тросами (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);</p> <p>Реестровый номер границы: 34.20-6.521;</p> <p>Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории;</p> <p>Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ 0,4 кВ от КТП № 907 х.Новокардальский; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;

Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон

объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; постановление Правительства Российской Федерации. "О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства" от 26.08.2013 № 736 выдан:

Правительство Российской Федерации.

Содержание ограничения (обременения): В соответствии с постановлением Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009г. №160 в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а)набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи (далее-ВЛЭ)посторонние предметы, а также подниматься на опоры ВЛЭ;

б)размещать любые объекты и предметы (материалы)в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в)находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, ВЛЭ, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи (далее-КЛЭ);

г)размещать свалки;

д)производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных КЛЭ).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юр. и физ. лицам запрещаются:

а)строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б)горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в)посадка и вырубка деревьев и кустарников;

д)проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов ВЛЭ через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е)проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м. (в охранных зонах ВЛЭ);

ж)земляные работы на глубине более 0,3 м. (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 м.), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных КЛЭ);

з)полив с/х культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 м. (в охранных зонах ВЛЭ);

и) полевые сельхоз работы с применением с/х машин и оборудования высотой более 4 м. (в охранных зонах ВЛЭ) или полевые с/х работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах КЛЭ).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных ранее, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

Реестровый номер границы: 34:20-6.521; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ-0,4 кВ от КТП № 907 х.Новокардаильский.

Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

На оцениваемом земельном участке с/х назначения расположены здания: коровники, имеющиеся ограничения (охранная зона), указывают на обеспеченность оцениваемых объектов электричеством.

В связи с этим, при проведении расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, данные ограничения не учитывались.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

rosreestr.ru Личный кабинет

Сведения об объекте

Земельный участок

Дата обновления информации: 06.12.2025

[Действителен](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	54:20:070005:111
Дата вступления кадастрового номера	25.08.2024
Вид собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Волгоградская область, р-н. Новоаннинский
Площадь, кв.м	6046
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под здание хранения и складские объекты

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1189405.06
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	05.05.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 54-34-23/005/2013-194 от 27.05.2013
Ограничение права и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 54:20:070005:111-34/138/2024-6 от 25.04.2024

lkrosreestr.ru Личный кабинет

Здание

Дата обновления информации: 01.11.2023

действия ---

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуален
Кадастровый номер	34-20-070003-276
Дата присвоения кадастрового номера	02.01.2014
Формы собственности	Частное

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Волгоградская, р.н Новоноволаевский, р.п. Новоноволаевский, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: обл. Волгоградская, р.н Новоноволаевский, х. Новокарадакский. Участок находится примерно в 214 м. от ориентира по направлению на северо-запад.
Площадь, кв.м	2797,3
Назначение	Жилые
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6817285,48
Дата определения	01.01.2023
Дата взыскания	01.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	18.240.001.003936910
Косвенный номер	34-20-01/13-28/2004-58

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 34-01/13-28/2004-58 от 25.11.2004
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 34.20.070003-276-34/128/2024-7 от 25.04.2024

lkrotreestr.ru Личный кабинет

Здание
Дата обновления информации: 01.11.2023 ДЕЙСТВИЕ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	34.20.070005.1621
Дата присвоения кадастрового номера	11.10.2019
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: обл. Волгоградская, фпм Новомихайевский, х. Новокардавильский, находится примерно в 214 м от ориентира по направлению на северо-запад
Площадь, кв.м	712,7
Назначение	Жилые
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из мелкоблочных блоков

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1410677,90
Дата определения	01.01.2022
Дата изменения	01.11.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 34.34/013-54/023/002/2016-177/1 от 19.02.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 34.20.070005.1621-34/128/2024-6 от 25.04.2024

Характеристика местоположения Объекта оценки

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность

Объекты оценки расположены по адресу: Волгоградская область, Новониколаевский р-н, р.п. Новониколаевский, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределом участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский. Участок находится примерно в 214 м. от ориентира по направлению на северо-запад.

Новокардаильский – хутор в Новониколаевском районе Волгоградской области, в составе Комсомольского сельского поселения.

Хутор находится в лесостепи, в пределах Хопёрско-Бузулукской равнины, являющейся южным окончанием Окско-Донской низменности, на правом берегу реки Кардаил. Центр хутора расположен на высоте около 100 метров над уровнем моря. Со всех сторон хутор окружён полями. Почвы — чернозёмы обыкновенные.

К хутору проходит автодорога от хутора Комсомольский. По автомобильным дорогам расстояние до областного центра города Волгоград составляет 340 км, до районного центра посёлка Новониколаевский — 28 км.

Ближайшая железнодорожная станция Алексиково расположена в районном центре. Численность населения хутора Новокардаильский составляет 272 человека.

Транспортная доступность объекта оценки – удовлетворительная.

Ближайшие улицы: Вишневая, Школьная, Центральная.

Непосредственно к оцениваемым объектам ведет грунтовая подъездная дорога, расстояние до дороги с асфальтовым покрытием – около 300 м.

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)

Деловую активность района можно охарактеризовать как низкую.

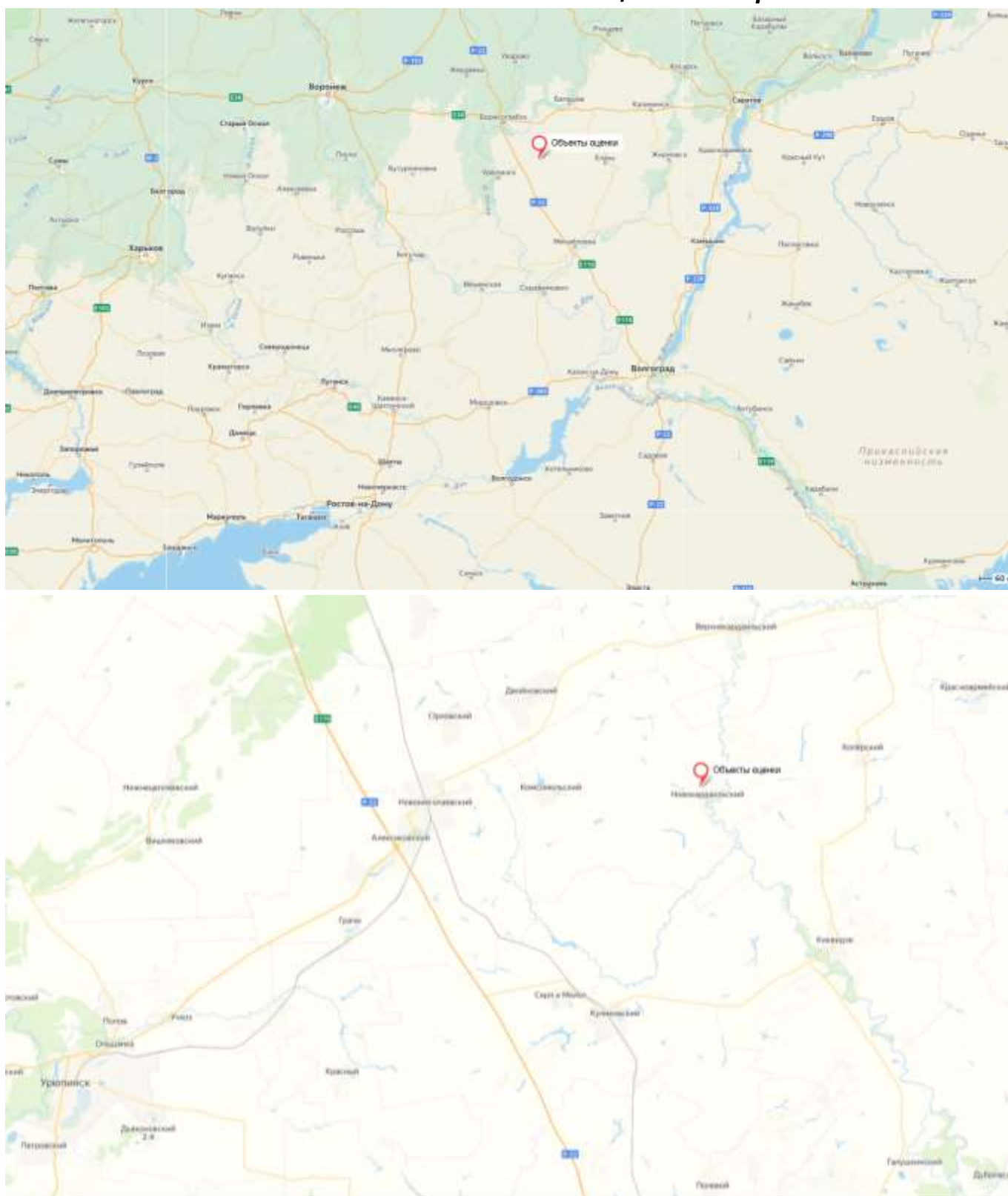
Застройка близлежащего окружения – низкой плотности. Застройку в основном составляют здания с/х назначения, в окружении земель с/х назначения, индивидуальные жилые дома.

Социальная инфраструктура: не развита.

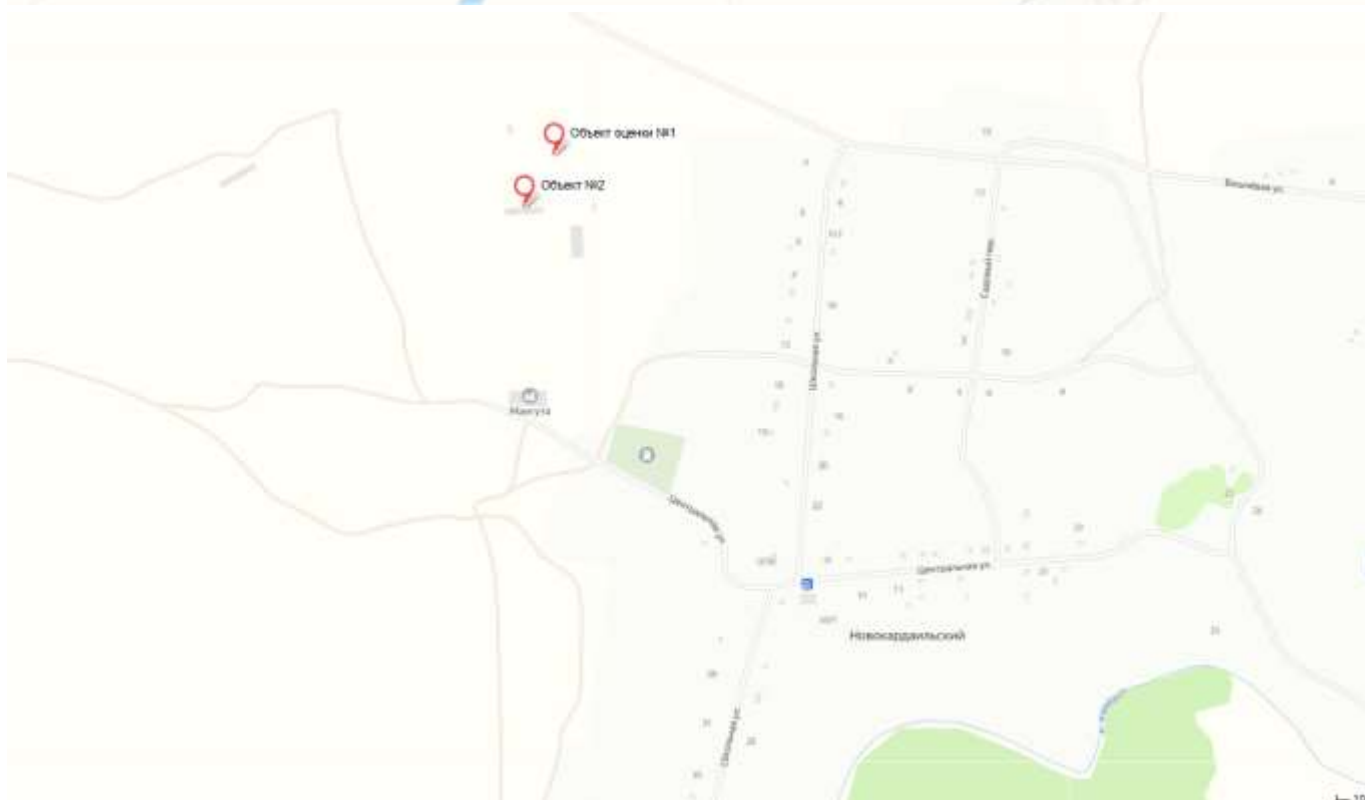
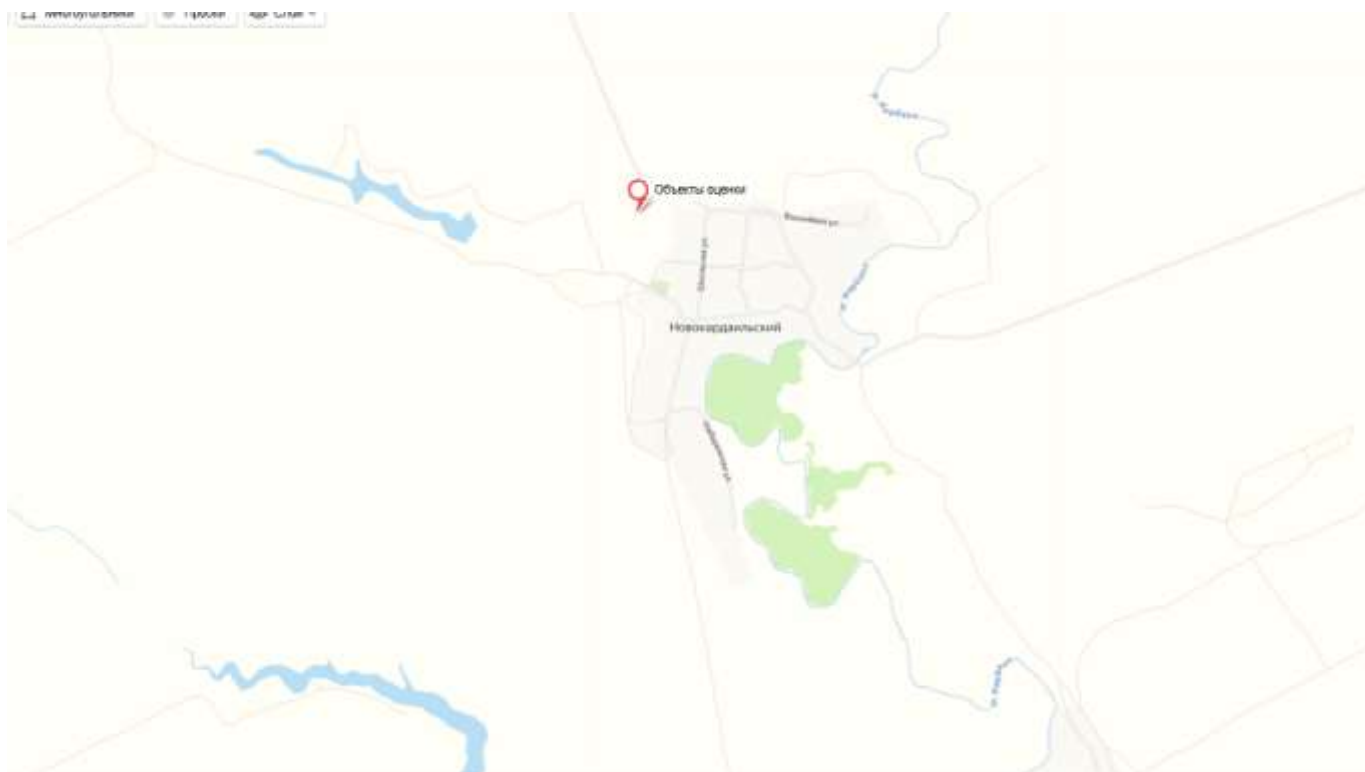
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом

Нет.

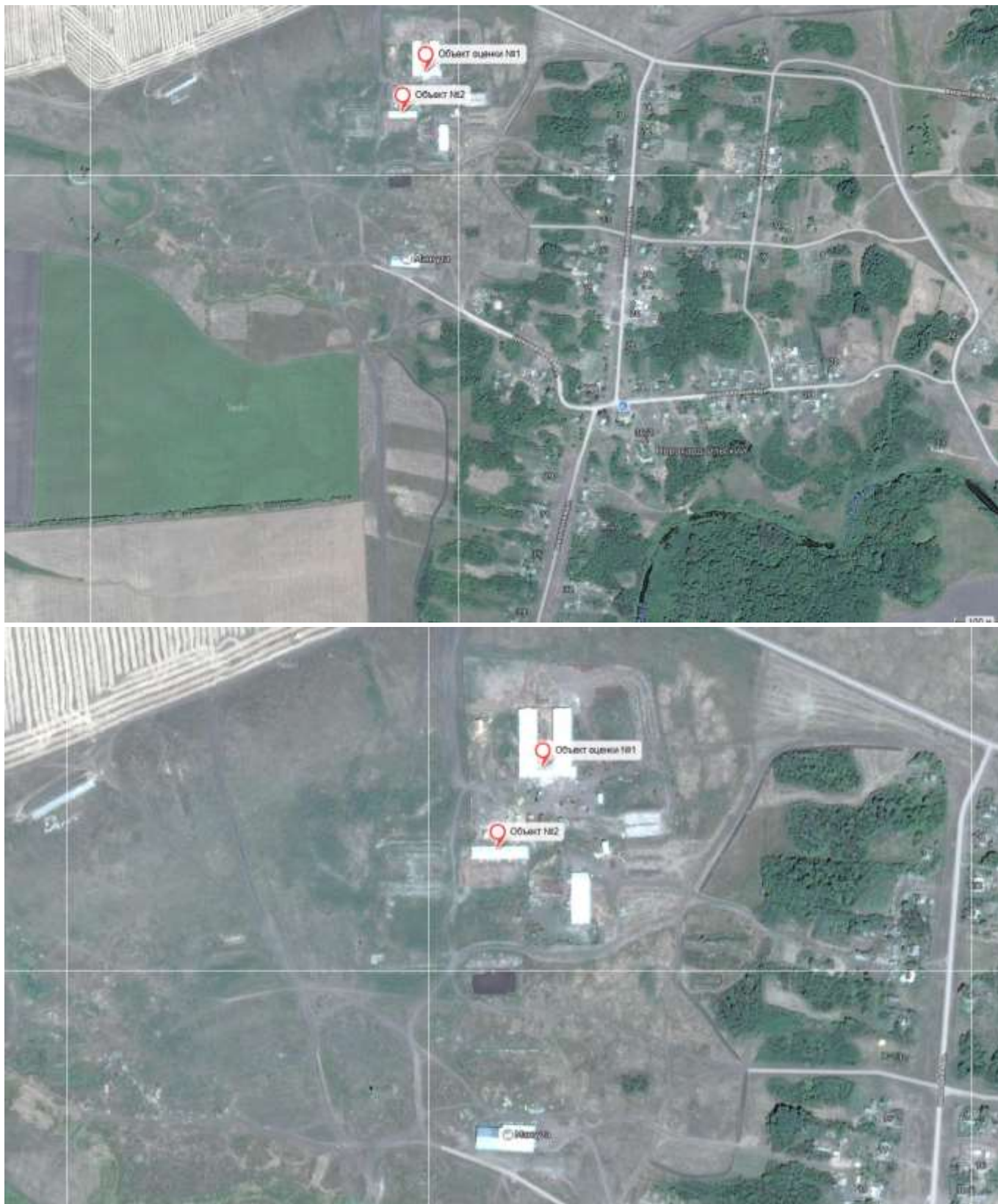
2.2. Расположение объектов оценки на карте



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



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



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

2.3. Фотографии объектов оценки

Объект оценки №1







Объект оценки №2





Осмотр объектов не был произведен по независящим от оценщика причинам. Фотографии оцениваемых объектов предоставлены Заказчиком.

2.4. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

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

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Обычно анализируется два варианта: НЭИ земельного участка как условно незастроенного и НЭИ существующих улучшений.

Анализ НЭИ объектов недвижимости

Главные отличительные особенности земельного участка

- Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под здание коровника и складские здания.
- Удаленность от крупных населенных пунктов, расположение в сельской местности, где востребовано только сельскохозяйственное использование земли.

Анализ факторов наилучшего использования

Законодательная разрешенность

Возможность реализации на рассматриваемых участках конкретной функции регламентируется действующими градостроительными нормативными документами:

Согласно данным интернет-ресурса «Публичная кадастровая карта» (<https://nspd.gov.ru/map>) категория оцениваемого участка: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под здание коровника и складские здания.

На наш взгляд использование объектов оценки по назначению, отличному от разрешенного, в настоящее время не является юридически правомочным.

Физическая осуществимость

Физические характеристики участка не накладывает ограничений на возможные варианты его застройки или иного использования.

Финансовая осуществимость

Осуществимо практически любое из возможных направлений.

Максимальная эффективность

При анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения рассматриваемого участка.

Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость. На потенциал местоположения участка земли влияет совокупность факторов – характер окружающего типа землепользования, транспортная доступность, удобство подъездов и т.п.

Нецелесообразно создавать объекты под функции, которые несовместимы с местоположением данного земельного участка – объекты медицинского, учебного, просветительского или творческого, а также социально-бытового и жилого назначений, объекты, предназначенные для торжественных и представительских мероприятий.

Удаленность зон высокой деловой и торговой активности, делают экономически нецелесообразными варианты строительства объектов вышеуказанных назначений.

Текущее разрешенное использование оцениваемого участка – под здание коровника и складские здания (земли с/х назначения).

Учитывая, расположение участка, его удаленность от крупных населенных пунктов, мы приходим к выводу, что максимальная эффективность будет достигнута при использовании объекта оценки по текущему назначению и разрешенному использованию - под здание коровника и складские здания (земли с/х назначения).

Данное определение эффективного и наилучшего использования земельного участка представляет собой посылку для стоимостной оценки объектов и выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.

2.4.1. Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) зданий и сооружений

Главные отличительные особенности зданий:

- Расположение в сельской местности.
- Здания и сооружения с/х назначения.
- Наличие коммуникаций (эл-во, вода).

Имущество имеет глубокую специализацию – физически оно может быть использовано только по назначению: для сельскохозяйственных целей.

Отсюда следует вывод, что оцениваемые объекты могут быть использованы **для сельскохозяйственных целей.**

Данное определение наиболее эффективного использования объектов оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объектов и выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.

2.5. Анализ ликвидности объектов оценки

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

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

Ликвидность объекта – его способность быть реализованным на рынке по той цене, которая соответствует его качеству и уровню рыночного спроса, кроме того, это прямой показатель успешности объекта. Ликвидность обратно пропорциональна времени, которое требуется для продажи: чем меньше срок реализации недвижимости, тем выше ее ликвидность. Если рассматривать внешние – макроэкономические – показатели, то определяющим фактором ликвидности коммерческих площадей является уровень спроса на их аренду. Однако он не позволяет учесть индивидуальные параметры помещения, от которых и зависит его рентабельность.

Недвижимое имущество популярный ресурс для инвестиций. Средства, заработанные в разных сферах, часто вкладываются в недвижимость. Это обусловлено тем, что недвижимость имеет ценность и часто, более надежна, чем деньги. Инвестируя в недвижимость можно сохранить и приумножить средства. Для этого необходимо понимать, что может влиять на её стоимость. К популярным решениям можно отнести инвестиции в строительство новых объектов, стоимость которых возрастает по мере приближения срока сдачи объекта в эксплуатацию. Так же частные инвесторы вкладывают средства в коммерческую недвижимость, она интересна тем, что при хорошем спросе на нее в крупных городах, она сама по себе является бизнесом и соответственно, спрос на коммерческую недвижимость, расположенную в райцентрах, селах и деревнях будет гораздо ниже.

Стоимость объектов недвижимости напрямую зависит от нескольких критериев (факторов), каждый из которых существенно увеличивает интерес к объекту.

Основные факторы, которые будут влиять на ликвидность объекта:

- месторасположение,
- транспортная доступность,
- функциональное назначение и коммерческое использование объекта,
- объемно-планировочные решения внутри здания,
- состояние объекта,
- техническая оснащенность,
- площадь объекта.

Рассмотрим более подробно факторы, влияющие на ликвидность объектов недвижимости.

Основным фактором ликвидности является месторасположение. Объекты, расположенные в городах пользуются большим спросом, чем объекты, расположенные в райцентрах, деревнях и селах. В городах более развита инфраструктура. Для объектов административного, торгового назначения хорошо, если объект находится в центре, рядом с метро, расположен на первой линии домов по улице с оживленным автомобильным и/или пешеходным движением. Многие виды бизнеса заинтересованы только в таких условиях (магазины, отделения банков, нотариусы, офисы продаж, салоны, центры красоты и здоровья и т.д).

Стоимость производственно-складских объектов увеличивает близость к железнодорожным путям, основным транспортным магистралям и выездам из города.

Площадь помещения тоже имеет значение. Цена кв. метра объектов большой площади ниже в сравнении объектами меньшей площади, расположенными в той же зоне.

Функциональное назначение объекта также влияет на ликвидность. Объекты многофункционального, административного и торгового назначения дороже объектов производственно-складского и сельскохозяйственного назначения.

Объёмно-планировочные решения внутри здания тоже влияют на стоимость объектов. Это система размещения помещений в здании. Объёмно-планировочные решения зданий и помещений должны обеспечивать возможность реконструкции и технического перевооружения объектов изменения технологических процессов и перехода на новые виды продукции.

Состояние объекта – действующие объекты, находящиеся в хорошем состоянии имеют более высокую стоимость в сравнении с объектами, требующими ремонта.

Наличие коммуникаций – наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, центрального отопления повышает стоимость объектов недвижимости.

Помимо всех описанных факторов есть и те, которые можно отнести к любым, а не только коммерческим объектам недвижимости.. Это - несогласованная перепланировка, красные линии в планах БТИ, которые указывают на нее, или расхождение существующего положения с планами, добавляют рисков, связанных с согласованием и, возможно, дополнительным переустройством, поэтому влияют на цену такого объекта.

Все эти практические факторы вместе обуславливают стоимость любого объекта.

По срокам реализации, предлагается следующая градация ликвидности имущества ¹:

- высокая ликвидность: если срок реализации актива составляет до 3 месяцев;
- средняя ликвидность: если срок реализации актива составляет от 3 до 12 месяцев;
- низкая ликвидность: если срок реализации актива составляет от 12 месяцев

Ликвидность	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Срок экспозиции, дней	0 - 90	90 - 365	Более 365 ¹	Достоверное определение/прогнозирование срока экспозиции невозможно

На основании исследований Аналитической компании «СтатРиелт», по состоянию на 01.04.2026г. срок реализации сельскохозяйственных зданий и сооружений (используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения) составляет 9 - 28 месяцев.

¹ Рекомендации по подготовке Отчетов об оценке недвижимого имущества, Комитет по залогам и оценке, Ассоциация Банков России

№	Планы недвижимости, расположенные на земельном участке	Период в месяцах	Период в днях	Средняя оценка по РФ	По регионам		
					А/группа	Б/группа	В/группа
1	Объекты недвижимости, не имеющие назначения	0	25	14	17	14	21
2	Производственные здания и строения	3	15	9	7	9	12
3	Складские здания и помещения в помещениях	4	17	10	8	10	13
4	Здания и сооружения, предназначенные для размещения торговых или торговых автоматов	3	15	10	8	10	13
5	Вспомогательные здания и помещения производственного назначения	3	15	9	8	9	12
6	Жилая недвижимость и объекты с жилищным оборудованием	4	17	11	9	11	14
7	Автомобильные стоянки и гаражи (А/С)	0	25	15	12	15	20
8	Нефть/газ	0	25	25	26	25	31
9	Специализированные здания и сооружения, предназначенные для размещения объектов с особыми условиями эксплуатации, для размещения объектов культурного, научного, образовательного назначения, объектов здравоохранения, объектов культуры, объектов спорта, объектов досуга, объектов размещения на земельных участках объектов культурного назначения	1	25	11	13	11	20
10	Склады и объекты складов в помещениях (склады, административные и вспомогательные помещения, расположенные на земельном участке, оборудованные объектами инженерной инфраструктуры складского назначения)	1	15	11	10	12	15
11	Производственные здания и сооружения производственного назначения, административные и вспомогательные помещения, расположенные на земельном участке, оборудованные объектами инженерной инфраструктуры производственного назначения	0	25	11	11	10	20

Источник: (платный доступ) данные по состоянию на 01.04.2026г.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/4167-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

На наш взгляд ликвидность объектов оценки можно оценить как «низкую», примерный срок реализации объектов оценки на рынке составляет не менее 15 мес., или 450 дней.

Часть 3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

3.1 Этапы анализа рынка

Этап анализа	Реализация
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	Описание макроэкономической и социальной динамики, описание региона расположения объекта оценки приведены в разделах 3.2-3.4
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	Сегмент рынка, к которому принадлежит рассматриваемая недвижимость: недвижимость сельскохозяйственного назначения (в соответствии с анализом наиболее эффективного использования объектов оценки).
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	См. разделы 3.5, 3.6, 3.7
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	См. раздел 3.8.
Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и- продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	См. раздел 3.9.

3.2 Итоги социально-экономического развития РФ в 2025 году (анализ внешних факторов, макроэкономика)

3.2.1. Текущая ситуация в российской экономике, ноябрь 2025 года

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

2. Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2025 года».

4. Объёмы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объёмы строительства показали околонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре. По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

6. По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года. За 11 месяцев 2025 года оборот розничной торговли увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре.

Платные услуги населению¹ за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г.

В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г.

Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

7. Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%).

С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре.

В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

8. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за \$ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96). 9. На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы.

В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года). В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г. В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность															
ВВП	1,0	0,1	1,6	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	5,4	20,1	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,7	0,1	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,2	-5,6	-2,5	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,8	3,5	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,5	3,3	4,8	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,5	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	8,2	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-3,0	2,8	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-2,8	3,2	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	0,5 ¹	-	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	8,4 [*]	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,0	6,6/ 6,0 ²	7,7	8,3	8,0	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,4	-1,1	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-8,7	-14,7	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,3	0,9	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ³	-	6,1	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата															
рублей	96 627 ³	-	99 707	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4 ³	-	14,3	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,3	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,5	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,5	-8,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,2	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.

³ В январе-октябре 2025 г.

* Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФГСПР, квартальные данные будут уточнены в марте 2026 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,5	-0,3	-1,3	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,1	1,9	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-10,8	-12,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,5	-1,9	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность	-0,9	-0,8	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.															
пищевые продукты	-0,7	-1,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,6	-2,6	-0,6	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	5,3	21,1	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-3,3	-1,8	-2,7	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.															
текстильные изделия	0,7	0,0	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,4	0,4	-6,8	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-13,4	-11,8	-5,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-4,7	-9,1	-7,8	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,1	-6,1	-3,6	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,5	-7,3	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,0	-23,2	-28,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,2	-1,7	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-1,1	-2,7	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,6	13,0	20,3	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,4	-9,8	-8,9	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-8,4	-6,0	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс	0,5	-3,4	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.															
металлургия	-3,8	-4,1	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	13,9	-1,3	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс	7,1	-5,4	6,8	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	13,0	9,0	9,2	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-4,8	-12,3	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,2	-14,6	-6,8	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-23,6	-35,3	-38,4	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	6,4	41,0	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства	-1,0	-5,0	2,4	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
в т.ч.															
мебель	-7,5	-3,9	-5,6	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,0	2,1	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,6	-6,4	4,9	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,7	-3,4	1,3	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,4	-2,3	-3,3	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник: Минэкономразвития РФ,

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/782ffbc087762fa7e946c9e45337eb6a/2025_1_2_26.pdf

3.3. Общая информация о регионе (анализ внешних факторов)

Волгоградская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Южного федерального округа, является частью Поволжского экономического района.

Административный центр — город-герой Волгоград.

Волгоградская область граничит на севере с Саратовской областью, на северо-западе — с Воронежской областью, на западе, юго-западе и юге — с Ростовской областью, на юге и юго-востоке — с Астраханской областью, на юге — с Республикой Калмыкия, на востоке — с Казахстаном (Западно-Казахстанская область).

Область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, юг области расположен на скифской плите.

География

С севера на юг и с запада на восток область протянулась более чем на 400 км. Общая протяжённость границ области — 2221,9 км, в том числе с Саратовской областью 29,9 %, Ростовской 26,8 %, Астраханской 11,4 %, Воронежской 11,3 % областями, Республикой Калмыкия 10,9 % и Казахстаном 9,7 %.

Волгоградская область имеет выгодное географическое положение, являясь главными воротами на юг России с выходом на Иран, Кавказ, Украину и Казахстан. В обратном направлении на Центральную Россию и Поволжье. Также в области соединяются через Волго-Донской канал две важнейшие реки Европейской части России: Волга и Дон. С его помощью можно выйти на следующие моря: Каспийское море, Белое море, Балтийское море, Чёрное море и Азовское море.

Занимает площадь 112,9 тыс. км² (78 % составляют земли сельскохозяйственного назначения).

Высшая точка области — гора Серпокрыловская (358,6 м, 50°34'14" с. ш. 45°08'41" в. д.НГЯО).

Расположена в Жирновском районе к юго-востоку от села Серпокрылово, от которого и получила название. Гора является частью Гусельско-Тетеревятского кряжа Доно-Медведицкой гряды Приволжской возвышенности.

Гидрография

По территории Волгоградской области протекает около 200 рек различной величины. Они относятся к бассейнам Азовского и Каспийского морей, Прикаспийскому и Сарпинскому бессточным бассейнам. Большая часть территории региона дренируется Доном с его притоками: Хопром, Медведицей, Иловлей, Чиром, Донской Царицей, Мышковой, Аксаем, Курмоярским Аксаем — всего 165 рек. Волжский бассейн занимает узкую полосу вдоль долины Волги и включает 30 водотоков.

На обширной территории Прикаспийского бессточного района (22 172 км²) рек мало, они впадают в озеро Эльтон (Сморогда, Хара, Ланцуг). Реки, относящиеся к Сарпинскому бессточному бассейну, стекают с восточного склона Ергенинской возвышенности и впадают в озёра Сарпа и Цаца.

Общая протяжённость рек, протекающих по территории Волгоградской области, составляет 7981 км, 9 из них имеют протяжённость более 200 км, их суммарная длина в пределах области — 1947 км. Питание рек происходит за счёт атмосферных осадков (80—90 % всего объёма) и грунтовых вод.

Волга и Дон с крупными притоками используются как водные транспортные магистрали. На них построены крупные ГЭС, созданы водохранилища, дающие возможность использовать воду для выработки гидроэнергии и на орошение полей. Волга и Дон соединены судоходным каналом,

благодаря которому проложен глубоководный путь между Балтийским, Белым, Каспийским и Азовским морями.

Особо охраняемые природные территории

На начало 2010 года в Волгоградской области существовало 37 особо охраняемых природных территорий. Вместе с тем, как отмечают специалисты, кандидатами на включение в список являются ещё 55 объектов. Статус этих объектов определяется Законом Волгоградской области «Об особо охраняемых территориях Волгоградской области».

В Волгоградской области созданы 7 природных парков: Волго-Ахтубинская пойма, Донской, Нижнехопёрский, Усть-Медведицкий, Цимлянские пески, Щербаковский, Эльтонский.

Административно-территориальное деление Волгоградской области

В рамках административно-территориального устройства, Волгоградская область состоит из административно-территориальных единиц:

- 6 городов областного значения (Волгоград, Волжский, Камышин, Михайловка, Урюпинск, Фролово);
- 33 района (Алексеевский, Быковский, Городищенский, Даниловский, Дубовский, Еланский, Жирновский, Иловлинский, Калачёвский, Камышинский, Киквидзенский, Клетский, Котельниковский, Котовский, Кумылженский, Ленинский, Михайловский, Нехаевский, Николаевский, Новоаннинский, Новониколаевский, Октябрьский, Ольховский, Палласовский, Руднянский, Светлоярский, Серафимовичский, Среднеахтубинский, Старополтавский, Суровикинский, Урюпинский, Фроловский, Чернышковский), в том числе:
 - 13 городов районного подчинения.
 - 17 рабочих посёлков (посёлков городского типа).
 - 465 сельсоветов.
 - 1458 сельских населённых пунктов.

Для осуществления местного самоуправления в рамках муниципального устройства, в границах административно-территориальных единиц области к 1 января 2016 года образованы 475 муниципальных образований, в том числе:

- 6 городских округов (города Волгоград, Волжский, Камышин, Михайловка, Урюпинск, Фролово).
- 32 муниципальных района (Алексеевский, Быковский, Городищенский, Даниловский, Дубовский, Еланский, Жирновский, Иловлинский, Калачёвский, Камышинский, Киквидзенский, Клетский, Котельниковский, Котовский, Кумылженский, Ленинский, Нехаевский, Николаевский, Новоаннинский, Новониколаевский, Октябрьский, Ольховский, Палласовский, Руднянский, Светлоярский, Серафимовичский, Среднеахтубинский, Старополтавский, Суровикинский, Урюпинский, Фроловский, Чернышковский), в состав которых входят:
 - 408 сельских поселений
 - 29 городских поселений.

Населённые пункты с численностью населения более 10 тысяч человек

Волгоград	1 012 219 ⁽⁴²⁾	Котельниково	22 016 ⁽⁴²⁾	Средний Ахтуба	14 260 ⁽⁴²⁾
Волжский	313 034 ⁽⁴²⁾	Котово	15 565 ⁽⁴²⁾	Елань	14 065 ⁽⁴²⁾
Камышин	104 220 ⁽⁴²⁾	Суровикин	18 227 ⁽⁴²⁾	Николаевка	13 460 ⁽⁴²⁾
Михайловка	54 343 ⁽⁴²⁾	Краснослабовка	16 419 ⁽⁴²⁾	Ленинск	12 880 ⁽⁴²⁾
Урюпинск	36 882 ⁽⁴²⁾	Ильининский	15 381 ⁽⁴²⁾	Красноостровский	12 880 ⁽⁴²⁾
Фролово	35 661 ⁽⁴²⁾	Искровск	15 000 ⁽⁴²⁾	Петров Вал	12 526 ⁽⁴²⁾
Калинин-Дон	24 277 ⁽⁴²⁾	Павловка	14 966 ⁽⁴²⁾	Светлый Рр	10 716 ⁽⁴²⁾
Городище	22 939 ⁽⁴²⁾	Дубовка	14 779 ⁽⁴²⁾	Ильин	10 569 ⁽⁴²⁾

Население

Численность населения области по данным Росстата составляет 2 434 046 чел. (2025).

Плотность населения — 21,56 чел./км² (2025).

Экономика Волгоградской области

Волгоградская область является одним из экономически развитых регионов России со сбалансированной структурой хозяйства. Многоотраслевое сельское хозяйство сочетается с разнообразной промышленностью. По территории области протекают две крупнейшие судоходные реки, соединённые Волго-Донским каналом.

Экономика Волгоградской области занимала 27-е место среди регионов России по ВРП и оценивалась в 1 218 млрд рублей или 0,87 % от ВВП России при населении в 1,68 % от населения России. ВРП на душу населения составил 491 тыс. рублей.

Наибольший объём ВРП был создан на предприятиях обрабатывающих производств (22,0 %), в сельском, лесном хозяйстве, охоте, рыболовстве и рыбоводстве (15,2 %), в организациях, занимающихся торговлей оптовой и розничной, занимающихся ремонтом автотранспортных средств и мотоциклов (12,3 %).

Обрабатывающие производства

При общем объёме промышленного обрабатывающего производства в 816 млрд рублей в области выделяются производство:

пищевых продуктов — 126 млрд рублей (26 %),

химических веществ и химических продуктов — 116 млрд рублей (14 %),

кокса и нефтепродуктов — 91 млрд рублей (11 %).

Крупнейшими предприятиями производства химических веществ и химических продуктов являются АО «Каустик», Волгоградский филиал ООО «Омский завод технического углерода», АО «Волжский Оргсинтез», ОАО «Эктос-Волга», АО «Волтайр-Пром», ООО «Зиракс», ООО «ТД ГраСС». Крупнейшим предприятием области в производстве кокса и нефтепродуктов является ООО «ЛУКОЙЛ-Волгограднефтепереработка».

Сельское хозяйство

В Волгоградской области произведено сельскохозяйственной продукции на 237 млрд рублей.

Около 75 % сельскохозяйственной продукции приходится на растениеводство и 25 % — на животноводство (свиноводство, крупный рогатый скот, птицеводство, овцеводство).

Волгоградская область является основным регионом России по выращиванию репчатого лука, моркови, и огурца в открытом грунте. Область является одним из лидирующих регионов по выращиванию тыквы, капусты, томатов, кабачков, и столовой свеклы.

Волгоградская область занимает 8-е место в России по площади плодово-ягодных насаждений и пятое место — по их производству. Более 75 % плодов области собирает группа «Сады Придонья».

Образование

В области действует около 30 высших учебных заведений.

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Волгоградская_область

Новониколаевский район — административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район) в Волгоградской области России.

Район расположен в северо-западной части Волгоградской области, расстояние до областного центра — 300 км. На севере район граничит с Поворинским районом Воронежской области, на северо-востоке — с Балашовским районом Саратовской области, на северо-западе и западе — с Урюпинским, на юге — с Новоаннинским, на востоке — с Киквидзенским районами Волгоградской области.

Общая площадь района свыше 236 тыс. гектаров, из них: 228 тыс. га — земли сельскохозяйственного назначения, 168,9 тыс. га — пашни.

Население [править | править код]

Численность населения								
1939 ^[7]	1959 ^[8]	1970 ^[9]	1979 ^[10]	1989 ^[11]	2002 ^[12]	2009 ^[13]	2010 ^[14]	2011 ^[15]
31 253	↘29 049	↗34 237	↘29 483	↘27 826	↘25 511	↘22 979	↘22 618	↘22 517
2012 ^[16]	2013 ^[17]	2014 ^[18]	2015 ^[19]	2016 ^[20]	2017 ^[21]	2018 ^[22]	2019 ^[23]	2020 ^[24]
↘22 162	↘21 655	↘21 429	↘21 326	↘21 293	↘21 118	↘20 814	↘20 533	↘20 465
2021 ^[4]								
↘20 016								

В Новониколаевском муниципальном районе выделяются 11 муниципальных образований, в том числе 1 городское поселение и 10 сельских поселений:

№ *	Муниципальное образование *	Административный центр *	Количество населённых пунктов *	Население (чел.) *	Площадь (км²) *
1	Новониколаевское городское поселение	рабочий посёлок Новониколаевский	6	↘9592 ^[4]	170,87 ^[25]
2	Алексиковское сельское поселение	хутор Алексиковский	2	↘1824 ^[26]	145,47 ^[26]
3	Вернекардаильское сельское поселение	хутор Верхнекардаильский	5	↘846 ^[26]	163,44 ^[36]
4	Двойновское сельское поселение	хутор Двойновский	2	↘855 ^[26]	116,60 ^[36]
5	Дуплятское сельское поселение	хутор Дуплятский	2	↗882 ^[26]	151,71 ^[36]
6	Комсомольское сельское поселение	посёлок Комсомольский	5	↘1178 ^[26]	196,52 ^[36]
7	Красноармейское сельское поселение	посёлок Красноармейский	6	↘1097 ^[26]	350,90 ^[36]
8	Куликовское сельское поселение	хутор Куликовский	3	↘1024 ^[26]	153,21 ^[36]
9	Мирное сельское поселение	посёлок Мирный	6	↘650 ^[26]	291,11 ^[36]
10	Серпо-Молотское сельское поселение	посёлок Серп и Молот	4	↘967 ^[26]	271,17 ^[36]
11	Холёрское сельское поселение	посёлок Холёрский	7	↘903 ^[26]	352,30 ^[36]

В Новониколаевский район входят 50 населённых пунктов.

Сельское хозяйство

Новониколаевский район является сельскохозяйственным районом. В структуре производства продукции сельского хозяйства более 63 % приходится на растениеводство, 37 % — на животноводство. Район является одним из ведущих поставщиков высококачественного зерна и подсолнечника в Волгоградской области.

Сельскохозяйственный комплекс района расположен на площади 228,0 тыс. га сельхозугодий, в том числе 168,9 тыс. га пашни, которая используется на 100 %.

Промышленность

Новониколаевский муниципальный район является одним из наименее промышленно-активных муниципальных образований Волгоградской области с полностью разрушенной инфраструктурой.

На территории Новониколаевского муниципального района действует предприятие ОАО «Завод автотехнологий» (100 рабочих мест).

Транспорт

Связь с другими районами осуществляется автомобильным и железнодорожным транспортом. Новониколаевский район занимает выгодное географическое положение.

Через территорию района проходит автодорога федерального значения «Москва—Волгоград» протяженностью 48 км, Линия Волгоград I — Поворино Приволжской дороги протяженностью 34 км (железнодорожная станция Алексиково).

Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Новониколаевский_район_\(Волгоградская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Новониколаевский_район_(Волгоградская_область))

Новокардаильский — хутор в Новониколаевском районе Волгоградской области, в составе Комсомольского сельского поселения.

Хутор находится в лесостепи, в пределах Хопёрско-Бузулукской равнины, являющейся южным окончанием Окско-Донской низменности, на правом берегу реки Кардаил. Центр хутора расположен на высоте около 100 метров над уровнем моря. Со всех сторон хутор окружён полями. Почвы — чернозёмы обыкновенные.

К хутору проходит автодорога от хутора Комсомольский. По автомобильным дорогам расстояние до областного центра города Волгоград составляет 340 км, до районного центра посёлка Новониколаевский — 28 км.

Ближайшая железнодорожная станция Алексиково расположена в районном центре.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Новокардаильский>

3.4. Итоги социально-экономического положения Волгоградская область (январь-ноябрь 2025г.)

В сфере промышленности в январе-ноябре 2025 года по сравнению с аналогичным периодом 2024 года в регионе зафиксирован рост объемов производства. Больше всего выросло производство резиновых и пластмассовых изделий — почти на 30%. Напитков произвели больше на 20,4%, продуктов питания — на 5,8%.

Объем производства сельскохозяйственной продукции в январе-ноябре 2025 года составил 265,5 млрд рублей. Этот показатель на 10,6% выше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Зерновых в этом году намолотили 5819,6 тыс. тонн? подсолнечника собрано 1477,8 тыс. тонн. Аграрии получили урожай овощей открытого и закрытого грунта в объеме 1135,1 тыс. тонн. Запасы картофеля составили 173,9 тыс. тонн.

На конец ноября 2025 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий составило 350,2 тыс. голов.

Оборот розничной торговли достиг 696,5 млрд рублей. Это на 1,7% больше по сравнению с январем-ноябрем 2024 года. В сфере продуктов питания оборот составил 296,5 млрд рублей, непродовольственных товаров было продано на 399,9 млрд рублей.

В 2025 году в регионе возвели жилые дома общей площадью 953,1 тыс. м². 63,7% из этого количества приходится на индивидуальное строительство.

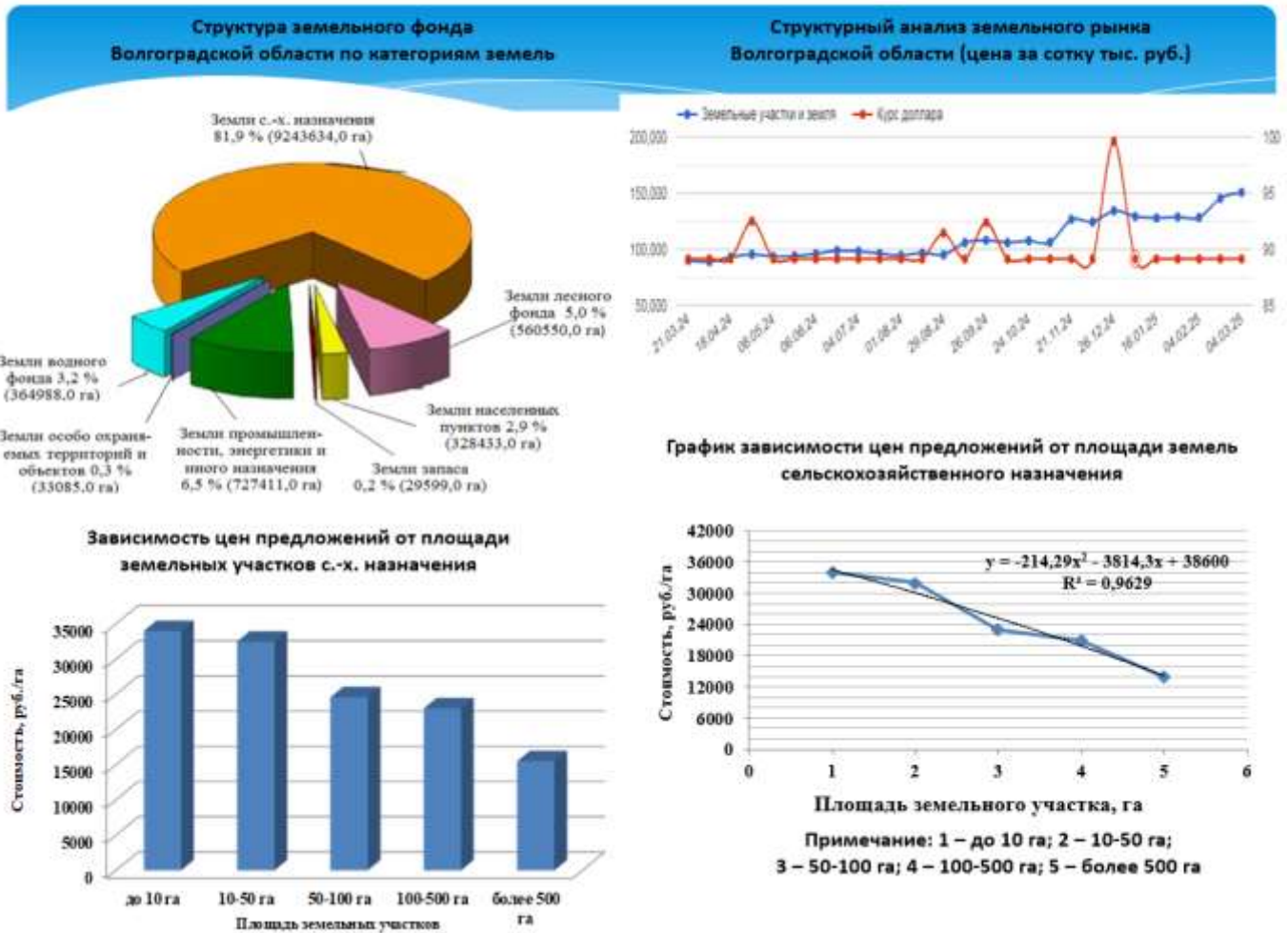
В январе-ноябре 2025 года также были проведены распределительные газопроводы протяженностью 22,1 км. В эксплуатацию сдали торговые предприятия площадью 27,5 тыс. м² и предприятия общественного питания на 136 посадочных мест.

Источники:

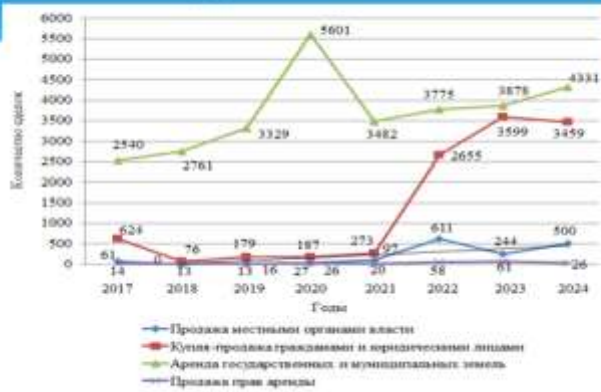
<https://news.mail.ru/economics/70194477/?from=swap&swap=2>

https://34.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Областной%20доклад_09_25.pdf

3.5. Основные тенденции и перспективы развития рынка сельскохозяйственных земель в Волгоградской области



Динамика сделок с землями сельскохозяйственного назначения в Волгоградской области за 2017-2024 гг.



Блок-схема направлений развития рынка сельскохозяйственных земель



Удельный вес рынков в общей структуре сделок с землями сельскохозяйственного назначения, %

Вид сделок	Годы								В среднем за 8 лет
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
I группа сделок									
Продажа местными органами власти	1,73	0	0,39	0,43	2,02	4,99	2,46	4,78	2,1
Купля-продажа гражданами и юридическими лицами	17,71	2,06	4,66	3,07	5,7	25,91	36,21	33,08	16,05
Итого по группе	19,44	2,06	5,05	3,5	7,72	30,9	38,67	37,86	18,15
II группа сделок									
Аренда государственных и муниципальных земель	72,1	74,91	86,58	91,94	72,68	36,84	39,02	41,42	64,44
Продажа прав аренды	0,4	0,35	0,34	0,44	0,42	0,57	0,61	0,25	0,42
Итого по группе	72,5	75,26	86,92	92,38	73,1	37,41	39,63	41,67	64,86
III группа сделок (нормативные сделки)									
Дарение	2,72	10,85	2,65	0,93	10,67	12,5	8,16	7,48	6,99
Наследование	5,34	11,83	5,38	3,17	6,7	18,04	9,73	8,98	8,65
Залог	-	-	-	0,02	1,81	1,15	3,81	4,01	1,35
Итого по группе	8,06	22,68	8,03	4,12	19,18	31,69	21,7	20,47	16,99
Всего	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Результат расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Наименование объекта	Подход	Результат оценки, руб.	Вес подхода	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, с учетом округления, руб.
Земельный участок площадью 1269000 м ² (категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования; к/п 34-30-000000-2501), расположенного по адресу: Волгоградская обл., Суражанинский р-н, с/п Добринское	доходный	не применяется	-	228000	228000
итоговый сравнительный	не применяется	-	-	228000	100,0 %

Источник: <https://en.ppt-online.org/1721473>

3.6. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Ранее при проведении анализа наиболее эффективного использования объекта оценки (раздел 2.4) оценщиком были сделаны следующие выводы:

Имущество имеет глубокую специализацию – физически оно может быть использовано только по назначению: для сельскохозяйственных целей.

Поэтому сегмент рынка, к которому принадлежит рассматриваемая недвижимость определен нами, исходя из выводов о наилучшем использовании объектов оценки, учитывая текущее использование объектов оценки, основные характеристики объектов оценки: **здания с/х назначения с земельным участком, расположенные в Волгоградской области.**

3.7. Предложения о продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой

В результате проведенных исследований рынка было выявлено, что по месторасположению объекты сельскохозяйственной недвижимости более востребованы вблизи крупных городов.

Объекты сельскохозяйственной недвижимости, находящиеся на значительном удалении от крупных городов, не имеют каких-либо региональных особенностей и представляют собой массу с практически однородными ценами.

В отличие от иных видов недвижимости, на стоимость сельскохозяйственной недвижимости влияет не стоимость земельного участка, на котором этот объект расположен, а стоимость земли расположенной в непосредственной близости (в рамках хозяйств).

Стоимость такой недвижимости определяется плодородием почв (в широком смысле), входящих в состав хозяйства, поскольку именно земля является основным средством производства в сельском хозяйстве. Также определенное влияние на стоимость оказывают размеры земельных ресурсов хозяйства, их структура, традиционная схема севооборота.

Стоимость сельскохозяйственной недвижимости вообще очень сложно рассматривать в отрыве от стоимости земель (сельхозугодий), которые входят в состав хозяйства.

Анализ рынка показал, что на дату оценки соотношение спроса и предложения не носит равновесный характер. Спрос на объекты недвижимости по платежеспособности низкий, что негативно сказывается на развитии рынка.

Такое положение связано с общеэкономическим положением населенных пунктов сельского типа, которое характеризуется низкой деловой активностью в них, крайне неудовлетворительной платежеспособностью хозяйствующих субъектов, а в отдельных случаях просто отсутствием потенциальных субъектов рынка недвижимости.

Объекты сельскохозяйственной недвижимости, как правило, не востребованы, а их реализация затруднена.

Проведенные исследования рынка показали, что для объектов недвижимости, расположенных в сельских населенных пунктах с численностью населения до 10 тыс. человек, характерно наличие признаков внешнего (экономического) износа.

Внешний износ (экономическое устаревание) характеризует потерю ценности объекта из-за внешних по отношению к нему факторов, находящихся вне контроля собственника.

В нашем случае в качестве таких факторов выступает социально-экономическое положение поселений (районов) с низкой численностью населения и слабо развитой промышленностью, а также неудовлетворительное состояние сельскохозяйственной отрасли в целом.

В исследовании «Справочник оценщика недвижимости...» дано определение активных и неактивных рынков недвижимости:

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

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах.

Сюда также могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

На рынке продаж зданий, аналогичных оцениваемым в Волгоградской области наблюдается большой разброс цен, низкий уровень активности, редкие сделки, преобладание предложения над спросом, что позволяет сделать вывод о неактивности рынка.

В свободном доступе отсутствуют предложения о продаже объектов с/х назначения в Новониколаевском р-не Волгоградской области.

В качестве аналогов нами были рассмотрены предложения о продаже с/х зданий и комплексов зданий (фермы) в других районах Волгоградской области.

В свободном доступе было найдено несколько предложений о продаже:

Предложения о продаже с/х зданий

№	Адрес:	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Цена, руб./ кв.м.	Площадь земельного участка, кв.м	Право на земельный участок	Назначение	Разрешенное использование участка	Материал стен	Техническое состояние	Наличие отопления	Наличие эл-ва
1	Волгоградская обл., г.о. Михайловка, хутор Троицкий, ул. Колхозная, с23Ж	5 970 000	1 100	5 427	1 302	собств.	здание зернохранилища	здание зерно- хранилища (с/х)	кирпич	удовл.	нет	есть
2	Волгоградская обл., Даниловский р-н, городское поселение Даниловка, рп. Даниловка, квартал Лубянский, 3	3 000 000	824	3 641	3 026	собств.	коровник	земли с/х назначения	кирпич	условно- удовл.	нет	есть
3	Волгоградская обл., Старополтавский р-н, Старополтавское сельское поселение, с.Старая Полтавка	3 400 000	1 393	2 441	14 694	собств.	ферма	земли с/х назначения	кирпич	условно- удовл.	нет	есть
4	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Новорогачинское городское поселение, рп. Новый Рогачик, ул.Степная,118А	18 500 000	2 752,40	6 721	10 957	собств.	овошехранилище	для эксплуатации здания овоше- хранилища (с/х)	кирпич	условно- удовл.	нет	есть

Продолжение таблицы:

№	Адрес:	Статус насел. пункта	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Цена, руб./ кв.м.	Источник информации
1	Волгоградская обл., г.о. Михайловка, хутор Троицкий, ул. Колхозная, с23Ж	прочие нас. пункты	5 970 000	1 100	5 427	https://www.avito.ru/volgogradskaya-oblast_mihaylovka/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1100_m_4125510728
2	Волгоградская обл., Даниловский р-н, городское поселение Даниловка, рп. Даниловка, квартал Лубянский, 3	прочие нас. пункты	3 000 000	824	3 641	https://www.avito.ru/danilovka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_824_m_7345934522
3	Волгоградская обл., Старополтавский р-н, Старополтавское сельское поселение, с.Старая Полтавка	прочие нас. пункты	3 400 000	1 393	2 441	https://www.avito.ru/staraya_poltavka/gotoviy_biznes/zhivotnovodcheskaya_ferma_prodayu_8087271955
4	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Новорогачинское городское поселение, рп. Новый Рогачик, ул.Степная,118А	пгт. в Городищенском районе Волгоградской области, образует Новорогачинское гор. пос.	18 500 000	2 752,40	6 721	https://www.avito.ru/novyy_rogachik/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2752.4_m_7889534190
		МИН			2 441	
		МАКС			6 721	

Данные предложения были выбраны исходя из возможности идентификации основных рыночных данных объектов-аналогов их параметров и характеристик (требование п.22 ФСО №7). Часть характеристик была уточнена с помощью публичной кадастровой карты либо с помощью иных источников информации, в которых были размещены сведения о предложениях к продаже данных объектов.

В качестве объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода оценщик использует все объекты.

Предложения о сдаче в аренду

Предложений в аренду зданий сельскохозяйственного назначения в Волгоградской области на обозримом рынке не обнаружено.

Продажа земельных участков сельскохозяйственного назначения

№	Адрес	Площадь (кв.м)	Цена объекта, руб.	Цена за кв.м, руб.	Кадастровый номер. Информация об использовании.	Вид права	Источник информации
1	Волгоградская обл., Урюпинский р-н, территория Краснянского сельского поселения, х. Осиповский. Почтовый адрес ориентира: Волгоградская область, р-н. Урюпинский, х. Краснянский	201 126	3 500 000	17,40	Продаю участок 20 гектар сельхозназначения, использовался под выращивания с/х культур. Рядом есть водоем. В собственности более 5 лет Урюпинский район, Краснянское сельское поселение, от хутора Осиповский 2 км по прямой (грунтовая дорога) Кадастровый номер 34:31:150002:38 Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	собств.	https://www.avito.ru/novonikolaevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_8010814002?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVVIUwalpM3hud1JUaVhaJt90YftKD8AAAA
2	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение	158 000	3 200 000	20,25	Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения, площадь 15,8 Га. Расположен около асфальтированной дороги, можно проехать в любую погоду. Кадастровый номер 34:03:000000:22072 Категория земель Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования для сельскохозяйственного использования В непосредственной близости с участком проходит линия электропередачи. Границы участка установлены. По периметру имеются оросительные каналы.	собств.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_snt_dnp_7221778889
3	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Самофаловское сельское поселение, пос. Самофаловка, Московский пр.	32 973	800 000	24,26	Продается земельный участок в границах ТОО "Котлубань" в 2 километрах южнее поселка Котлубань, Городищенский район. Площадь участка: 329.7 соток. Участок с удобным расположением и отличными возможностями для развития бизнеса. Категория земли - земли с/х назначения	собств.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_4244619127
5	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Грачёвское сельское поселение	30 500	900 000	29,51	Кад.№ 34:03:000000:22490. Категория: сельхозназначение. Отличный, ровный рельеф - максимальная урожайность с первого сезона.	собств.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_305_ga_snt_dnp_7960635660
	Мин			17,50			
	Макс			29,51			

Данные предложения были выбраны исходя из возможности идентификации основных рыночных данных объектов-аналогов их параметров и характеристик (требование п.22 ФСО №7). Часть характеристик была уточнена с помощью публичной кадастровой карты либо с помощью иных источников информации, в которых были размещены сведения о предложениях к продаже данных объектов.

В качестве объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода оценщик использует все предложения.

Замечание: площади участков, указанные в объявлениях о продаже, и их же площади, указанные в таблице, часто отличаются, правда, при этом очень несущественно. Различие вызвано тем, что оценщик уточнил площадь участков, идентифицировав участки-аналоги по кадастровому номеру в ходе переговоров с продавцом и пользуясь Публичной кадастровой картой Росреестра.

3.8. Анализ ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости объектов оценки

Все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов разделены на 4 основные группы.

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Земельные участки.
- Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится используемая в данном разделе классификация **производственно-складского назначения**.

3.8.1. Классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов

1. Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки. Которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

2. Специализированные высококлассные складские объекты – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки зданиям. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.

3. Объекты, предназначенные для пищевого производства – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных

средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Приведенные ниже факторы используются при выполнении федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО №7)», согласно которому оценщик должен приводить анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (п.11, г).

Ниже приводятся основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов с/х назначения.

Исходными данными для приведения этих факторов в первую очередь послужил анализ статистической информации по предложениям к продаже объектов с/х назначения, а также анализ наиболее часто используемых в практической работе оценщика факторов для каждого исследуемого сегмента².

3.8.2. Ценообразующие факторы для сельскохозяйственной недвижимости

Рассмотрим наиболее важные ценообразующие факторы – факторы, по которым были произведены основные корректировки цен аналогов при применении сравнительного подхода для расчета стоимости оцениваемых объектов с/х назначения:

- **Обеспеченность земельным участком.** Чем больше объект недвижимости обеспечен земельным участком (доля ОКСа ниже в площади земельного массива), тем дороже единый имущественный комплекс. Для сельскохозяйственных объектов свойственно расположение на больших земельных массивах, поэтому различие в площади земли при сопоставимости площади строений достаточно существенно.
- **Площадь объекта недвижимости.** Чем выше площадь объекта недвижимости тем ниже стоимость 1 кв.м в его составе, что объясняется тем, что на малые помещения всегда найдется большее количество потенциальных покупателей. Это одно из основных правил в оценке, исключения из которого довольно редки. (обоснование величины корректировок содержится в разделе 6.1.)
- **Физическое состояние объекта.** Стоимость объектов в хорошем состоянии дороже объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии и, тем более, объектов, которые требуют капитального ремонта. Это видно на примере стоимости помещений в черновой отделке и помещений с ремонтом. Фактически разница в стоимости представляет собой необходимые затраты на ремонт объекта (обоснование величины содержится в разделе 6.1.)
- **Материал стен.** Стоимость объектов недвижимости сельскохозяйственного назначения достаточно сильно зависит от материала стен. Кирпичные объекты стоят дороже объектов из металла и сэндвич-панелей. (обоснование величины корректировок содержится в отчете, раздел 6.1).
- **Месторасположение.**

Недвижимость на окраине города стоит существенно дешевле аналогичной недвижимости в центре города, недвижимость в малых городах стоит существенно дешевле аналогичной недвижимости в крупных городах. Разница цен может достигать десятков раз.

² Источник: Справочник оценщика недвижимости–2025. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. Полная версия.

- **Наличие отопления.**

Стоимость отапливаемых объектов как правило дороже объектов, без отопления. (обоснование величины содержится в разделе 6.1.)

3.8.3. Ценообразующие факторы для земельного участка

- Категория участка – земли сельскохозяйственного назначения ценятся дешево, в то время как земли населенных пунктов или промышленности обладают довольно высокой ценностью.
- Месторасположение. Участки на окраине города стоят существенно дешевле участков в центре города и либо участков, расположенных в густонаселенных районах. Традиционно недвижимость на окраине городов дешевле, чем в центральных районах либо густонаселенных или развивающихся районах города. Разница цен может достигать 3-10 раз. Влияние месторасположения сказывается на стоимости практически любой недвижимости.
- Транспортная доступность – возможность круглодичного подъезда, удобство подъезда, возможность подъезда на железнодорожном или речном транспорте. Чем шире транспортные возможности и чем они удобнее, тем выше стоимость участков. **Более подробно зависимость стоимости от тех или иных элементов транспортной доступности (близость автодороги) описывается в разделе, посвященном применению сравнительного подхода.**
- Площадь участка. Чем выше площадь участка тем ниже стоимость 1 кв.м в его составе, что объясняется тем, что на малые участки всегда найдется большее количество потенциальных покупателей. **Более подробно зависимость описывается в разделе, посвященном применению сравнительного подхода при расчете рыночной стоимости земельного участка.**
- Обеспеченность участка коммуникациями: наличие коммуникаций на участке всегда делает участок более привлекательным. Напротив, отсутствие коммуникаций (тем более отсутствие технической возможности) сильно удешевляет стоимость участка. В настоящем отчете зависимость стоимости от обеспеченности коммуникациями не исследовалась, т.к. и объект оценки, и использованные для оценки аналоги обладают схожей обеспеченностью коммуникациями.
- Назначение участка (разрешенное использование). Участки с/х назначения, как правило намного дешевле участков для строительства производственно-складской недвижимости, а также участков, предназначенных для административной и торговой застройки.

Участки, на которых возможно высотное жилое строительство обычно стоят еще дороже. Изменение стоимости можно объяснить экономическим эффектом, достигаемым при реализации проектов по строительству недвижимости того или иного вида. Прибыль, получаемая при строительстве и дальнейшей продаже административных и торговых площадей обычно существенно выше прибыли, которую можно получить при строительстве и продаже производственной базы или логистического комплекса. Поэтому и за участок, предназначенный под торговлю инвестор будет готов отдать больше.

В настоящем отчете зависимость стоимости от назначения участка не исследовалась, т.к. и объект оценки, и использованные для оценки аналоги обладают одним назначением.

Источник информации: собственные расчеты АО «НКК «СЭНК», проведенные в настоящем отчете, обзоры рынка недвижимости.

3.9. Основные выводы из анализа рынка

В результате проведенного анализа были сделаны следующие выводы:

- ✓ Типичный срок экспозиции объектов оценки составляет около 15 месяцев, низкая.
- ✓ Диапазон стоимости прав собственности земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Волгоградской области, варьируется от 17,4 руб./кв.м. до 29,51 руб./кв.м.
- ✓ При этом следует заметить, что объекты реализовываются продолжительный период, наблюдается стагнация, что позволяет сделать вывод о неактивности рынка в данном сегменте и применить в дальнейших расчетах корректировки для неактивного рынка, в том числе значительный торг.
- ✓ Диапазон стоимости зданий (комплексов зданий) с/х назначения в различных районах Волгоградской области, с учетом занимаемого земельного участка, варьируется от 2 441 руб./кв. м до 6 721 руб./кв.м.
- ✓ Такой разброс цен связан с локальным местоположением объектов, его количественными и качественными характеристиками (площадь земельного участка, площадь строений, техническое состояние и т.п.).

При этом следует так же заметить стагнацию на рынке, продолжительный срок экспозиции объектов, отсутствие роста покупательской способности и, как следствие, снижение цен предложения, значительный торг, что позволяет охарактеризовать данный сегмент в области продаж, как неактивный.

- ✓ Предложений в аренду зданий сельскохозяйственного назначения в Волгоградской области на обозримом рынке не обнаружено.

Часть 4. Введение в теорию оценки

4.1. Основные понятия и определения

Стоимость

Стоимость – денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Оценка права собственности

Оценка проводилась для права собственности на здания и права аренды на земельный участок.

Содержание права собственности определяется в ст. 209 ГК РФ:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно,

если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4.2. Принципы оценки недвижимости

Принципы, основанные на представлении пользователя

1. **Полезность** (utility) – способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте в течение данного периода времени.
2. **Замещение** (substitution) – разумный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с эквивалентной полезностью. Сходным с принципом замещения является понятие «альтернативных издержек» – это то, что потеряет инвестор, отказавшись от альтернативных вариантов вложения средств и инвестируя именно в данный объект. Этот принцип лежит в основе трех подходов в оценке стоимости: затратного, сравнительного и доходного.
3. **Ожидание** (anticipation) – инвестор вкладывает средства в объект сегодня, т.к. ожидает от объекта получения потока доходов в будущем. Оцениваемая стоимость – это текущая стоимость всех будущих доходов.

Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями

1. **Остаточная продуктивность** (surplus productivity) земельного участка – чистый доход, отнесенный к земельному участку, после того, как оплачены расходы на менеджмент, труд и эксплуатацию капитала, т.е. факторы производства.
2. **Вклад** (предельная продуктивность) (contribution, marginal productivity) – это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта, или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо дополнительного фактора производства.
3. **Возрастающие и уменьшающиеся доходы** (increasing and decreasing returns) – по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистая отдача имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат, однако после достижения определенной точки общая отдача хотя и растет, однако уже замедляющимися темпами.
4. **Сбалансированность** (пропорциональность) (balans, proportionality) – максимальный доход от объекта можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства.
5. **Экономическая величина** (economic size) – количество земли, необходимое для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями в данном местоположении.
6. **Экономическое разделение** (economic division) – имеет место, если права на недвижимую собственность могут быть разделены на два или более имущественных интереса, в результате чего возрастает общая стоимость объекта (напр., физическое разделение – земля на отдельные участки; разделение по времени владения – различные виды аренды и др.; разделение по праву пользования – лицензии на использование)

Принципы, связанные с рыночной средой

1. **Зависимость** (dependency) – стоимость конкретного объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения.
2. **Соответствие** (contormity) – в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.

3. **Предложение и спрос** (supply and demand). Взаимодействие предложения и спроса определяет цены.
4. **Конкуренция** (competition) – когда доходы на рынке превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства, обостряется конкуренция, что, в свою очередь, приводит к снижению среднего уровня чистых доходов.
5. **Изменение** (change) – стоимость объектов недвижимости обычно не остается постоянной, но меняется с течением времени, т.к. объекты постоянно изнашиваются, среда расположения объекта проходит через фазы роста, зрелости, упадка и обновления.

Принцип и наиболее эффективного использования (НЭИ)

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) (highest and best use) – это синтез принципов всех трех групп, которые были рассмотрены ранее.

Понятие наилучшего и оптимального использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменны условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется:

- а) для участка земли как свободного;
- б) для участка земли с существующими улучшениями.

При окончательном выборе варианта наилучшего и наиболее эффективного использования конкретной собственности руководствуются следующими положениями:

если стоимость участка с улучшениями больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование участка с улучшениями;

если стоимость свободного участка больше стоимости участка с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

Подразумеваем, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. **Физическая возможность** – физическая возможность наилучшего и оптимального использования рассматриваемого объекта.

2. **Допустимость с точки зрения законодательства** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. **Финансовая целесообразность** – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. **Максимальная продуктивность** - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

4.3. **Оценочные подходы**

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения;

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки.

Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. (**Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»**).

4.4. Методы оценки земельных участков

Метод сравнения продаж

Метод относится к сравнительному подходу.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод использует принципы сравнительного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод использует принципы сравнительного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод использует принципы доходного подхода.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Часть 5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Оценка земельного участка.

5.1. Характеристики оцениваемого земельного участка

№ п/п	Наименование	Кад №	Общая площадь, кв.м.	Вид права	Местоположение	Правообладатель	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровая стоимость, руб
1	Земельный участок	34:20:070005:111	60 468	право собственности	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский. Участок находится примерно в 214 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Волгоградская область, р-н. Новониколаевский.	Гасанов Барат Талыб оглы (ИНН 344303728897)	Земли с/х назначения	Под здание коровника и складские здания	1 189 405,56

5.2. Выбор методов для оценки

Метод сравнения продаж

Основной плюс этого метода – только он один может достоверно показать, как рынок оценивает землю. Все остальные методы несколько искусственны – они выясняют вероятную стоимость земли косвенными путями через построение казало бы логичных моделей. Однако именно эта «косвенность» может приводить к значительным искажениям реальной ситуации.

Основная трудность при применении метода – поиск сведений о продажах и предложениях земельных участков.

Метод выделения

Данный метод фактически предлагает из стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с имеющимися улучшениями – зданиями и сооружениями) вычесть стоимость строительства улучшений с учетом износа.

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

- Участок застроен зданиями, относящимися к сегменту недвижимости с активным рынком. Т.е. не затруднен расчет стоимости единого объекта недвижимости с позиций сравнительного либо доходного подхода.
- Участок используется наилучшим образом.
- Участок, по отношению к построенным на нем зданиям, не является избыточным, т.е. на участке больше ничего нельзя построить. В противном случае расчет еще более запутывается.
- Желателен низкий физический износ зданий: в таком случае возможные искажения при оценке стоимости воспроизводства зданий будут минимальны

На наш взгляд расчет стоимости объекта оценки методом выделения не может привести к адекватным результатам по следующим причинам:

- При оценке стоимости единого объекта недвижимости с позиций сравнительного подхода необходимо будет учитывать различие в площади земельных участков и коэффициента застройки между оцениваемой недвижимостью и аналогами. На практике это обычно учитывается через различие в стоимости земельных участков под оцениваемой базой и под аналогами. Т.е. стоимости земельных участков должны быть известны заранее, что противоречит условиям нашей задачи поиска стоимости участка.
- Большинству объектов недвижимости, расположенных в малых населенных пунктах, присущ внешний износ. Это еще больше снижает точность расчета.
- Как правило доля стоимости земли в структуре стоимости единого объекта недвижимости довольно низкая. Метод выделения предполагает вычитание из стоимости единого объекта недвижимости (А) стоимости улучшений земельного участка (Б), т.е. в данном случае предлагается из большого числа (А) вычитать большое число (Б), чтобы в результате получить маленькое число (В). Даже небольшие относительные погрешности при расчете стоимости А и Б (например плюс-минус 5%-10%) оборачиваются огромной погрешностью для числа В. Т.е. данный метод дает очень высокую погрешность при оценке земель.

Поэтому мы решили отказаться от применения данного метода в оценке.

Метод распределения

Для применения этого метода необходимо знать типичную долю земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Заметим, что эта доля может существенно различаться

для различных типов зданий: многое зависит от того, какой площади здание возведено на участке – для зданий с большой площадью доля земельного участка при неизменности площади последнего будет ниже.

Ввиду сильной неопределенности, когда отсутствуют сведения о типичной доле земли в стоимости объекта недвижимости, мы решили отказаться от применения данного метода.

Метод капитализации земельной ренты

Метод опирается на расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком. Рента, создаваемая земельным участком может быть выражена разве что в арендной плате за участок. В свою очередь рынок аренды земельных участков практически отсутствует. Участки, конечно же, сдаются в аренду, но арендодателем практически всегда выступает государство, а ставка аренды находится на уровне ставки земельного налога.

Поэтому, в текущих рыночных условиях, когда арендные отношения между арендаторами и **частными** собственниками земли практически отсутствуют, метод капитализации земельной вряд ли может дать сколь-нибудь адекватные результаты.

Отметим, что данный метод является единственным общераспространенным методом, полностью относящимся к доходному подходу (является чистым методом доходного подхода). Невозможность применения данного метода означает **невозможность применения доходного подхода**.

Метод остатка

Метод предполагает капитализацию земельной ренты, которая рассчитывается как разность между доходом, получаемым от единого объекта недвижимости и доходом, приходящимся на улучшения (здания). Причем доход от единого объекта недвижимости опирается на существующие на рынке ставки аренды, а доход, приходящийся на улучшения, рассчитывается как произведение стоимости воспроизводства на коэффициент капитализации для улучшений (это так называемый требуемый доход на улучшения).

Данный метод не был применен оценщиком. Причины тут те же самые, что и для метода выделения. Несмотря на кажущуюся разность между этими методами, фактически они предлагают одну идею: вычесть из стоимости единого объекта недвижимости стоимость улучшений.

Метод предполагаемого использования

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод подходит для незастроенных участков.

Метод фактически предлагает рассчитать NPV инвестиционного проекта по освоению земельного участка. Освоение участка заключается в строительстве и дальнейшей продаже (либо сдаче в аренду) объекта недвижимости либо группы объектов недвижимости. При расчете стоимости инвестиционного проекта предполагается отсутствие первоначальных инвестиций в покупку участка, поэтому NPV инвестиционного проекта укажет максимальную стоимость, которую можно заплатить за участок не сделав проект убыточным.

Данный метод можно применить в том случае, если удастся точно предсказать стоимость строительства зданий, а также доход, который в будущем можно будет получать от единого объекта недвижимости. Метод предполагаемого использования больше подходит для уже существующих инвестиционных проектов: когда для участка получено большинство разрешений на строительство, готов проект развития участка, т.е. точно известно, что будет построено на участке, в какие сроки и по какой цене.

В противном случае метод может выродиться в своеобразное «гадание на кофейной гуще», поскольку оценщику невозможно точно, в разумные сроки и неся разумные затраты установить какие именно разрешения и на каких именно условиях могут быть получены для участка. Отметим также высокую чувствительность модели оценки по данному методу к малейшим изменениям значений основных параметров: себестоимость строительства 1 кв.м объекта недвижимости, площадь объекта недвижимости, запланированная к строительству, сроки строительства, прогнозная цена продажи объекта недвижимости (необходимо спрогнозировать цены на недвижимость через 1-3 года), время экспозиции при продаже, ставка дисконтирования. Стоимость участка – это фактически разность между ценой продажи и ценой строительства (приведенная к текущей дате). Это разность между большими числами. Небольшие колебания уменьшаемого и вычитаемого приводят к очень большим относительным колебаниям разности. Поэтому даже небольшие, казалось бы несущественные, ошибки во входных параметрах приводят к большой погрешности при определении стоимости участка.

На наш взгляд, в данном случае условия для применения метода предполагаемого использования отсутствуют.

Вывод

Проанализировав возможности применения известных методов оценки земли, мы остановились на **методе сравнения продаж**, как единственно возможном применимом методе.

Таким образом, в настоящей оценке применятся **только сравнительный подход**.

Затратный подход (в чистом виде) не применяется для оценки участков, т.к. земля – это естественный, а не искусственно созданный объект. Для участка невозможно рассчитать затраты на его создание.

Доходный подход неприменим поскольку (в частности, метод капитализации земельной ренты) неприменим, поскольку отсутствуют рыночные данные об арендных ставках на землю. Основной арендодатель земли – это государство, государственные ставки аренды не являются рыночными, а рассчитываются нормативным путем.

Также мы пришли к выводу о невозможности применения «комбинированных» методов, сочетающих в себе элементы затратного и сравнительного (либо доходного) подходов.

5.3. Расчет рыночной стоимости участка сравнительным подходом (метод сравнения продаж).

Объекты-аналоги

№	Адрес	Площадь (кв.м)	Цена объекта, руб.	Цена за кв.м, руб.	Кадастровый номер. Информация об использовании	Вид права	Источник информации
1	Волгоградская обл., Урюпинский р-н, территория Краснянского сельского поселения, х. Осиповский. Почтовый адрес ориентира: Волгоградская область, р-н. Урюпинский, х. Краснянский	201 126	3 500 000	17,40	Продаю участок 20 гектар сельхозназначения, использовался под выращивания с/х культур. Рядом есть водоем. В собственности более 5 лет Урюпинский район, Краснянское сельское поселение, от хутора Осиповский 2 км по прямой (грунтовая дорога) Кадастровый номер 34:31:150002:38 Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	собств.	https://www.avito.ru/novonikolaevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_8010814002
2	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение	158 000	3 200 000	20,25	Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения, площадь 15,8 Га. Расположен около асфальтированной дороги, можно проехать в любую погоду. Кадастровый номер 34:03:000000:22072 Категория земель Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования для сельскохозяйственного использования В непосредственной близости с участком проходит линия электропередачи. Границы участка установлены. По периметру имеются оросительные каналы.	собств.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_snt_dnp_7221778889
3	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Самофаловское сельское поселение, пос. Самофаловка, Московский пр.	32 973	800 000	24,26	Продается земельный участок в границах ТОО "Котлубань" в 2 километрах южнее поселка Котлубань, Городищенский район. Площадь участка: 329.7 соток. Участок с удобным расположением и отличными возможностями для развития бизнеса. Категория земли - земли с/х назначения	собств.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_4244619127
4	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Грачёвское сельское поселение	30 500	900 000	29,51	Кад.№ 34:03:000000:22490. Категория: сельхозназначение. Отличный, ровный рельеф - максимальная урожайность с первого сезона.	собств.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_305_ga_snt_dnp_7960635660

Площади аналогов, указанные в объявлениях о продаже, и их же площади, использованные в расчетах часто отличаются, правда, при этом очень несущественно. Различие вызвано тем, что оценщик (где это возможно) уточнил площадь участков, идентифицировав аналоги по кадастровому номеру используя Публичную кадастровую карту Росреестра <https://nspd.gov.ru>.

Скриншоты объявлений

Аналог 1

https://www.avito.ru/novonikolaevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_8010814002?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJVVVIUwalpMM3hud1JUaVhaJt90YftKD8AAAA

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/novonikolaevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_8010814002?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJVVVIUwalpMM3hud1JUaVhaJt90YftKD8AAAA. The page title is "Участок 20 га (СНТ, ДНП) на продажу в Новониколаевском | Продажа земельных участков в Новониколаевском | Авито (8010814002)".

The advertisement content includes:

- Price:** 3 500 000 Р
- Location:** Участок 20 га (СНТ, ДНП)
- Image:** A satellite map showing a plot of land highlighted in yellow.
- Contact:** 8 958 488-53-32
- Buttons:** "Написать сообщение", "Расчитать ипотеку", "Звонить", "Написать сообщение", "Расчитать ипотеку", "Звонить", "Написать сообщение", "Расчитать ипотеку", "Звонить".
- Additional info:** "Частное лицо", "На Avito с 2010 года", "В объявлении скрыт номер телефона", "Подключи уведомления".
- Details:** "Об участке", "Площадь: 2000 сот.", "Расстояние до центра города: 30 км".
- Location:** "Расположение", "Волгоградская обл., троллейный р-н, Краснинское сельское поселение".
- Buttons:** "Сообщения", "Скрыть карту".

Участок 20 га (СНТ, ДНП) на продажу в Новониколаевском | Продажа земельных участков в Новониколаевском | Авито (8010814002)

3 500 000 Р

1700 ₽ в месяц
Выкуп от 33 071 руб.
Получить выкуп

8 956 488-83-32

Написать сообщение
Сменить номер телефона

Расчитать ипотеку

Адресовывать

Ваше имя помечено?

Сетям можно помечать?

Защита моего номера?

Е

Абсолютный пользователь
Помогите нам улучшить

Об участке
Площадь: 2000 сот
Расстояние до центра города: 30 км

Расположение
Волгоградская обл., Урюпинский р-н, Красненское сельское поселение

Описание
Продано участок 20 гектар сельскохозяйственного назначения, использовались под выращивание сельскохозяйств. Рядом есть водоем. В собственности более 5 лет.
Урюпинский район, Красненское сельское поселение, от хутора Осиповский 2 километрами (групповая дорога)
Координаты 50.8692331 42.2902024
Кадастровый номер 34-31-150002-38
Земельный участок, категория земля - Земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства

Земельный участок: 34-31-150002-38

Информация	Свойства	Объекты	Част. ЗГ	Детали
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид разрешенного участка	Земельное использование			
Дата публикации	06.07.2024			
Кадастровый номер	34-31-150002-38			
Кадастровый квартал	34-31-150002			
Адрес	Местоположение (установлено автоматически) административного деления, расположенного за пределами участка: Орменский район, Волгоградская область, Урюпинский район, Красненское сельское поселение, х. Осиповский. Почтовый адрес административного деления: Волгоградская область, р-н Урюпинский, х. Красненский. Справка			
Площадь участка	201 126 кв. м			
Статус	Решено учтенный			
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения			
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства			
Форма собственности	Частная			
Кадастровая стоимость	820 594,08 руб.			
Земельный налог (кадастровый налог)	4,08 руб./кв. м			

Источник:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=14.622683831519282&coordinate_x=4710522.489293324&coordinate_y=6597655.971483881&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&selectedCard=287185375%2C36368%2C34%3A31%3A150002%3A38

Аналог 2

https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_snt_dnp_7221778889

Участок 15,8 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков в Волгограде | Avito (7221778889)

3 200 000 Р
3 020 Р за сотку
В ипотеку от 31 068 Р/мес.
Платежные сервисы

8 961 673-15-62

Написать сообщение
Позвонить по телефону

Распечатать карту

Зарегистрируйтесь

Создайте объявление
Создайте объявление
Вопрос эксперту

Иван Иванов
Иван Иванович
Агентство
№ 14174 (2021 год)
Услуги по подбору
Платежные сервисы

Платежные сервисы
Сделайте заявку
Оценки

Об участке
Площадь: 1588 сот. Расстояние до центра города: 42 км

Расположение
Волгоградская обл., Городицкий р-н, Копыловское сельское поселение

Участок 15,8 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков в Волгограде | Avito (7221778889)

3 200 000 Р
3 020 Р за сотку
В ипотеку от 31 068 Р/мес.
Платежные сервисы

8 961 673-15-62

Написать сообщение
Позвонить по телефону

Распечатать карту

Зарегистрируйтесь

Создайте объявление
Создайте объявление
Вопрос эксперту

Иван Иванов
Иван Иванович
Агентство
№ 14174 (2021 год)
Услуги по подбору
Платежные сервисы

Платежные сервисы
Сделайте заявку
Оценки

Об участке
Площадь: 1588 сот. Расстояние до центра города: 42 км

Расположение
Волгоградская обл., Городицкий р-н, Копыловское сельское поселение

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения, площадью 15,8 Га. Расположен около асфальтовой дорожки, можно проехать в любую погоду.

В непосредственной близости к участку пролегают линии электропередач. Границы участка установлены. По периметру участка пролегает ограда.

Поскольку территория является назначенная для строительства коттеджного поселка для Волгоград области.

Земельный участок находится в просторной и легкой садовой зоне. При обустройстве просторной территории можно построить дом, гараж и/или авто.

№ 7221778889 - 80 минут в 10-15 - 1166 просмотров (-2 отклика)

Позвонить



Аналог 3

https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_4244619127

Участок 3,3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков в Волгограде | Avito (4244619127)

Avito

Участок 3,3 га (СНТ, ДНП)

800 000 Р

2 500 ₽ за кв.м
8 кв.м по 10 500 000 Р

8 906 960-00-00

Написать сообщение

Распечатать историю

Зарегистрируйтесь

Как мне это продать?

Создать объявление

Моя реклама

Поддержка клиентов

Помощь

Группы компаний

Об участке

Площадь: 325,7 сот. | Расположение: район (улица) - Волгоград

Расположение

Волгоградская обл., Городской округ, Сельскохозяйственное поселение, пос. Сельскохозяйственное, Московская ул.

Расположение
Волгоградский обл., Городской округ г. Серафимовское сельской поселение, пос. Серафимовка, Московский пр.

800 000 Р
3 330 кв. метров
Высота от 10 321 м/над.

8 938 580-95-05

Написать сообщение
Расчитать ипотеку

Описание
Продается земельный участок в границах ТОО "Кантубия" в 2 километрах южнее поселка Кантубия, Городской район.

Площадь участка: 329 7 гектар.

Участок с удобным расположением и отличными возможностями для развития бизнеса.

Выгодная инвестиция - земля с перспективой.

Над разрешенного использования - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, есть возможность взыскания неоплаченного участка под другим видом деятельности.

Преимущества участка: возможность подключения электросети, удобный подъезд с трассы М-6. Максимальная длина участка 300 метров.

Участок продан: 1 собственник.

Страна: Россия
История: участок продан и готовое решение.
Сделка в срок, официальная гарантия до 10 лет.
Помощь в подборе участка и оформлении документов.

Объект: 1000/0000

Расчитайте ипотеку прямо на Авито

Смотреть предложения | Проверить, дадут ли ипотеку

ИП 4244619127 | 21 апреля 21:04 | 1247 просмотров | 1-0 сообщений | Ликвидация

Похожие объявления

Живем Дома
Участок
32 973 м²
Площадь

Р-22

Живем Дома

Аналог 4

https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_305_ga_snt_dnp_7960635660

The image shows a screenshot of an Avito real estate listing for a land plot. The listing is titled "Участок 3,05 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде" (Land plot 3.05 ha (SNT, DNP) for sale in Volgograd). The price is listed as 900,000 RUB. The plot area is 3,050 sq.m. The listing includes a map of the plot, a contact number (8 930 227-58-64), and buttons for "Написать сообщение" (Write message), "Расчитать ипотеку" (Calculate mortgage), and "Звонить" (Call). The listing also features a "Сообщения" (Messages) button and a "Подписаться на продавца" (Subscribe to seller) button. The listing is located in Volgograd, Volgograd region, Prorskiy district, Trubnikovskoye settlement.

Об участке
Площадь: 305 сот. Расстояние до центра города: 32 км

Расположение
Волгоградская обл., Прорский р-н, Трубиновское сельское поселение

Описание
Плодородный полевой участок 3 га
Площадь: 30500 кв.м
И-ОГ-003000-02490 кадастровый номер участка
Категория: сельскохозяйственные
Отличный, ровный рельеф – максимальная урожайность с легким склоном.
Документы полностью готовы – кадастр, выписка ЕГРН
Цена: 900 000 рублей (100р)
Ограничу просмотр сайдам завтра

900 000 Р
2 981 ₽ за сотку
Выплаты от 19 542 ₽ мес.
Посмотреть график

8 930 227-58-64

Написать сообщение
Отменить записку или отменить запись

Расчитать ипотеку

Здравствуйте!

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

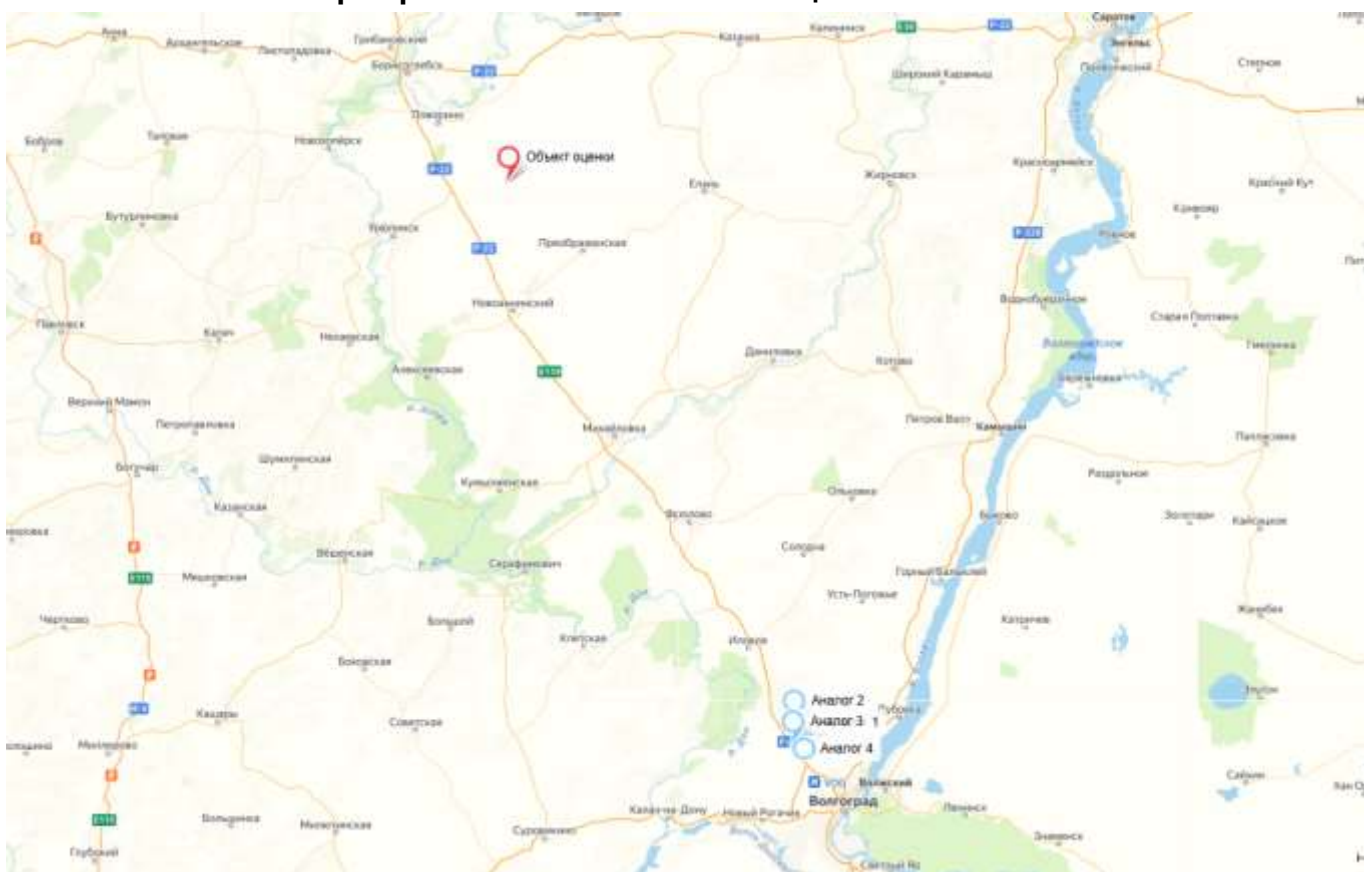
Никита
Частное лицо
На Avito с 2021 года

Подписаться на продавца

MP 7960635660 - 31 марта 07:07 - 103 просмотра (+7 отзывов) Показать все



Карта расположения объекта оценки и аналогов



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

Выбор и обоснование выбора единицы сравнения, выбор элементов сравнения

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади земельных участков, то есть анализировались цены земельных участков, приходящиеся на 1 кв.м.

Площадь является одной из наиболее важных характеристик земельного участка. Удельная стоимость – стоимость участка за единицу площади – традиционно является наиболее понятной величиной, позволяющей как профессионалам рынка недвижимости, так и рядовым покупателям и продавцам, сравнивать участки между собой.

Поэтому при проведении оценки в качестве единицы сравнения выбрана удельная цена участков в **рублях за 1 кв.м**, как наиболее простая, логичная и понятная величина, применение которой позволяет понять логику расчетов как оценщику или эксперту, так и неподготовленному читателю.

Использование такой единицы сравнения, как например, цена за земельный участок целиком, вносит некоторую путаницу, снижает степень понимания расчетов. Тем не менее, расчет стоимости с использованием этой единицы сравнения привел бы к тем же результатам. Отказ от использования этой единицы сравнения объясняется лишь меньшим удобством и меньшей наглядностью по сравнению с удельной ценой (ценой за единицу площади).

Выбор в качестве **единицы измерения** «рублей за 1 кв.м» также обусловлен исключительно удобством понимания и наглядностью. При желании, единицу сравнения можно измерять любыми другими удобными единицами измерения: «рублей за гектар», «долларов за акр», «тысяч рублей за сотку» и так далее.

Подобрать в качестве альтернативы какие-либо другие единицы сравнения практически не представляется возможным. Выбор любых других единиц сравнения вряд ли будет возможно обосновать логически.

Выбор элементов сравнения производился Оценщиком с учетом информации, представленной в части 3 («Анализ рынка...») и имеющихся различий между рассматриваемым объектом и аналогами.

Кроме этих элементов сравнения, также необходимо проанализировать соответствие аналогов рассматриваемым объектам по стандартным для оценки любого типа недвижимости элементам сравнения, таким как качество прав, время и условия сделки и пр. Таким образом, Оценщик выделил две группы элементов сравнения, влияющие на стоимость рассматриваемого объекта и аналогов.

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения последовательных абсолютных и процентных корректировок):

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы после покупки;
- условия рынка.

Фактически корректировка проводилась только по двум элементам сравнения первой группы: условия продажи и передаваемые права. Учитывалось, является ли цена аналога ценой сделки или ценой предложения, и в том случае, если она являлась ценой предложения, проводилась корректировка на торг. Также учитывалось, передаются ли права собственности либо права аренды.

По другим элементам сравнения первой группы корректировки не проводились, т.к. по этим элементам характеристики аналогов и объекта оценки не различаются.

Вторая группа элементов сравнения:

- Площадь (влияние площади участка на его удельную стоимость).
- Местоположение относительно областного центра (г.Волгоград).

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

Поправки определяются соотношением коэффициентов по формуле:

$$Корр. = \left(\frac{K_{\text{оо}}}{K_A} \right) \cdot 100\% - 100\%$$

- **Корректировка №1 (на торг).**

Согласно исследованию Аналитической компании «СтатРиелт» по состоянию на 01.04.2026г., имеют место следующие значения корректировок на торг для земельных участков:

№	Объект сравнения	Средняя цена	Площадь участка	Площадь здания	Средняя цена на 1 м²	Группы		
						А группа	Б группа	В группа
1	Земельный участок для размещения объектов торговли, коммунально-бытовых, производственных и иных объектов - в зависимости от площади участка и категории земель. Вид разрешенного использования: «для размещения объектов торговли»	0,90	0,90	0,90	А группа	Б группа	В группа	
2	Земельный участок под возведение многоквартирного жилого здания - в зависимости от площади участка, назначения территории и категории земель (земельный участок для размещения объектов торговли, коммунально-бытовых, производственных и иных объектов). Вид разрешенного использования: «для размещения объектов торговли»	0,82	0,87	0,85	А группа	Б группа	В группа	
3	Земельный участок под размещение объектов торговли, коммунально-бытовых, производственных и иных объектов - в зависимости от площади участка, назначения территории и категории земель (земельный участок для размещения объектов торговли, коммунально-бытовых, производственных и иных объектов). Вид разрешенного использования: «для размещения объектов торговли»	0,81	0,90	0,85	А группа	Б группа	В группа	
4	Земельный участок для размещения объектов торговли, коммунально-бытовых, производственных и иных объектов - в зависимости от площади участка, назначения территории и категории земель (земельный участок для размещения объектов торговли, коммунально-бытовых, производственных и иных объектов). Вид разрешенного использования: «для размещения объектов торговли»	0,81	0,90	0,84	А группа	Б группа	В группа	
5	Земельный участок для размещения объектов торговли, коммунально-бытовых, производственных и иных объектов - в зависимости от площади участка, назначения территории и категории земель (земельный участок для размещения объектов торговли, коммунально-бытовых, производственных и иных объектов). Вид разрешенного использования: «для размещения объектов торговли»	0,74	0,90	0,85	А группа	Б группа	В группа	
6	Земельный участок для размещения объектов торговли, коммунально-бытовых, производственных и иных объектов - в зависимости от площади участка, назначения территории и категории земель (земельный участок для размещения объектов торговли, коммунально-бытовых, производственных и иных объектов). Вид разрешенного использования: «для размещения объектов торговли»	0,71	0,90	0,84	А группа	Б группа	В группа	
7	Земельный участок для размещения объектов торговли, коммунально-бытовых, производственных и иных объектов - в зависимости от площади участка, назначения территории и категории земель (земельный участок для размещения объектов торговли, коммунально-бытовых, производственных и иных объектов). Вид разрешенного использования: «для размещения объектов торговли»	0,70	0,90	0,80	А группа	Б группа	В группа	

Источник (платный доступ) <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4119-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2026-goda>

Примечание:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

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

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

В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

В нашем случае, земельные участки с/х назначения, расположены на значительном удалении от регионального центра и относятся к группе В, скидка на торг составляет 20% (коэффициент 0,80).

- **Корректировка на вид передаваемых прав.**

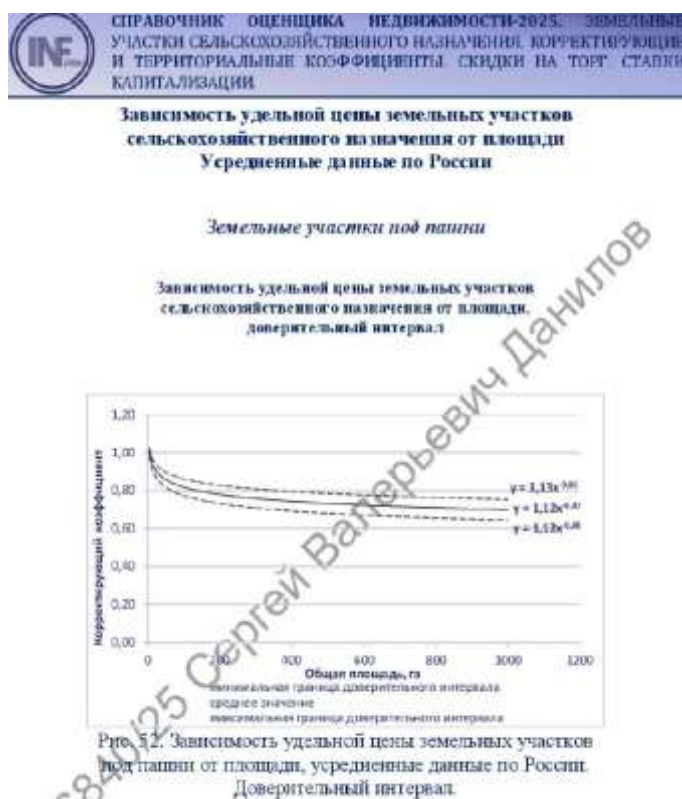
Объект оценки и аналоги в собственности, коэффициент принимаем равным 1,00.

– **Корректировка на площадь.**

Обычно считается, что при прочих равных условиях стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости (здания, земельного участка) с большей площадью **ниже**, чем стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости с меньшей площадью (т.н. «эффект масштаба»). При этом, конечно же, полная стоимость объекта недвижимости с большей площадью выше стоимости объекта недвижимости с меньшей площадью.

Стоимость больших площадей (свыше 1 га) также обычно дешевле в пересчете на 1 га стоимости стандартных участков.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации». г. Нижний Новгород, 2025 год, под ред. Л.А. Лейфера, имеет место следующая зависимость удельной цены от площади земельных участков под с/х назначения (усредненные данные по России):



Приведенные корректирующие коэффициенты рассчитаны на основе степенной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициента торможения (показатель степенной функции) которого можно использовать при корректировке объектов аналогов.

Для объекта оценки и аналогов выбрано среднее уравнение зависимости:

$$y = 1,12 * x^{-0,07} \text{ (среднее значение)}$$

Поправка определялась соотношением коэффициентов по формуле:

$$Корр. = \left(\frac{K_{\text{оо}}}{K_A} \right) \cdot 100\% - 100\%$$

– **Корректировка на местоположение относительно областного центра**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации». г. Нижний Новгород, 2025 год, под ред. Л.А. Лейфера, имеет место следующая зависимость удельной цены участков с/х назначения в зависимости от удаленности относительно областного центра:



Зависимость удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения от удаленности от областного центра
Усредненные данные по России

Земельные участки под пашни

Зависимость удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения от удаленности от областного центра, доверительный интервал

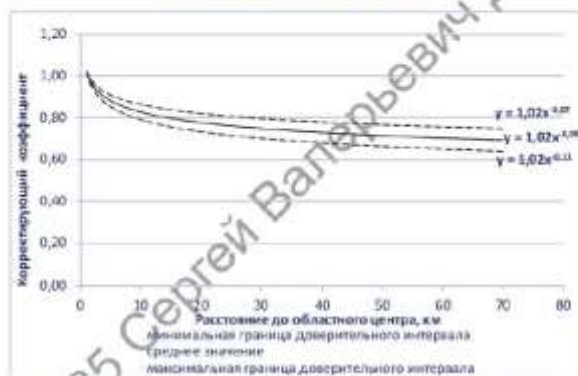


Рис. 17 Зависимость удельной цены земельных участков под пашни от удаленности от областного центра, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Приведенные корректирующие коэффициенты рассчитаны на основе степенной модели снижения цены земельного участка с/х назначения в зависимости от удаленности (км.) от областного центра (г.Волгоград).

Данные о удаленности (км.) от г. Волгоград объекта оценки и аналогов, источник: <https://www.avtodispetcher.ru>

Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициента торможения (показатель степенной функции) которого можно использовать при корректировке объектов аналогов.

Для объекта оценки и аналогов выбрано среднее уравнение зависимости:

$$y = 1,02 * x^{-0,09} \text{ (среднее значение)}$$

Поправка определялась соотношением коэффициентов по формуле:

$$Корр. = \left(\frac{\kappa_{\infty}}{\kappa_A} \right) \cdot 100\% - 100\%$$

– **Другие корректировки.**

Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам участки-аналоги и оцениваемый участок близки между собой.

– **Взвешивание скорректированных цен аналогов.**

После применения корректировок для всех аналогов были рассчитаны показатели совокупной корректировки: на сколько процентов (по модулю) изменялась цена аналога при проведении корректировок (без учета скидки на торг).

Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки – обратные значения к показателям совокупной корректировки. Далее для каждого аналога рассчитан весовой коэффициент, который прямо пропорционален коэффициенту соответствия объекту оценки.

Стоимость 1 кв.м в составе объекта оценки равна средневзвешенному значению скорректированных цен аналогов.

Корректировки цен аналогов (применение корректировок)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м.)	руб.		17,40	20,25	24,26	29,51
Общая площадь	кв.м	60 468	201 126	158 000	32 973	30 500
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена	руб.		13,92	16,20	19,41	23,61
Корректировка №2						
Права на участок						
Права на участок		собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		13,92	16,20	19,41	23,61
Корректировка №3						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		60 468	201 126	158 000	32 973	30 500
Коэффициент		0,5182	0,4764	0,4845	0,5407	0,5436
Корректировка	%		9%	7%	-4%	-5%
Скорректированная цена	руб.		15,14	17,33	18,60	22,51
Корректировка №4						
Назначение земельного участка						
Назначение земельного участка		с/х	с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		15,14	17,33	18,60	22,51
Корректировка №5						
Местоположение (удаленность от областного центра)						
Местоположение		Волгоградская обл., р-н Ново-николаевский, х. Ново-карданильский. примерно в 214 м. от ориентира по направлению на северо-запад	Волгоградская область, р-н. Урюпинский, х. Краснянский	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Самофаловское сельское поселение, пос. Самофаловка, Московский пр.	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Грачёвское сельское поселение
Местоположение (удаленность от областного центра) г. Волгоград	км	337	249	45	36	38
Коэффициент		0,6041	0,6208	0,7241	0,7388	0,7352
Корректировка	%		-3%	-17%	-18%	-18%
Скорректированная цена	руб.		14,73	14,46	15,21	18,50
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			11%	24%	22%	23%
Коэффициент соответствия объекту оценки			8,72	4,25	4,47	4,44
Веса, принимаемые к расчету			39,86%	19,42%	20,41%	20,30%
Скорректированная цена	руб.		14,73	14,46	15,21	18,50
Средневзвешенное значение		16,00				

Стоимость оцениваемого участка составляет: 16 руб./кв.м. * 60 468 кв.м. = **967 488 руб.**

Пояснение относительно размера общей валовой коррекции аналогов

Использованные аналоги характеризуются повышенными показателями общей валовой коррекции (ОВК). Считается, что превышение значения ОVK 30% указывает на то, что подобранный для оценки аналог слишком сильно отличается от оцениваемого объекта. Величина 30% является количественным сигналом для возникновения сомнения в качестве выбранного аналога: сильные различия указывают на то, что подобранный для сравнения объект недвижимости не является по большому счету аналогом объекта оценки.

Однако, на практике выдержать требование $ОВК < 30\%$ представляется очень проблематичным. Даже на активных рынках трудно подобрать сразу несколько, которые можно было считать копиями оцениваемого земельного участка.

На наш взгляд, подобранные для оценки земельные участки действительно можно рассматривать как аналоги для объекта оценки, несмотря на повышенные значения ОVK некоторых из них. Что подтверждается статистическим анализом, приведенным ниже.

Статистическая обработка объектов аналогов

№ аналога	Цена за кв.м, руб. (начальная)	Цена за кв.м, руб. (скорр.)
1	17,40	14,73
2	20,25	14,46
3	24,26	15,21
4	29,51	18,50

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	23,0%	11,9%
Асимметрия	0,75	2,57
Эксцесс	-1,42	5,91
Стандартное отклонение	5,25	1,88
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	12,4	12,0
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	33,4	19,48

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии (здесь в таблице это отношение названо «асимметрией») должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса (здесь в таблице это отношение названо «эксцессом») должно быть не более трех. Заявленные нормативные значения коэффициентов вариации, а также асимметрии и эксцесса являются общеупотребимыми. Например, такие требования к нормативным значениям сформулированы в общих требованиях к отчетам об оценке, предоставляемым оценщиками для ОАО «РЖД» (компания является одним из крупнейших «потребителей» и заказчиков оценочных услуг в России).

Выборка объектов-аналогов проверяется на наличие выбросов. Устранение выбросов позволяет нормализовать выборку, сделать ее однородной.

Выбросом в статистике называют результат измерения, выделяющийся из общей выборки.

Некоторые исследователи применяют численные методы удаления выбросов. Например, исключаются значения, которые выходят за границы ± 2 стандартных отклонений (и даже $\pm 1,5$ стандартных отклонений) вокруг выборочного среднего (источник: <http://www.statsoft.ru/home/textbook/modules/stbasic.html>).

В данном отчете мы опирались на 2 стандартных отклонений.

Стандартное отклонение – несмещенная оценка среднеквадратического отклонения случайной величины x относительно её математического ожидания

$$s = \sqrt{\frac{n}{n-1}\sigma^2} = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2};$$

Выборочное (эмпирическое) среднее – это приближение теоретического среднего распределения, основанное на выборке из него. Пусть X_1, \dots, X_n – выборка из распределения вероятности, определённая на некотором вероятностном пространстве $(\Omega, \mathcal{F}, \mathbb{P})$. Тогда её выборочным средним называется случайная величина

$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i$$

Т.е. фактически среднее арифметическое значений выборки.

Значение, равное выборочному среднему минус 2 стандартных отклонений названо нами **минимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дешевле данной величины, объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Значение, равное выборочному среднему плюс 2 стандартных отклонений названо нами **максимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дороже данной величины, объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Рассчитывается по формуле $\nu = \frac{\sigma}{\bar{x}}$. В числителе – среднеквадратическое отклонение, в знаменателе – выборочное среднее.

Результат анализа: Вариация в норме.

Асимметрия – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

Коэффициент асимметрии характеризует смещение распределения относительно математического ожидания. При положительном значении коэффициента распределение скошено вправо, т.е. его более длинная часть лежит правее центра (математического ожидания) и обратно. Для нормального распределения коэффициент асимметрии равен 0. На практике, его малыми значениями можно пренебречь. Рассчитывается при помощи функции СКОС пакета MS Excel.

Стандартная ошибка асимметрии рассчитывается по формуле $\sigma_{as} = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$, где n – объем выборки (количество аналогов).

Результат анализа: Асимметрия в норме.

Эксцесс – отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса.

Коэффициент эксцесса измеряет «пикообразность» распределения. Если коэффициент значительно отличен от 0, то функция плотности либо имеет более закругленный, либо более острый пик, чем пик плотности нормального распределения. Функция плотности нормального распределения имеет эксцесс равный 0. Рассчитывается при помощи функции ЭКСЦЕСС пакета MS Excel.

Формула для расчета стандартной ошибки эксцесса имеет следующий вид

$$\sigma_{\text{ex}} = \sqrt{\frac{24n(n-2)(n-3)}{(n-1)^2(n+3)(n+5)}}$$

Результат анализа: Эксцесс после внесения корректировок выше нормы.

Это связано с тем, что распределение итоговой стоимости неравномерно, имеет место несколько близких значений. Но в целом полученные итоговые величины оптимальны, что подтверждено коэффициентом вариации.

ОБЩИЙ ВЫВОД: выборка аналогов является однородной.

Процентная разность между максимальным и минимальным значением цен аналогов: превышение максимальной цены аналога в выборке над минимальной ценой аналога в выборке, выраженное в процентах.

В оценочной практике сложилось требование относительно процентной разности между максимальным и минимальным значением цен аналогов: она не должна превышать 30%-40%.

В нашем случае разность составляет 27,9%.

Вывод об однородности выборки аналогов: итоговая выборка аналогов однородна.

5.3.1. Итоговая рыночная стоимость прав собственности, рассчитанная методом сравнения продаж

№ п/п	Наименование	Кад №	Общая площадь, кв.м.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	Земельный участок	34:20:070005:111	60 468	967 488

* Реализация земельных участков НДС не облагается (п. 2 ст. 146 НК).

5.4. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Анализ качества результатов оценки по каждому подходу

Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	В рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж. Для оценки были подобраны 4 объекта аналога. Проведенный статистический анализ цен аналогов позволил получить однородную выборку. Поэтому итоговый результат по сравнительному подходу, на наш взгляд, является достоверным.
Доходный подход	Не применялся

Выбор весов для оценочных подходов, согласование результатов

Для оценки был применен только один подход – сравнительный. Поэтому согласование результатов фактически не требуется, сравнительный подход автоматически приобретает 100%-й вес.

Стоимость объекта оценки принимается равной результату сравнительного подхода.

Подход	Результат, руб.	Вес	Р*В
Сравнительный	967 488	100%	967 488
Затратный	не применялся	0%	не применялся
Доходный	не применялся	0%	не применялся
Итого:			967 488

* Реализация земельного участка НДС не облагается (п. 2 ст. 146 НК).

5.4.1. Итоговая рыночная стоимость оцениваемого земельного участка

№ п/п	Наименование	Кад №	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	34:20:070005:111	60 468	967 488

5.5. Расчет стоимости земельных участков под объектами-аналогами (сравнительный подход)**5.5.1. Характеристики земельных участков под объектами-аналогами**

№	Адрес:	Площадь земельного участка, кв.м	Право на земельный участок	Назначение	Разрешенное использование участка	Источник информации
1	Волгоградская обл., г.о. Михайловка, хутор Троицкий, ул. Колхозная, с23Ж	1 302	собств.	здание зернохранилища	здание зернохранилища (с/х)	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1100_m_4125510728
2	Волгоградская обл., Даниловский р-н, городское поселение Даниловка, рп. Даниловка, квартал Лубянский, 3	3 026	собств.	коровник	земли с/х назначения	https://www.avito.ru/danilovka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_824_m_7345934522
3	Волгоградская обл., Старополтавский р-н, Старополтавское сельское поселение, с.Старая Полтавка	14 694	собств.	животноводческая ферма	земли с/х назначения	https://www.avito.ru/staraya_poltavka/gotoviy_biznes/zhivotnovodcheskaya_ferma_prodayu_8087271955
4	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Новорогачинское городское поселение, рп. Новый Рогачик, ул.Степная, 118А	10 957	собств.	овощехранилище	для эксплуатации здания овощехранилища (с/х)	https://www.avito.ru/novyy_rogachik/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2752.4_m_7889534190

Корректировки цен земельных участков - аналогов (применение корректировок)

Корректировки цен земельных участков с/х назначения объектов аналогов, используемых в рамках оценки зданий сравнительным подходом, производились аналогично описанным в разделе 5.3.

Аналог №1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		17,40	20,25	24,26	29,51
Общая площадь	кв.м	1 302	201 126	158 000	32 973	30 500
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена	руб.		13,92	16,20	19,41	23,61
Корректировка №2						
Права на участок						
Права на участок		собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		13,92	16,20	19,41	23,61
Корректировка №3						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		1 302	201 126	158 000	32 973	30 500
Коэффициент		0,6779	0,4764	0,4845	0,5407	0,5436
Корректировка	%		42%	40%	25%	25%
Скорректированная цена	руб.		19,81	22,67	24,34	29,44
Корректировка №4						
Назначение земельного участка						
Назначение земельного участка		с/х	с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		19,81	22,67	24,34	29,44
Корректировка №5						
Местоположение (удаленность от областного центра)						
Местоположение		Волгоградская обл., г.о. Михайловка, хутор Троицкий, ул. Колхозная, с23Ж	Волгоградская область, р-н. Урюпинский, х. Краснянский	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское с/п	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Самофаловское с/п, пос. Самофаловка, Московский пр.	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Грачёвское сельское поселение
Местоположение (удаленность от областного центра) г.Волгоград	км	215	249	45	36	38
Коэффициент		0,6290	0,6208	0,7241	0,7388	0,7352
Корректировка	%		1%	-13%	-15%	-14%
Скорректированная цена	руб.		20,07	19,69	20,72	25,19
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			44%	53%	40%	39%
Коэффициент соответствия объекту оценки			2,29	1,88	2,48	2,55
Веса, принимаемые к расчету			24,87%	20,45%	26,96%	27,72%
Скорректированная цена	руб.		20,07	19,69	20,72	25,19
Средневзвешенное значение		22,00				

Аналог №2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		17,40	20,25	24,26	29,51
Общая площадь	кв.м	3 026	201 126	158 000	32 973	30 500
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена	руб.		13,92	16,20	19,41	23,61
Корректировка №2						
Права на участок						
Права на участок		собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		13,92	16,20	19,41	23,61
Корректировка №3						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		3 026	201 126	158 000	32 973	30 500
Коэффициент		0,6391	0,4764	0,4845	0,5407	0,5436
Корректировка	%		34%	32%	18%	18%
Скорректированная цена	руб.		18,67	21,37	22,94	27,75
Корректировка №4						
Назначение земельного участка						
Назначение земельного участка		с/х	с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		18,67	21,37	22,94	27,75
Корректировка №5						
Местоположение (удаленность от областного центра)						
Местоположение		Волгоградская обл., Даниловский р-н, городское поселение Даниловка, рп. Даниловка, квартал Лубянский, 3	Волгоградская область, р-н. Урюпинский, х. Краснянский	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Самофаловское сельское поселение, пос. Самофаловка, Московский пр.	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Грачёвское сельское поселение
Местоположение (удаленность от областного центра) г.Волгоград	км	233	249	45	36	38
Коэффициент		0,6245	0,6208	0,7241	0,7388	0,7352
Корректировка	%		1%	-14%	-15%	-15%
Скорректированная цена	руб.		18,78	18,43	19,39	23,57
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			35%	46%	34%	33%
Коэффициент соответствия объекту оценки			2,88	2,19	2,97	3,07
Весы, принимаемые к расчету			25,92%	19,72%	26,75%	27,61%
Скорректированная цена	руб.		18,78	18,43	19,39	23,57
Средневзвешенное значение		20,00				

Аналог №3

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		17,40	20,25	24,26	29,51
Общая площадь	кв.м	14 694	201 126	158 000	32 973	30 500
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена	руб.		13,92	16,20	19,41	23,61
Корректировка №2						
Права на участок						
Права на участок		собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		13,92	16,20	19,41	23,61
Корректировка №3						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		14 694	201 126	158 000	32 973	30 500
Коэффициент		0,5722	0,4764	0,4845	0,5407	0,5436
Корректировка	%		20%	18%	6%	5%
Скорректированная цена	руб.		16,72	19,13	20,54	24,85
Корректировка №4						
Назначение земельного участка						
Назначение земельного участка		с/х	с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		16,72	19,13	20,54	24,85
Корректировка №5						
Местоположение (удаленность от областного центра)						
Местоположение		Волгоградская обл., Старополтавский р-н, Старополтавское сельское поселение, с.Старая Полтавка	Волгоградская область, р-н. Урюпинский, х. Краснянский	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Самофаловское сельское поселение, пос. Самофаловка, Московский пр.	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Грачёвское сельское поселение
Местоположение (удаленность от областного центра) г.Волгоград	км	285	249	45	36	38
Коэффициент		0,6133	0,6208	0,7241	0,7388	0,7352
Корректировка	%		-1%	-15%	-17%	-17%
Скорректированная цена	руб.		16,52	16,20	17,05	20,73
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			21%	33%	23%	22%
Коэффициент соответствия объекту оценки			4,69	2,99	4,38	4,58
Вес, принимаемые к расчету			28,18%	17,98%	26,33%	27,51%
Скорректированная цена	руб.		16,52	16,20	17,05	20,73
Средневзвешенное значение		18,00				

Аналог №4

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		17,40	20,25	24,26	29,51
Общая площадь	кв.м	10 957	201 126	158 000	32 973	30 500
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена	руб.		13,92	16,20	19,41	23,61
Корректировка №2						
Права на участок						
Права на участок		собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		13,92	16,20	19,41	23,61
Корректировка №3						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		10 957	201 126	158 000	32 973	30 500
Коэффициент		0,5840	0,4764	0,4845	0,5407	0,5436
Корректировка	%		23%	21%	8%	7%
Скорректированная цена	руб.		17,06	19,53	20,97	25,36
Корректировка №4						
Назначение земельного участка						
Назначение земельного участка		с/х	с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		17,06	19,53	20,97	25,36
Корректировка №5						
Местоположение (удаленность от областного центра)						
Местоположение		Волгоградская обл., Городищенский р-н, Новорогачинское городское поселение, рп. Новый Рогачик, ул.Степная, 118А	Волгоградская область, р-н. Урюпинский, х. Краснянский	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Самофаловское сельское поселение, пос. Самофаловка, Московский пр.	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Грачёвское сельское поселение
Местоположение (удаленность от областного центра) г.Волгоград	км	38,00	249	45	36	38
Коэффициент		0,7352	0,6208	0,7241	0,7388	0,7352
Корректировка	%		18%	2%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		20,20	19,83	20,87	25,36
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			41%	22%	9%	7%
Коэффициент соответствия объекту оценки			2,44	4,53	11,76	13,46
Вес, принимаемые к расчету			7,57%	14,07%	36,54%	41,82%
Скорректированная цена	руб.		20,20	19,83	20,87	25,36
Средневзвешенное значение		23,00				

Часть 6. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Оценка объектов оценки.

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом Основные положения сравнительного подхода и их учет в отчете об оценке

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» учитывались следующие положения:

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	В данном случае подобрано 4 объекта-аналога с известными ценами предложений.
В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным	<p><i>На рынке продаж зданий, аналогичных оцениваемым в Волгоградской области наблюдается большой разброс цен, низкий уровень активности, редкие сделки, преобладание предложения над спросом, что позволяет сделать вывод о неактивности рынка.</i></p> <p>В качестве аналогов нами были рассмотрены здания и комплексы зданий с/х назначения в Волгоградской области.</p> <p>Поскольку в Новониколаевском районе Волгоградской области отсутствуют предложения о продаже объектов с/х назначения, диапазон поиска был расширен, и в анализе участвуют предложения в оцениваемом сегменте – сельскохозяйственные объекты (комплексы) с земельными участками из других районов Волгоградской области.</p> <p>Ценообразование по каждому из ценообразующих факторов единообразно для объекта оценки и всех аналогов.</p>
При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	<p>При оценке использованы объекты-аналоги, наиболее близкие по характеристикам к объектам оценки.</p> <p>В качестве аналогов подобраны объекты, предложенные на продажу в открытых источниках незадолго до даты оценки.</p>
Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная	Использован типичный удельный показатель стоимости: цена за единицу площади.

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
плата за единицу площади или единицу объема	
В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания	Применялся метод количественных корректировок
При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	Не применялись
При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.	Соблюдена описанная техника метода
При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	Не применялись
<p>Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); • условия продажи (нетипичные для рынка 	Для сравнения объекта оценки с аналогами использовалась часть из рекомендуемых элементов сравнения. Все элементы сравнения не использовались, поскольку различия между объектом оценки и аналогами выявлены лишь по тем элементам сравнения, по которым фактически проведены корректировки.

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
<p>условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);</p> <ul style="list-style-type: none"> • условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); • вид использования и (или) зонирование; • местоположение объекта; • физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики; • экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); • наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; • другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость 	
<p>Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования</p>	<p>Другие расчетные показатели не определялись</p>

Выбор метода для оценки

В рамках сравнительного подхода для оценки стоимости объектов оценки был применен метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж (либо предложений на продажу) сопоставимых объектов (объектов аналогов) после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

Данный метод – наиболее простой из методов сравнительного подхода, позволяющий напрямую, без построения сложных моделей, рассмотреть и изучить конъюнктуру рынка.

Объекты-аналоги

№	Адрес:	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Цена, руб./ кв.м.	Площадь земельного участка, кв.м	Право на земельный участок	Назначение	Разрешенное использование участка	Материал стен	Техническое состояние	Наличие отопления
1	Волгоградская обл., г.о. Михайловка, хутор Троицкий, ул. Колхозная, с23Ж	5 970 000	1 100	5 427	1 302	собств.	здание зернохранилища	здание зернохранилища (с/х)	кирпич	удовл.	нет
2	Волгоградская обл., Даниловский р-н, городское поселение Даниловка, рп. Даниловка, квартал Лубянский, 3	3 000 000	824	3 641	3 026	собств.	коровник	земли с/х назначения	кирпич	условно-удовл.	нет
3	Волгоградская обл., Старополтавский р-н, Старополтавское сельское поселение, с.Старая Полтавка	3 400 000	1 393	2 441	14 694	собств.	животноводческая ферма	земли с/х назначения	кирпич	условно-удовл.	нет
4	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Новорогачинское городское поселение, рп. Новый Рогачик, ул.Степная,118А	18 500 000	2 752,40	6 721	10 957	собств.	овощехранилище	для эксплуатации здания овощехранилища (с/х)	кирпич	условно-удовл.	нет

Продолжение таблицы:

№	Адрес:	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Цена, руб./ кв.м.	Наличие эл-ва	Источник информации
1	Волгоградская обл., г.о. Михайловка, хутор Троицкий, ул. Колхозная, с23Ж	5 970 000	1 100	5 427	есть	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1100_m_4125510728
2	Волгоградская обл., Даниловский р-н, городское поселение Даниловка, рп. Даниловка, квартал Лубянский, 3	3 000 000	824	3 641	есть	https://www.avito.ru/danilovka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_824_m_7345934522
3	Волгоградская обл., Старополтавский р-н, Старополтавское сельское поселение, с.Старая Полтавка	3 400 000	1 393	2 441	есть	https://www.avito.ru/staraya_poltavka/gotoviy_biznes/zhivotnovodcheskaya_ferma_prodayu_8087271955
4	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Новорогачинское городское поселение, рп. Новый Рогачик, ул.Степная,118А	18 500 000	2 752,40	6 721	есть	https://www.avito.ru/novyj_rogachik/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2752.4_m_7889534190

Подробная информация об аналогах

Аналог 1

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1100_m_4125510728

www.avito.ru Склад, 1100 м² в Михайловке | Продажа коммерческой недвижимости в Михайловке | Авито (4125510728)

Avito Поиск объявлений

Склад, 1100 м²

5 970 000 Р за всё

8 936 558-04-36

Написать объявление

Спросите у продавца

Сравните:

Как можно посмотреть?
Сфотографировать?
Запросить цену?

М

Подпишитесь на новости

О помещении

Вход с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1100 м²
Этаж: 1

Мощность электричества: 380 кВт
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

www.avito.ru Склад, 1100 м² в Михайловке | Продажа коммерческой недвижимости в Михайловке | Авито (4125510726)


Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пассажирский трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрываете точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Всё плюсы и минусы площади

Быстрый старт от 270 ₽ Показать пример расчета

Расположение

Волгоградская обл., г.о. Михайловка, микрор. Троицкий, Колхозная ул., 122Ж



Скрыть карту

5 970 000 Р за всё

1 427 м²

8 936 558-04-36

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще да можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Вчера можно посмотреть?

Новый

Частное лицо

На Avito с 2020 года

Документы проверены

Звонок: 20,3 мин (10)

Помогите нам работать

Описание

заваль/перевальный склад
разделен на 2 части со своим входом
земля под складом оформлена
15х25 м площадь
при желании можно перегородить внутреннюю стену для соединения
в 2 помещения (остатки)
готов к эксплуатации
находится в зоне возможности видеонаблюдения организации

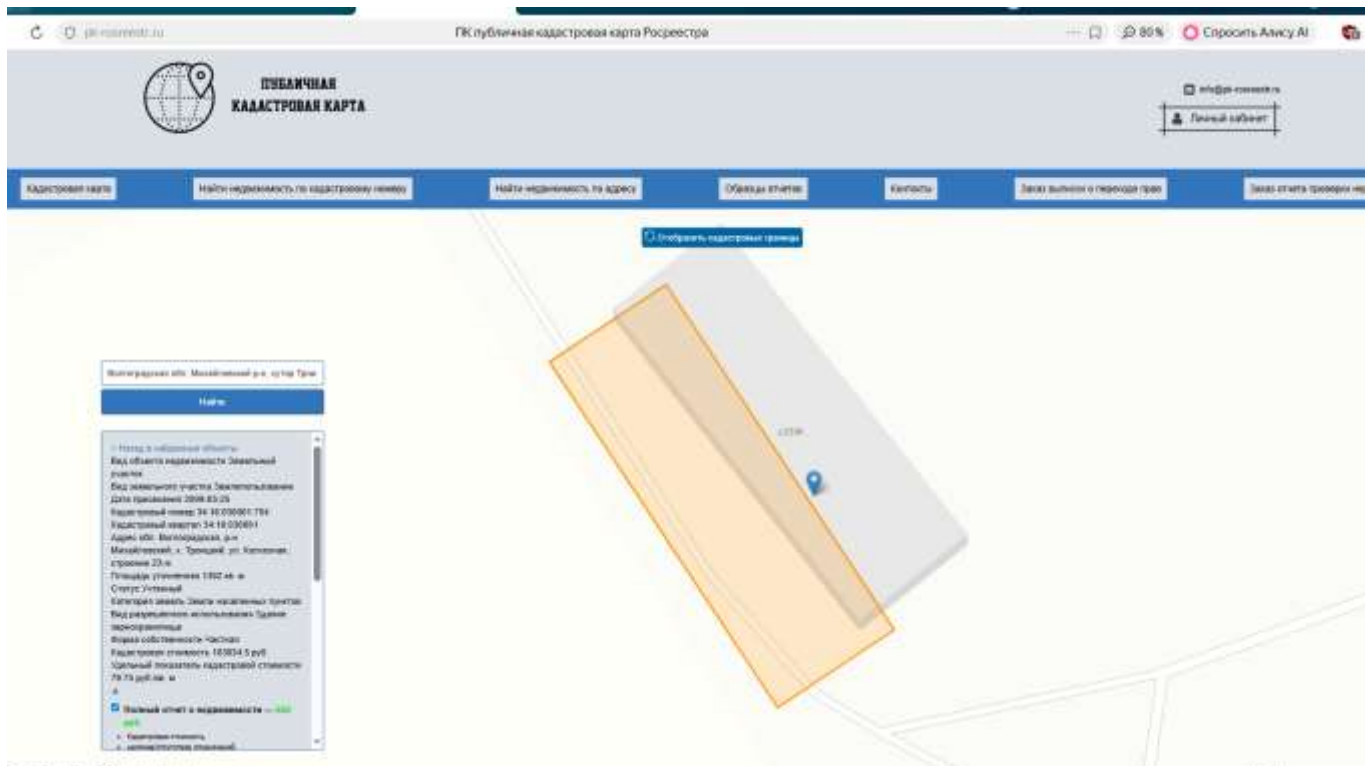
О здании

Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой

№ 4125510726 27 июля в 9:01 10:18 просмотров 148 человек

Позвонить

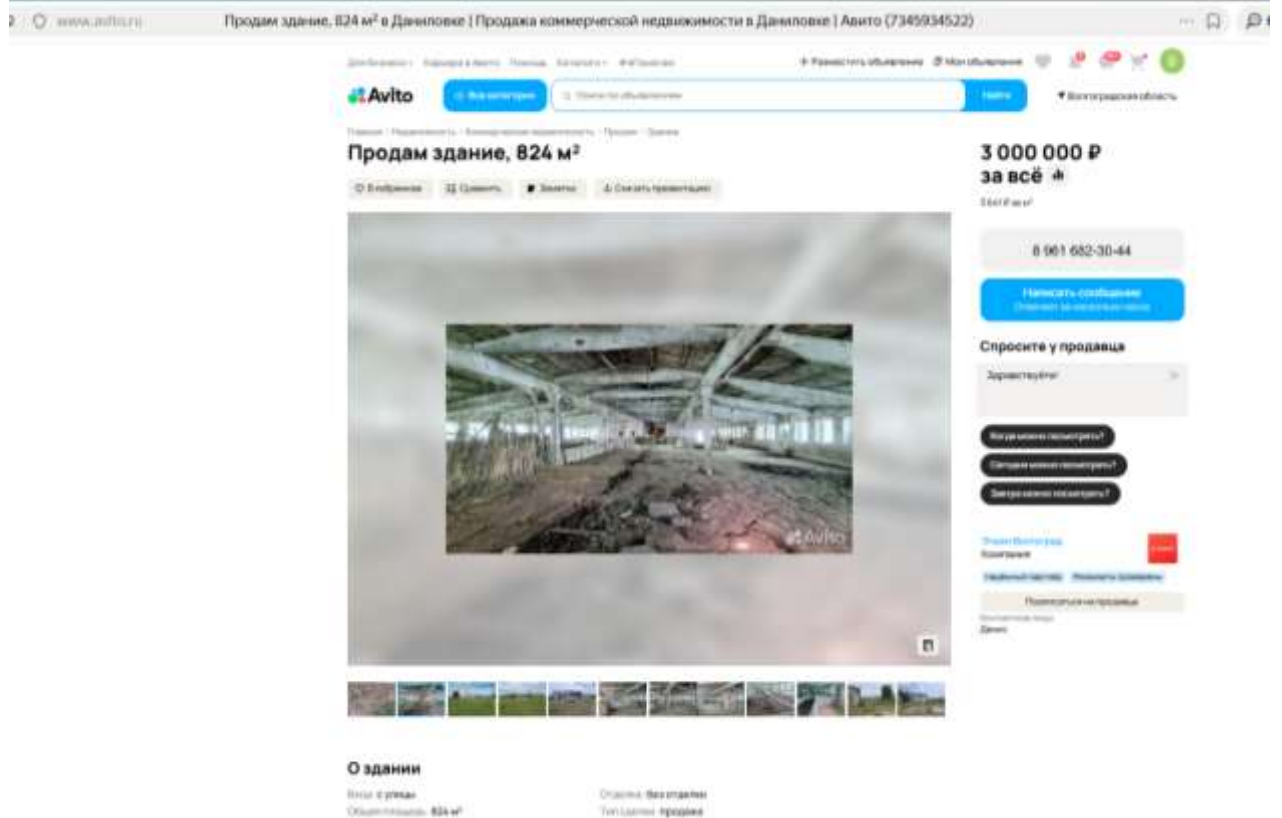




Источник: <https://pk-rosreestr.ru/?egrp365>

Аналог 2

https://www.avito.ru/danilovka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_824_m_7345934522



Продам здание, 824 м² в Даніловке | Продажа коммерческой недвижимости в Даніловке | Авито (7345934522)

3 000 000 Р за всё

8 961 682-30-44

Позвонить продавцу

Спросите у продавца

Доставка:

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Запрос можно посмотреть?

Эксперт Волгодонск

Компания

Найти объявления | Изменить объявления

Помогите продавцу

Сопровождаю прод.

Данец

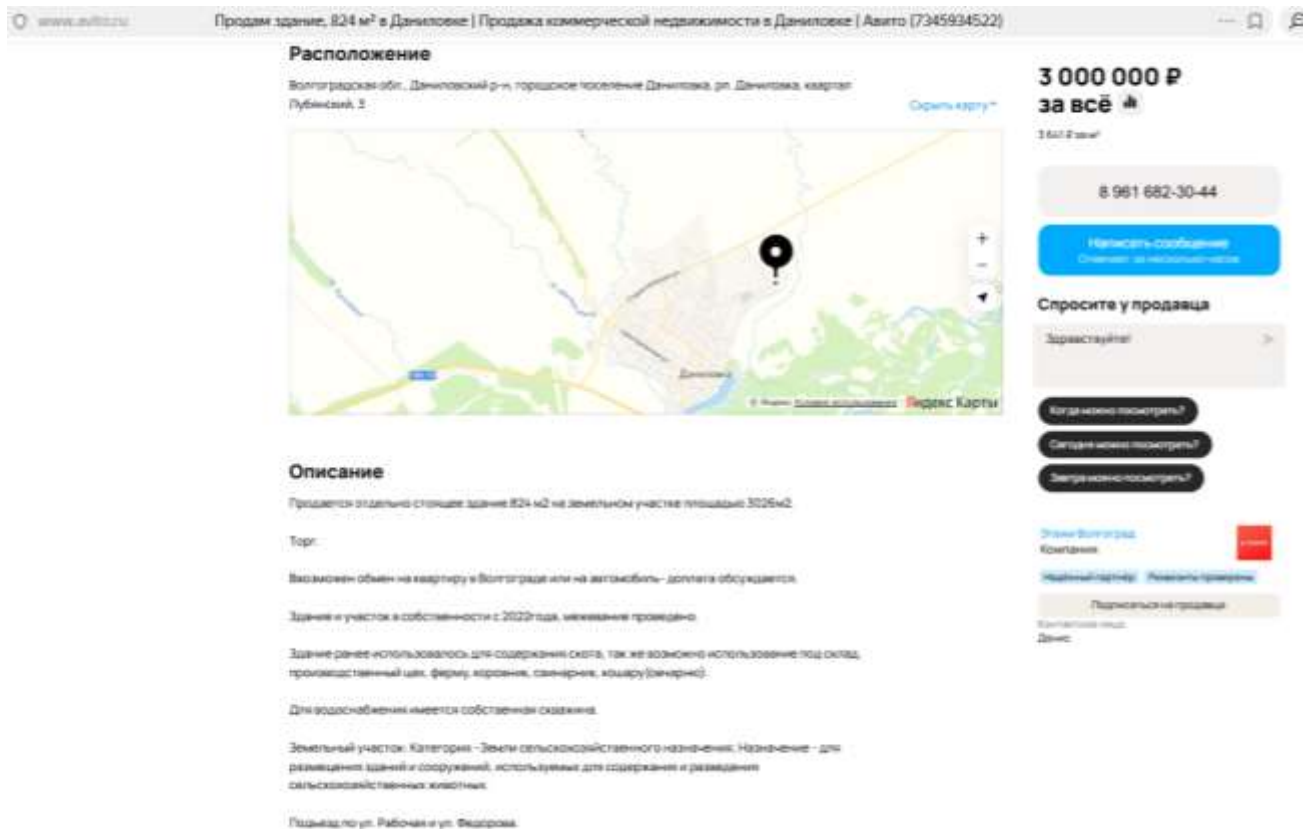
О здании

Вид с улицы

Объемность: 824 м²

Состояние: без отделки

Тип здания: Прочие



Продам здание, 824 м² в Даніловке | Продажа коммерческой недвижимости в Даніловке | Авито (7345934522)

Расположение

Волгодонский обл., Даніловский р-н, торжественное поселение Даніловка, ул. Даніловка, квартал Рубинский, 2

Смотреть карту

3 000 000 Р за всё

8 961 682-30-44

Позвонить продавцу

Спросите у продавца

Доставка:

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Запрос можно посмотреть?

Эксперт Волгодонск

Компания

Найти объявления | Изменить объявления

Помогите продавцу

Сопровождаю прод.

Данец

Описание

Продается отдельно стоящее здание 824 м² на земельном участке площадью 3026 м².

Торг:

Возможен обмен на квартиру в Волгограде или на автомобиль - долгие обсуждения.

Здание и участок в собственности с 2022 года, оформление проведено.

Здание ранее использовалось для содержания скота, так же возможно использование под склад, производственный цех, ферму, агропарк, санаторий, клубную (банерную).

Для водоснабжения имеется собственная скважина.

Земельный участок: Категория - Земли сельскохозяйственного назначения. Назначение - для размещения зданий и сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных.

Подъезд по ул. Рабочая и ул. Федорова.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: нет

№ (3428302) - индекс 03 10 - 036 (границы) (0-2 этажи)

Площадь: 67 кв. м

Улица: Волгоградская

Квадратный метр: 1000 кв. м

Идентификационный номер: 10000000000000000000

Подписаться на новости

Как вложить деньги

Денежные средства



Аналог 3

https://www.avito.ru/staraya_poltavka/gotoviy_biznes/zhivotnovodcheskaya_ferma_prodayu_8087271955

www.avito.ru Животноводческая ферма продаю купить в Старой Полтавке по низкой цене | Готовый бизнес и оборудование | Avito (8087271955) 75%

Дом Бизнеса | Карьера в Avito | Лента | Каталог | #вСтаройПолтавке | Разместить объявление | Мои объявления


Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Волгоградская область

Главная > > > Сельскохозяйственное > Животноводство

Животноводческая ферма продаю

3 400 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку



В 933 022-68-75

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Услуги 5.0 ★★★★★ 5 отзывов
Частное лицо
На Avito с 2013 года
Документы проверены
Эквалайр - 132 логина CO

В объявлении польза есть
Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Где актуально?

www.avito.ru Животноводческая ферма продаю купить в Старой Полтавке по низкой цене | Готовый бизнес и оборудование | Avito (8087271955) 75%

3 400 000 Р

8 933 022-68-75

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Услуги 5.0 ★★★★★ 5 отзывов
Частное лицо
На Avito с 2013 года
Документы проверены
Эквалайр - 132 логина CO

В объявлении польза есть
Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Где актуально?

Цель сделки: Продать бизнес
Тип бизнеса: Животноводство
Взрощен: 1 Р
Резицы: 1 Р
Грибы: 1 Р
Окружность: 1 мес
Возраст бизнеса: 1
Организационно-правовая форма: Другое

Количество сотрудников: 1 чел.
Зарплата сотрудников: 1 Р
Земельный участок: Собственность
Площадь земельного участка: 1,4
Площадь помещения: Собственность
Площадь помещения: 1 393 м²
Вид животных: Крупный рогатый скот,
Овцеводство, Козоводство
Количество животных: 1 шт.

Волгоградская обл., Старополтавский р-н, Старополтавское сельское поселение, с. Старая Полтавка. Показать карту

Продается ферма в собственности, без обременений (земельный участок 1,4 га)
Дополнительно продается коровник-баз (не входит в стоимость)
Дробленка без примесей и добавок (пшеница озимая 55 т, рожь 5 т)
Сено луговое в тюках 700 шт (25-30 кг)
Соплом плевачника в ручных 30 шт (110)
Цена договорная

№ 8087271955, 9 апреля 2018, 9:55, просмотров: 116 человек

Поделиться



Аналог 4

https://www.avito.ru/novyy_rogachik/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2752.4_m_7889534190

Продам складское помещение, 2752.4 м²

18 500 000 Р за всё

8 961 682-30-44

Начать общение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этот объявление
Кредитчик

Найти объявление / Показать объявление

Подписать на продавца

Кредитчик объявлений
Данис

О помещении

Вид: Fulltime
Общая площадь: 2752.4 м²
Этаж: 1

Отделка: Без отделки
Тип сделки: продажа

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Новорогачиковское городское поселение, дп. Новый Рогачик, Сельская ул., 118А

Описание

Предается складское здание, расположенное на собственном земельном участке в п. Новый Рогачик. Территория огорожена, охраняемая.

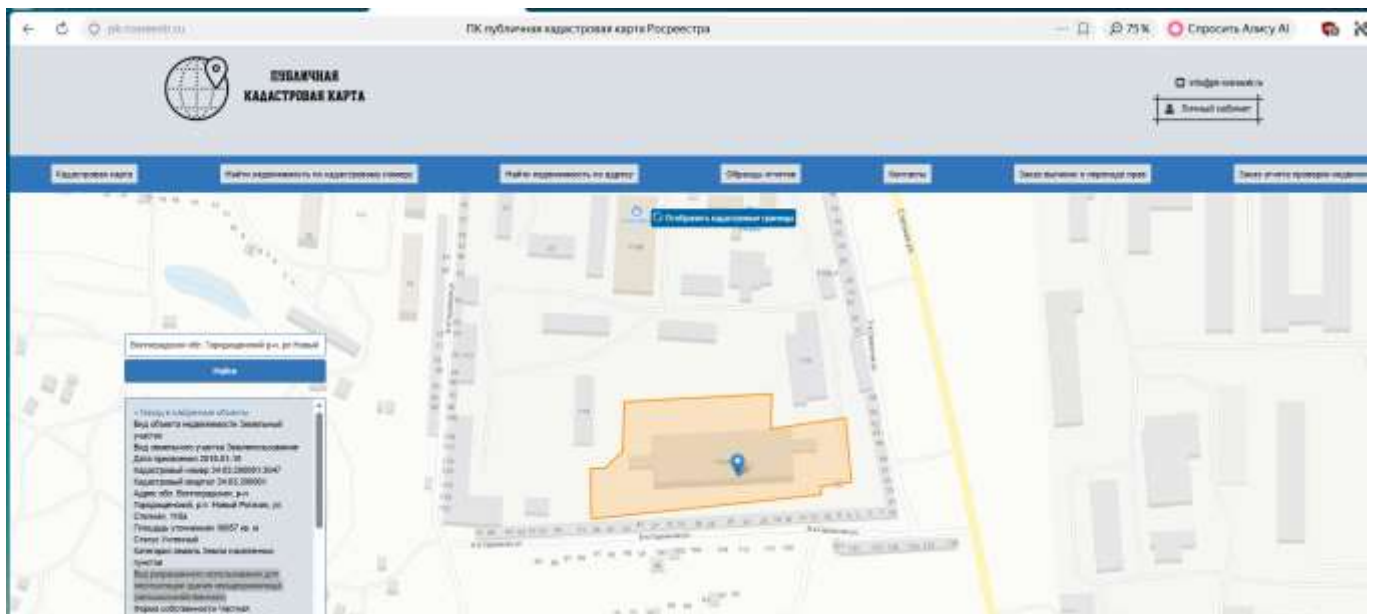
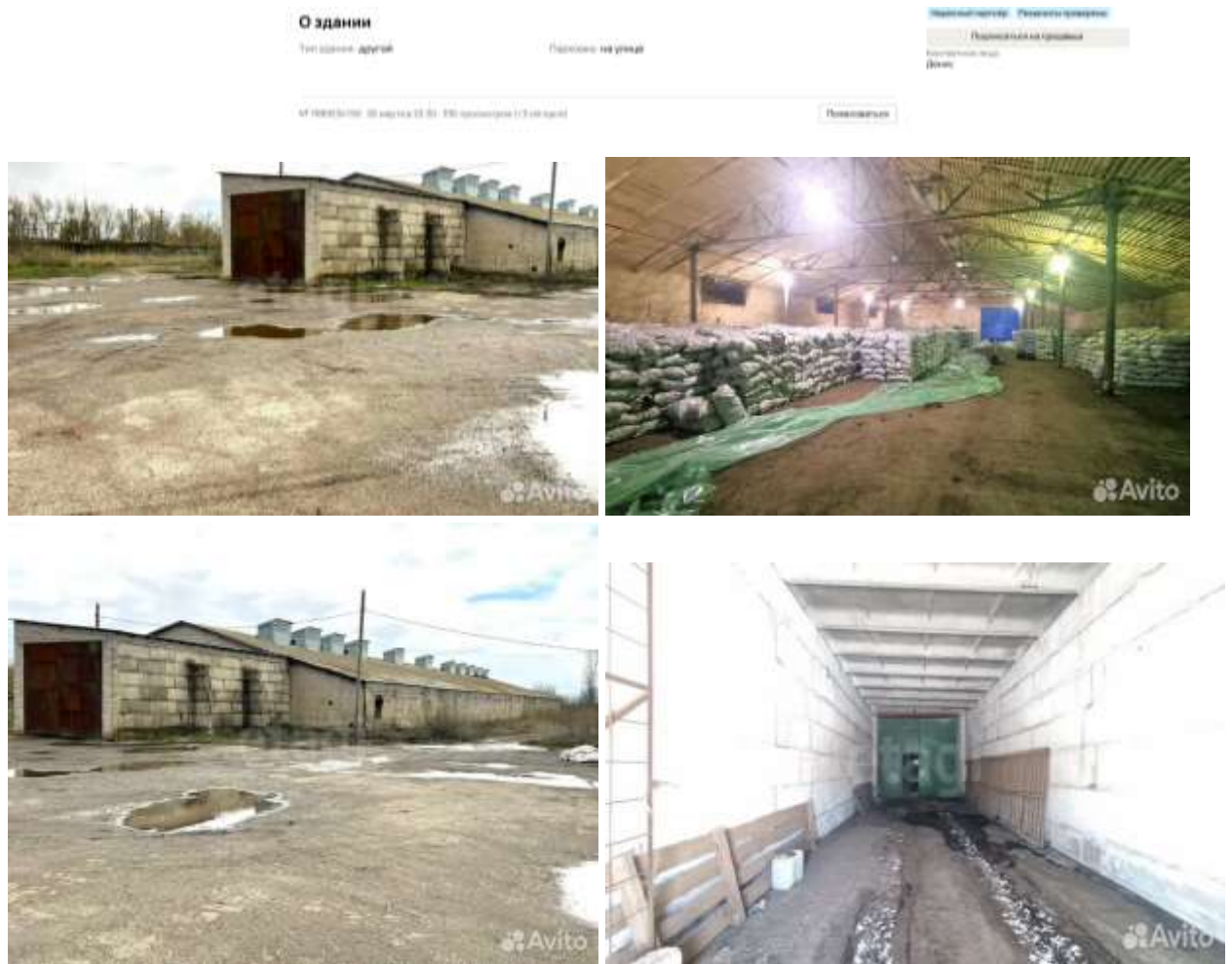
В связи с выходом обвешной дороги есть возможность без заезда в Волгоград выезжать на Московскую трассу, а в дальнейшем и на Астраханскую и трассу Сызрань-Волгоград, что увеличивает количество возможных арендаторов в несколько раз.

Площадь склада 2752м2, площадь земельного участка 1,8га. Покрытие в склад по асфальтовой дороге, вокруг склада асфальтовое замощение. Площадка позволяет заезжать, маневрировать, разворачиваться большому транспорту.

Стены склада кирпичные, армие по стальным фермам. Высота потолка до верхней точки 7,5м, до нижней балки фермы 5,5м, высота въездных ворот 6м. Полы бетонные. Стены и кровля изнутри утеплены полиуретановой пеной.

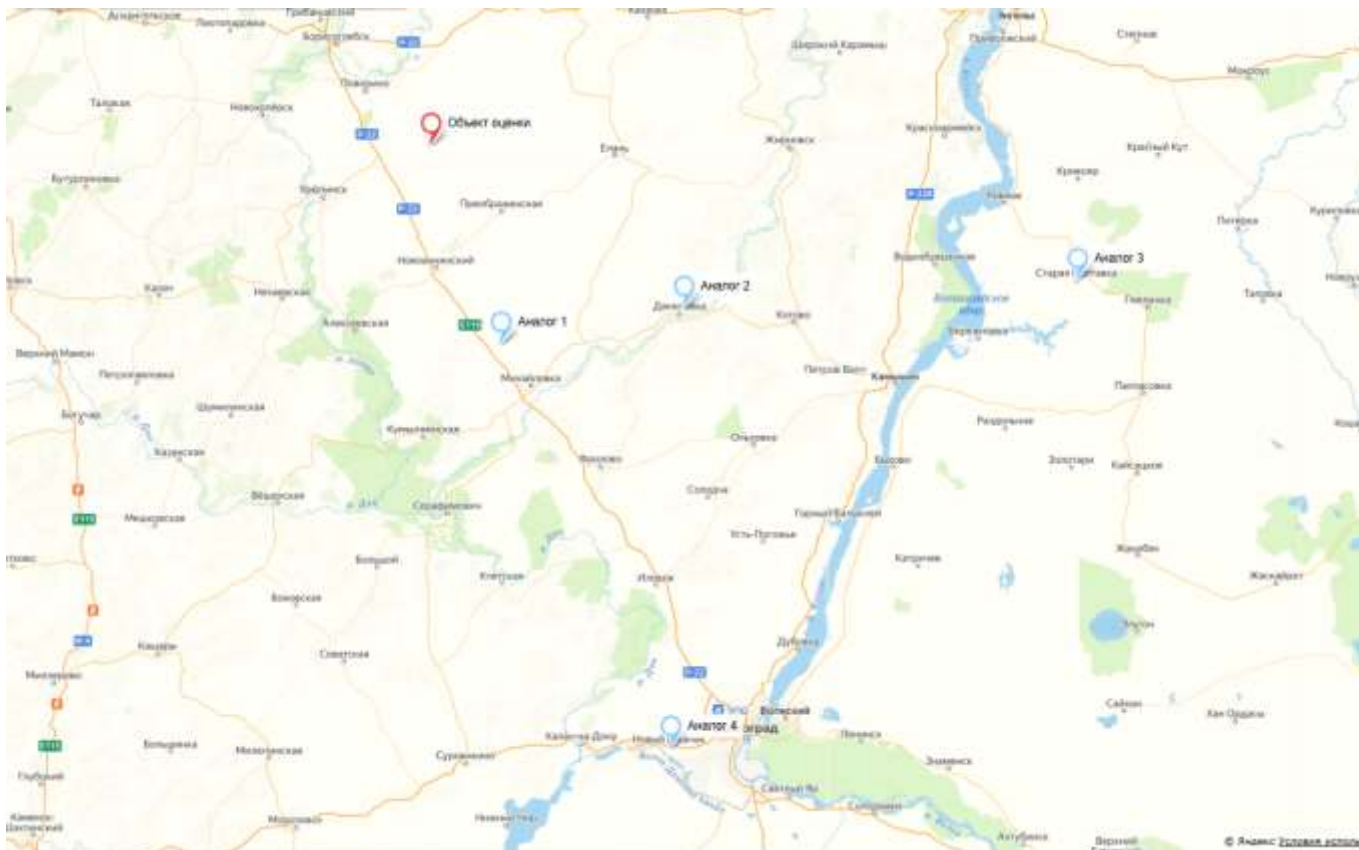
В здании смонтировано автоматическая противопожарная сигнализация с возможностью удаленного контроля.

Склад подходит как для зерно/жидкостных емкостей (ёмкостичность по 2500л, марок 3900л, свекла 3200л, картофель 3200л), так и для хранения непродовольственных товаров.



Источник: <https://pk-rosreestr.ru/?egrp365>

Расположение объектов оценки и аналогов на карте



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

Выбор и обоснование выбора единицы сравнения, выбор элементов сравнения

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади аналогов, то есть анализировались цены аналогов, приходящиеся на 1 кв.м.

Площадь является одной из наиболее важных характеристик недвижимости. Удельная стоимость – стоимость объекта недвижимости за единицу площади – традиционно является наиболее понятной величиной, позволяющей как профессионалам рынка недвижимости, так и рядовым покупателям и продавцам, сравнивать участки между собой.

Поэтому при проведении оценки в качестве единицы сравнения выбрана удельная цена аналогов в **рублях за 1 кв.м**, как наиболее простая, логичная и понятная величина, применение которой позволяет понять логику расчетов как оценщику или эксперту, так и неподготовленному читателю.

Использование такой единицы сравнения, как например, цена за аналог целиком, вносит некоторую путаницу, снижает степень понимания расчетов. Тем не менее, расчет стоимости с использованием этой единицы сравнения привел бы к тем же результатам. Отказ от использования этой единицы сравнения объясняется лишь меньшим удобством и меньшей наглядностью по сравнению с удельной ценой (ценой за единицу площади).

Выбор в качестве **единицы измерения** «рублей за 1 кв.м» также обусловлен исключительно удобством понимания и наглядностью. При желании, единицу сравнения можно измерять любыми другими удобными единицами измерения: «долларов за 1 квадратный фут», «тысяч рублей за кв.м» и так далее.

Подобрать в качестве альтернативы какие-либо другие единицы сравнения практически не представляется возможным. Выбор любых других единиц сравнения вряд ли будет возможно обосновать логически.

Выбор элементов сравнения производился Оценщиком с учетом информации, представленной в части 3 («Анализ рынка...») и имеющихся различий между рассматриваемым объектом и аналогами.

Кроме этих элементов сравнения, также необходимо проанализировать соответствие аналогов рассматриваемым объектам по стандартным для оценки любого типа недвижимости элементам сравнения, таким как качество прав, время и условия сделки и пр. Таким образом, Оценщик выделил две группы элементов сравнения, влияющие на стоимость рассматриваемого объекта и аналогов.

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения последовательных абсолютных и процентных корректировок):

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы после покупки;
- условия рынка.

Фактически корректировка проводилась только по одному элементу сравнения первой группы: условия продажи. Учитывалось, является ли цена аналога ценой сделки или ценой предложения, и в том случае, если она являлась ценой предложения, проводилась корректировка на торг.

По другим элементам сравнения первой группы корректировки не проводились, т.к. по этим элементам характеристики аналогов и объекта оценки не различаются.

Вторая группа элементов сравнения:

- Площадь (влияние площади недвижимости на ее удельную стоимость).
- Очистка от стоимости земельного участка.
- Техническое состояние.
- Местоположение (статус нас. пункта).
- Наличие отопления.

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

Зависимости цен от ценообразующих факторов приведены в разделе 3.8.

Поправки определяются соотношением коэффициентов по формуле:

$$Корр. = \left(\frac{K_{\text{ОО}}}{K_A} \right) \cdot 100\% - 100\%$$

- **Корректировка №1 (на торг).**

Согласно исследованию компании «СтатРиелт» по состоянию на 01.04.2026г., имеют место следующие значения скидок на торг:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельных участках	Пониженный коэффициент	Взвешенный коэффициент	Средневзвешенный коэффициент	Подгруппы ¹		
					А-группа	Б-группа	В-группа
А. При покупке объектов							
1	Горизонтальная и земельный участок	0,83	0,87	0,85	0,26	0,85	0,84
2	Объекты и другие объекты недвижимости и земельный участок, в том числе автомобильный и земельный участок (ОТЗ), с земельным участком	0,88	0,87	0,84	0,26	0,84	0,83
3	Склады помещений и земельный участок	0,85	0,87	0,84	0,26	0,84	0,83
4	Производственные помещения и земельный участок	0,75	0,81	0,80	0,27	0,80	0,80
5	Специализированные здания и строения на земельном участке (в том числе объекты в торговом центре (бизнес-центры), транспортный и инженерный инфраструктура)	0,75	0,81	0,81	0,26	0,81	0,80
6	Стороной с земельным участком, в зависимости от количества этажей и возможности дальнейшего использования объекта	0,85	0,81	0,81	0,26	0,81	0,79
7	Включая земельные участки, расположенные на территории в собственности на земельном участке	0,71	0,89	0,81	0,24	0,81	0,79
Б. При аренде объектов							
8	Горизонтальная и земельный участок	0,86	0,89	0,86	0,26	0,86	0,86
9	Объекты и другие объекты недвижимости и земельный участок	0,81	0,89	0,86	0,26	0,86	0,84
10	Склады помещений и земельный участок	0,88	0,89	0,86	0,26	0,86	0,84
11	Производственные помещения и земельный участок	0,88	0,81	0,86	0,26	0,86	0,86

Источник:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/4172-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2026-goda>

Примечание:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

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

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

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Было принято значение скидки на торг для с/х зданий и строений из представленного интервала значений (населенные пункты группы В) – 20% (0,80).

– Очистка от стоимости земли.

Объект оценки и объекты-аналоги, подобранные в сравнительном подходе имеют разную площадь земельного участка.

Стоимость аналогов была очищена от стоимости земли, то есть определялась стоимость здания без учета стоимости земли.

Стоимость земельных участков (под объектами аналогами) была определена ранее в разделе 5.5.)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Очистка от стоимости земли					
Площадь участка	кв.м	1 302	3 026	14 694	10 957
Стоимость участка	руб./кв.м	22,00	20,00	18,00	23,00
Стоимость участка	руб.	28 644	60 520	264 492	252 011
Стоимость без учета земли	руб.	4 747 356	2 339 480	2 455 508	14 547 989
Площадь строений	кв.м	1 100,0	824,0	1 393,0	2 752,4
Скорректированная цена (без учета стоимости земли)	руб./кв.м.	4 316	2 839	1 763	5 286

– Корректировка №3 (на площадь)

Чем выше площадь объекта недвижимости тем ниже стоимость 1 кв.м в его составе, что объясняется тем, что на малые площади всегда найдется большее количество потенциальных покупателей. Это одно из основных правил в оценке, исключения из которого довольно редки.

Исследование рынка компании «СтатРиелт» (по состоянию на 01.04.2026г.) коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	-0,27	0,671

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

– **Корректировка на техническое состояние.**

Согласно исследованию компании «СтатРиелт» по состоянию на 01.04.2026г. имеют место следующие коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи/аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь):

№	Условие оценки	Поправка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Степень сохранности ограждающих конструкций	Полное отсутствие износа функциональных элементов (двери, окна/балконы). Без видимых признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и отделки помещений и элементов здания			1,00
2	Степень сохранности несущих конструкций	Полное отсутствие износа несущих конструкций. Без видимых признаков износа несущих конструкций, инженерных систем и отделки помещений и элементов здания	0,88	0,88	0,88
3	Степень сохранности инженерных коммуникаций	Эксплуатируемые здания (помещения) в удовлетворительном техническом состоянии. Без видимых признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и отделки помещений и элементов здания	0,17	0,27	0,22
4	Условно удовлетворительное	Минимальный износ несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и отделки помещений и элементов здания. Без видимых признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и отделки помещений и элементов здания	0,27	0,75	0,51
5	Видимый износ	Видимый износ несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и отделки помещений и элементов здания. Без видимых признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и отделки помещений и элементов здания	0,38	0,32	0,35

Источник: платный доступ

[https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-
nedvizhimosti/4179-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda](https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4179-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2026-goda)

Объекты оценки – согласно фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, принимаем среднее значение коэффициента из представленного выше диапазона для состояния: условно-удовлетворительное (малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки): 0,54.

Для аналогов №№1,4 в удовлетворительном состоянии (эксплуатируемое здание в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием) принимаем среднее значение коэффициента – 0,83.

Поправка определялась соотношением коэффициентов объекта оценки и аналогов.

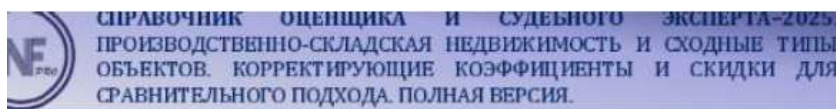
– **Корректировка на материал стен.**

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Внесение корректировки не требуется, все объекты капитальные здания.

– **Корректировка на наличие отопления.**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости и судебного эксперта -2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (г.Нижний Новгород, 2025 год, под научным руководством Л.А.Лейфера) имеют место следующие коэффициенты:



7. курортные регионы (Сочи, Краснодар и т.п.), а также усредненные данные по всем городам России.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 205. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,83	0,82	0,84

Корректировка не применялась, все объекты неотапливаемые.

– Корректировка на местоположение.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости и судебного эксперта -2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (г. Нижний Новгород, 2025 год, под научным руководством Л.А.Лейфера, имеют место следующие коэффициенты на местоположение относительно областного центра:



Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 9. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,73	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,59	0,67
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,55

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение (статус нас.пункта)						
Местоположение (статус нас.пункта)		прочие населенные пункты с неактивным рынком	прочие населенные пункты с неактивным рынком	прочие населенные пункты с неактивным рынком	прочие населенные пункты с неактивным рынком	пгт. в Городищенском районе Волгоградской области, образует Новорогачинское гор. пос.
Коэффициент		0,50	0,50	0,50	0,50	0,63
Корректировка	%		0%	0%	0%	-21%

Корректировка определялась соотношением коэффициентов объекта оценки и аналогов.

– **Другие корректировки.**

Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам аналоги и объект оценки близки между собой.

– **Взвешивание скорректированных цен аналогов.**

После применения корректировок для всех аналогов были рассчитаны показатели совокупной корректировки: на сколько процентов (по модулю) изменялась цена аналога при проведении корректировок (без включения скидки на торг, очистки от стоимости земельного участка).

Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки – обратные значения к показателям совокупной корректировки. Для каждого аналога рассчитан весовой коэффициент, который прямо пропорционален коэффициенту соответствия объекту оценки.

Стоимость 1 кв.м в составе объекта оценки равна средневзвешенному значению скорректированных цен аналогов.

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога	руб.		5 970 000	3 000 000	3 400 000	18 500 000
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена	руб.		4 776 000	2 400 000	2 720 000	14 800 000
Корректировка №2						
Очистка от стоимости земли						
Площадь участка	кв.м		1 302	3 026	14 694	10 957
Стоимость участка	руб./кв.м		22,00	20,00	18,00	23,00
Стоимость участка	руб.		28 644	60 520	264 492	252 011
Стоимость без учета земли	руб.		4 747 356	2 339 480	2 455 508	14 547 989
Площадь строений	кв.м		1 100,0	824,0	1 393,0	2 752,4
Скорректированная цена (без учета стоимости земли)	руб./кв.м.		4 316	2 839	1 763	5 286
Корректировка №3						
Площадь строений						
Площадь строений		3 510,0	1 100,0	824,0	1 393,0	2 752,4
Корректировка	%		-27%	-32%	-22%	-6%
Скорректированная цена	руб.		3 151	1 931	1 375	4 968
Корректировка №4						
Материал стен						
Техническое состояние		кирпичные, шлакобетонные, ж/б	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Коэффициент технического состояния		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		3 151	1 931	1 375	4 968
Корректировка №5						
Физическое состояние						
Физическое состояние		условно-удовл.	удовл.	условно-удовл.	условно-удовл.	удовл.
Коэффициент		0,54	0,83	0,54	0,54	0,83
Корректировка	%		-35%	0%	0%	-35%
Скорректированная цена	руб.		2 048	1 931	1 375	3 229
Корректировка №6						
Наличие отопления						
Наличие отопления		нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		2 048	1 931	1 375	3 229
Корректировка №7						
Назначение площадей						
Назначение площадей		с/х назначение	с/х назначение	с/х назначение	с/х назначение	с/х назначение
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		2 048	1 931	1 375	3 229
Корректировка №8						
Местоположение (статус нас.пункта)						
Местоположение (статус нас.пункта)		прочие населенные пункты с неактивным рынком	прочие населенные пункты с неактивным рынком	прочие населенные пункты с неактивным рынком	прочие населенные пункты с неактивным рынком	пгт. в Городищенском районе Волгоградской области, образует Новорогачинское гор. пос.
Коэффициент		0,50	0,50	0,50	0,50	0,63
Корректировка	%		0%	0%	0%	-21%
Скорректированная цена	руб.		2 048	1 931	1 375	2 563
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			62%	32%	22%	62%
Коэффициент соответствия объекту оценки			1,613	3,125	0	1,622
Веса, принимаемые к расчету			25,36%	49,13%	0,00%	25,51%
Скорректированная цена	руб.		2 048	1 931	1 375	2 563
Средневзвешенное значение		2 122				

Результатом расчета является стоимость оцениваемых зданий (без учета стоимости земельного участка): 2 122 руб/кв.м. * 3510 кв.м. = 7 448 220 руб., округленно 7 448 000 руб.

Расчет стоимости земельного участка (на котором расположены здания), представлен в части 5 отчета.

Разбивка стоимости по каждому объекту оценки

№ п/п	Наименование	Кад.№	Общая площадь, кв.м.	Доля в общей стоимости	Стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	Здание коровника	34:20:070003:276	2 797,3	0,80	5 936 000
2	Здание коровника	34:20:070005:1621	712,7	0,20	1 512 000
	Итого		3 510,0	1,00	7 448 000

Пояснение относительно размера общей валовой коррекции аналогов

Использованные аналоги характеризуются повышенными показателями общей валовой коррекции (ОВК). Считается, что превышение значения ОVK 30% указывает на то, что подобранный для оценки аналог слишком сильно отличается от оцениваемого объекта. Величина 30% является количественным сигналом для возникновения сомнения в качестве выбранного аналога: сильные различия указывают на то, что подобранный для сравнения объект недвижимости не является по большому счету аналогом объекта оценки.

Однако, на практике выдержать требование $ОВК < 30\%$ представляется очень проблематичным. Даже на активных рынках трудно подобрать сразу несколько объектов недвижимости, которые можно было считать копиями оцениваемого объекта недвижимости.

Здания (помещения) могут различаться по площади (что сразу сказывается на цене 1 кв.м), по местоположению, техническому состоянию и т.д.

На наш взгляд, все подобранные для оценки аналоги действительно можно рассматривать как аналоги для объекта оценки, несмотря на повышенные значения ОVK.

Проведенный ниже статистический анализ покажет, что выбранная для оценки выборка аналогов является однородной.

Статистическая обработка объектов аналогов

№ аналога	Цена за кв.м, руб. (начальная)	Цена за кв.м, руб. (скорр.)
1	5 427	2 048
2	3 641	1 931
3	2 441	1 375
4	6 721	2 563

Показатель	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4
Коэффициент вариации	24,6%
Асимметрия	-0,17
Эксцесс	2,10
Стандартное отклонение	487
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	1 248
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	2 710

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии (здесь в таблице это отношение названо «асимметрией») должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса (здесь в таблице это отношение названо «эксцессом») должно быть не более трех. Заявленные нормативные значения коэффициентов вариации, а также асимметрии и эксцесса являются общеупотребимыми. Например, такие требования к нормативным значениям сформулированы в общих требованиях к отчетам об оценке, предоставляемым оценщиками для ОАО «РЖД» (компания является одним из крупнейших «потребителей» и заказчиков оценочных услуг в России).

Выборка объектов-аналогов проверяется на наличие выбросов. Устранение выбросов позволяет нормализовать выборку, сделать ее однородной.

Выбросом в статистике называют результат измерения, выделяющийся из общей выборки. Некоторые исследователи применяют численные методы удаления выбросов. Например, исключаются значения, которые выходят за границы ± 2 стандартных отклонений (и даже $\pm 1,5$ стандартных отклонений) вокруг выборочного среднего (источник: <http://www.statsoft.ru/home/textbook/modules/stbasic.html>). В данном отчете мы опирались на 1,5 стандартных отклонений.

Стандартное отклонение – несмещенная оценка среднеквадратического отклонения случайной величины x относительно её математического ожидания

$$s = \sqrt{\frac{n}{n-1}\sigma^2} = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2};$$

Выборочное (эмпирическое) среднее – это приближение теоретического среднего распределения, основанное на выборке из него. Пусть X_1, \dots, X_n – выборка из распределения вероятности, определённая на некотором вероятностном пространстве $(\Omega, \mathcal{F}, \mathbb{P})$. Тогда её выборочным средним называется случайная величина

$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i$$

Т.е. фактически среднее арифметическое значений выборки.

Значение, равное выборочному среднему минус 1,5 стандартных отклонений названо нами **минимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дешевле данной величины, объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Значение, равное выборочному среднему плюс 1,5 стандартных отклонений названо нами **максимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дороже данной величины, объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Результат анализа: выбросы не обнаружены.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Рассчитывается по формуле $\nu = \frac{\sigma}{\bar{x}}$. В числителе – среднеквадратическое отклонение, в знаменателе – выборочное среднее.

Результат анализа: Вариация в норме.

Асимметрия – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

Коэффициент асимметрии характеризует смещение распределения относительно математического ожидания. При положительном значении коэффициента распределение скошено вправо, т.е. его более длинная часть лежит правее центра (математического ожидания) и обратно. Для нормального распределения коэффициент асимметрии равен 0. На практике, его малыми значениями можно пренебречь. Рассчитывается при помощи функции СКОС пакета MS Excel.

Стандартная ошибка асимметрии рассчитывается по формуле $\sigma_{ас} = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$, где n – объем выборки (количество аналогов).

Результат анализа: Асимметрия в норме.

Эксцесс – отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса.

Коэффициент эксцесса измеряет «пикообразность» распределения. Если коэффициент значимо отличен от 0, то функция плотности либо имеет более закругленный, либо более острый пик, чем пик плотности нормального распределения. Функция плотности нормального распределения имеет эксцесс равный 0. Рассчитывается при помощи функции ЭКСЦЕСС пакета MS Excel.

Формула для расчета стандартной ошибки эксцесса имеет следующий вид $\sigma_{экс} = \sqrt{\frac{24n(n-2)(n-3)}{(n-1)^2(n+3)(n+5)}}$

Результат анализа: Эксцесс в норме.

Процентная разность между максимальным и минимальным значением цен аналогов: превышение максимальной цены аналога в выборке над минимальной ценой аналога в выборке, выраженное в процентах.

В оценочной практике сложилось требование относительно процентной разности между максимальным и минимальным значением цен аналогов: она не должна превышать 30-40%.

В нашем случае разность составляет 86%.

Уменьшение процентной разности до приемлемых величин достигается удалением аналогов из выборки: удаляются крайние значения, самые дорогие либо самые дешевые аналоги, либо и те, и другие.

Для достижения приемлемой величины процентной разности в итоговой выборке уберем аналог 3 (условно «выброс»).

После удаления из выборки данного «выброса» процентная разность цен снизилась до величины 33%, что является хорошим показателем.

Также значение коэффициента вариации снизилось, что также является хорошим показателем итоговой выборки.

Итоги анализа

Фактически мы не стали удалять аналог №3, вместо этого мы принудительно присвоили ему нулевой коэффициент соответствия объекту оценки на этапе согласования (что в целом одно и то же с удалением).

Показатель	Аналоги после корректировки	Аналоги после удаления аналога №3
Число аналогов	4	3
Коэффициент вариации	24,6%	15,42%
Асимметрия	-0,17	2,12
Экцесс	2,10	-
Стандартное отклонение	487	336
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	1 248	1 676
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	2 710	2 685

Вывод об однородности выборки аналогов: итоговая очищенная выборка аналогов однородна.

Вывод о стоимости по сравнительному подходу

№ п/п	Наименование	Кад.№	Общая площадь, кв.м.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	Здание коровника	34:20:070003:276	2 797,3	5 936 000
2	Здание коровника	34:20:070005:1621	712,7	1 512 000
	Итого		3 510,0	7 448 000

Расчет стоимости земельного участка (на котором расположены здания), представлен в части 5 отчета.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

6.2.1. Основные положения затратного подхода (в соотв. с ФСО №7) и их учет в отчете об оценке

При применении затратного подхода к оценке недвижимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» учитывались следующие положения:

Положения затратного подхода	Фактический учет этих положений
Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений	Объекты оценки – отдельно стоящие здание на земельном участке. Затратный подход рекомендован к применению.
Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства	Все условия выполнены.
Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)	В свободном доступе на рынке имеется достаточно предложений о продаже с/х объектов. Данных для реализации сравнительного подхода достаточно. Затратный подход не рекомендован к применению. Учитывая рекомендации стандарта ФСО-7, мы отказались от применения затратного подхода в настоящей оценке.

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

6.3.1. Основные положения доходного подхода (в соотв. с ФСО №7) и их учет в отчете об оценке

Доходный подход: обоснование возможности использования или отказа.

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов). Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с п.23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать денежные потоки.

В процессе мониторинга рынка, оценщиком не было выявлено достаточное для оценки количество предложений о сдаче в аренду аналогичных объектов, в районе расположения оцениваемых объектов, которые относятся к одному сегменту рынка и сопоставимы по основным ценообразующим факторам.

Заказчиком не предоставлена информация о доходах, относящихся к объектам оценки, а также, относимых к нему расходов.

С учетом этого Оценщик не имеет возможности использовать доходный подход, в связи с чем принято решение об отказе от применения доходного подхода в рамках настоящего отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Анализ качества результатов оценки по каждому подходу

Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	<p>В рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж.</p> <p>Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.</p> <p>Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.</p> <p>На наш взгляд, проведенный в отношении найденных аналогов анализ, объективность вносимых корректировок - относительно точно отражают ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка недвижимости.</p> <p>Для оценки были подобраны 5 объектов-аналогов.</p> <p>Проведенный статистический анализ цен аналогов позволил получить однородную выборку. Поэтому итоговый результат по сравнительному подходу, на наш взгляд, является достоверным.</p>
Доходный подход	Не применялся

Выбор весов для оценочных подходов, согласование результатов

Для оценки был применен только один подход – сравнительный. Поэтому согласование результатов фактически не требуется, сравнительный подход автоматически приобретает 100%-й вес. Стоимость объекта оценки принимается равной результату сравнительного подхода.

Подход	Результат, руб.	Вес	Р*В
Сравнительный	7 448 000	100%	7 448 000
Затратный	не применялся	0%	не применялся
Доходный	не применялся	0%	не применялся
Итого:			7 448 000

Стоимость земельного участка определялась в части 5 отчета и составляет: 967 488 рублей.

Разбивка стоимости по каждому объекту оценки

№ п/п	Наименование	Кад.№	Общая площадь, кв.м.	Доля в общей стоимости	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание коровника	34:20:070003:276	2 797,3	0,80	5 936 000
2	Здание коровника	34:20:070005:1621	712,7	0,20	1 512 000
	Итого		3 510,0	1,00	7 448 000

Часть 7. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объектов недвижимого имущества

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению, рыночная стоимость объектов недвижимости, находящихся по адресу: обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, р.п. Новониколаевский, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределом участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардаильский, составляет на дату оценки:

8 415 488 руб.*

Сумма прописью: Восемь миллионов четыреста пятнадцать тысяч четыреста восемьдесят восемь рублей

В том числе по каждому объекту:

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание коровника	34:20:070003:276	2 797,3	5 936 000
2	Здание коровника	34:20:070005:1621	712,7	1 512 000
3	Земельный участок	34:20:070005:111	60 468	967 488
	ИТОГО			8 415 488

**НДС не облагается (подп. 15 п.2 ст. 146 НК РФ) не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)*

Часть 8. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности

8.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы в распоряжении у оценщика

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, подтверждающих права на объект оценки и определяющих технические характеристики объектов оценки:

- Заявка на оценку №18 от 24 марта 2026г. к Рамочному соглашению № 50005105348 от 24 декабря 2024 года.
- Выписки из ЕГРН на здания и земельный участок.
- Технические паспорта на здания.
- Справка информационная по коммуникациям.

Достоверность документов

Оценщику были предоставлены копии документов. Оценщик не в состоянии подтвердить существование подлинных документов. Оценщик не в состоянии проверить и подтвердить достоверность сведений в переданных ему документах.

В своих расчетах Оценщик **предполагает**, что подлинные документы (копии которых были ему переданы) существуют, а содержащиеся в них сведения достоверны.

Достаточность документов

Оценщик полагает, что имеющихся в его распоряжении документов достаточно для проведения работ согласно договору между Исполнителем и Заказчиком. Переданные документы исчерпывающе описывают права на объект оценки и технические характеристики объекта оценки. Других документов у заказчика нет в наличии.

Технические характеристики объекта оценки перепроверялись через общедоступные интернет-сервисы Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>) и «Публичная кадастровая карта» (<https://nspd.gov.ru>).

Расхождений с данными, указанными в предоставленных Заказчиком документах, не выявлено.

8.2. Прочие материалы

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Источник: законодательство РФ
- Стандарты оценки (федеральные, стандарты СРО Ассоциация «РОО»). Источник: законодательство РФ, официальный сайт).
- Материалы в сети интернет: интернет-ресурс «Публичная кадастровая карта» <https://pkk5.rosreestr.ru/> .
- Материалы электронной карты «2ГИС» (доступно к скачиванию на сайте www.2gis.ru).
- Материалы электронных карт Yandex и Google на сайтах <http://maps.yandex.ru> и <http://maps.google.ru>.
- Аналитические статьи по оценке стоимости, позволившие выстроить отдельные этапы расчетов стоимости объекта оценки.

- Справочники оценщика недвижимости, Л.А. Лейфер.
- Исследование компании «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/>

Достоверность использованной информации

Информация о содержании законов, подзаконных актов получена из справочно-правовой системы «Гарант» (свидетельство о регистрации средства массовой информации Эл. №77-2137 от 03.12.1999г., выдано Минпечати РФ).

Информация о содержании стандартов СРО «РОО» взята с официального сайта СРО «РОО».

Информация, использованная в обзоре рынка объекта оценки, взята с официальных сайтов министерств (экономики, земельных и имущественных отношений) Республики Татарстан.

Указанные выше источники являются официальными, поэтому информация, полученная от них, на наш взгляд, является достоверной.

Электронные карты 2ГИС, Яндекс, Google являются общеизвестными. Их достоверность не подвергается сомнению.

Информация об аналогах, использованная при расчете стоимости объекта оценки, взята из открытых источников, на сайтах и средствах массовой информации, традиционно используемых для купли-продажи недвижимости. Ссылки на источники информации и копии интернет-страниц приведены по тексту отчета. Таким образом, отсутствуют основания для сомнений в достоверности использованной информации.

Достаточность использованной информации

Использование дополнительной информации, на наш взгляд, не ведет к изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке.

Мы достаточно полно проанализировали рынок объекта оценки, были проанализированы основные интернет-сайты и средства массовой информации, используемые для продажи недвижимости. Поэтому, на наш взгляд, даже в случае использования дополнительной информации о продажах недвижимости, возможно ускользнувшей от нашего внимания, можно утверждать, что стоимость объекта не изменится сколь-нибудь значительным образом.

Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся настоящим удостоверяем, что изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговорённых в настоящем отчете, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами.

У нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта, являющегося предметом данного отчёта, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон.

Наше вознаграждение ни каким образом не связано с величиной стоимости объектов оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчёту.

Никто, кроме подписавших настоящий отчет, не участвовал в подготовке отчета и никто не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании.

Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки.

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки.

Генеральный директор АО «НKK «СЭНК» _____ А.В. Иванов

Оценщик _____ Е.О.Ермолаева

Приложение 1. Копии документов, использованных для оценки

- Выписки из ЕГРН на здания и земельный участок.
- Технические паспорта на здания.
- Справка информационная по коммуникациям.

Финанс публично-правовой компании "Росзастрой" по Волгоградской области
 отделом кадастрового учета и регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.03.2026, поступившего на рассмотрение 23.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 5	
23.03.2026г. № КУВИ-001/2026-38337112	
Кадастровый номер:	34:20:070003:276
Номер кадастрового квартала:	34:20:070003
Дата присвоения кадастрового номера:	22.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 18.240.001.003936910, Условный номер 34-20-01/13-28/2004-58
Адрес:	обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, р.п. Новониколаевский, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределом участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х. Новокардавильский. Участок находится примерно в 214 м. от ориентира по направлению на северо-запад
Площадь:	2797.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание коровника
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6817285.48
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
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8199714813457899005523104000978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСЗАСТРОЙ Действителен с 24.12.2025 по 18.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
23.03.2026г. № КУВИ-001/2026-38337112			
Кадастровый номер:		34.20.070003.276	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		сельскохозяйственное	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости, 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получитель выписки:		Смолишнова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: E29971481847899805521810469801878442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЕ ОБЩЕСТВО РОСРЕЕСТР Действителен с 24.12.2022 по 18.05.2027</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

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

Раздел 2 Лист 3

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
23.03.2026г. № КУВН-001/2026-38337112			
Кадастровый номер:		34:20:070003:276	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Гасанов Барат Талыб оглы, 20.07.1970, Респ. Азербайджан, Зардобский район, с. Шахсули, РОССИЯ, СНИЛС 027-646-069 65 паспорт гражданина Российской Федерации серия 18 15 №116522, выдан 10.08.2015, Отдел УФМС России по Волгоградской области в Дзержинском районе г. Волгограда Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. 51-й Гвардейской, дом 35, общ. к. 313
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 34-01/13-28/2004-58 25.11.2004 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	25.04.2024 10:06:29	
	номер государственной регистрации:	34:20:070003:276-34/128/2024-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.04.2024 по 20.04.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ПАО "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 1, выдан 19.04.2024	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



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

Лист 4

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
23.03.2026г № КУВН-001/2026-38337112		Кадастровый номер: 34:20:070003:276	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличивенной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	25.02.2026 14:00:00	
	номер государственной регистрации:	34:20:070003:276-34/596/2026-54	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 1470132076/3437 (68274/26/34037-ИП), выдан 19.02.2026, Дзержинского районного отдела судебных приставов г.Волгограда ГУФССП по Волгоградской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличивенной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Закладные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	



Полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 5

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2
23.03.2026г. № КУВИ-001/2026-38337112		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		34:20:070003:276
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 81897148184797880000552101040001878443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 18.01.2027</p>	Инициалы, фамилия

Федерал публично-правовой компании "Роскадастр" по Волгоградской области
 отдел государственного органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

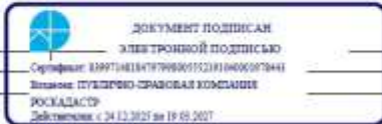


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.03.2026, поступившего на рассмотрение 23.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
23.03.2026г. № КУВИ-001/2026-38337109			
Кадастровый номер:	34:20:070005:111		
Номер кадастрового квартала:	34:20:070005		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.08.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н Новошахтёвский, х. Новокардальский. Участок находится примерно в 214 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Волгоградская область, р-н Новошахтёвский.		
Площадь:	60468 +/- 0		
Кадастровая стоимость, руб.:	1189405.56		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	34:20:070005:1621		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Под здание коровника и складские объекты		
Сведения о кадастровом инженере:	Лисаев Эдгар Геннадьевич, дата завершения кадастровых работ: 26.11.2012		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: E39F714E1B47879880515231810400307844 Имя: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
23.03.2026г. № КУВН-001/2026-38337109			
Кадастровый номер:		34:20-070005-111	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	Земельный участок расположен в границах: 34:20-11.1		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E389714E1847F799E0093523F18400E75442 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2023 по 18.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
23.03.2026г. № КУВИ-001/2026-38337109			
Кадастровый номер:		34:20:070005:111	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков.		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости.		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 21.04.2021, реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации, постановление Правительства Российской Федерации "О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства" от 26.08.2013 № 736 выдан: Правительство Российской Федерации. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	


полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E19F714E1B47F90800152310400037840 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 24.12.2021 по 18.03.2027</p>	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2:	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
23.03.2026г. № КУВН-001/2026-38337109			
Кадастровый номер:		34.20.070005-111	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Гасанов Барат Талыб оглы, 20.07.1970, Респ. Азербайджан, Зардобский район, с. Шахсулти, РОССИЯ, СНИЛС 027-646-069 65 паспорт гражданина Российской Федерации серия 18 15 №116522, выдан 10.08.2015, Отдел УФМС России по Волгоградской области в Дзержинском районе г. Волгограда Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. 51-й Гвардейской, дом 35, общ. к. 313
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 34-34-23/005/2013-194 27.05.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	25.04.2024 10:06:29	
	номер государственной регистрации:	34.20.070005-111-34/128/2024-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.04.2024 по 20.04.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ПАО "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 1, выдан 19.04.2024	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E8F754E18497918805522918006057848 Имя: ПУЗЫРЕВ-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСЦИАСТР Действителен с 24.02.2021 по 19.08.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 5

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 11	
23.03.2026г. № КУВН-001/2026-38337109	
Кадастровый номер:	34.20.070005.111
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид:
	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:
	25.02.2026 14:00:00
	номер государственной регистрации:
	34.20.070005.111-34/596/2026-53
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:
	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 1470132076/3437 (68274/26/34037-ИП), выдан 19.02.2026, Дзержинского районного отдела судебных приставов г Волгограда ГУФССП по Волгоградской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа
	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
5	Договоры участия в долевом строительстве:
	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
	данные отсутствуют

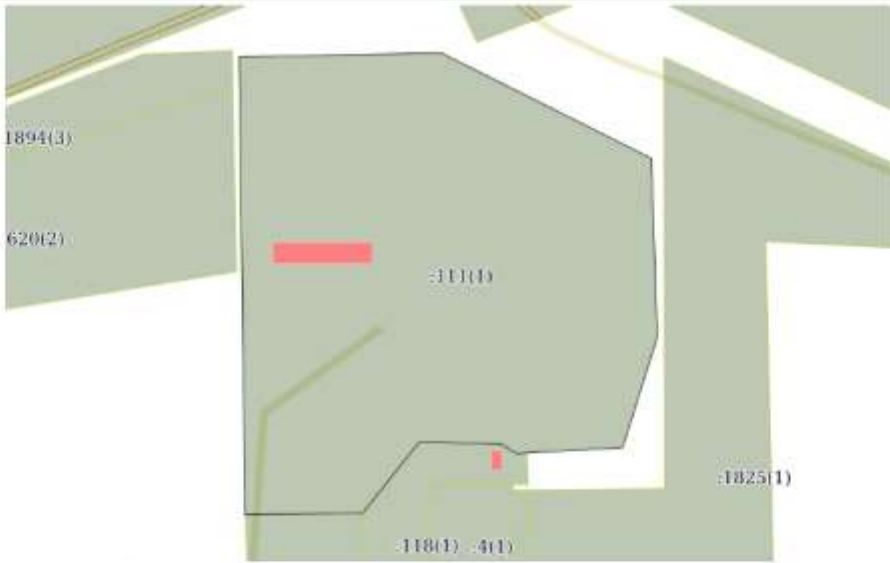

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 18977481847970020055218100001078440 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2020 по 10.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 6

Земельный участок		инд объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
23.03.2026г. № КУВИ-001/2026-38337109			
Кадастровый номер:		34:20:070005:111	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 1398714115478798030552191040001879443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСЕДАСТР Действительна с 24.11.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
23.03.2026г. № КУВИ-001/2026-38337109			
Кадастровый номер:		34:20:070005:111	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения		
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 8

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 11	
23.03.2026г. № КУВИ-001/2026-38337109				Кадастровый номер: 34:20:070005:111			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	88°52'4"	124.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	116°37'5"	145.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	178°1'5"	110.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	197°30'8"	71.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	266°45'7"	59.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	266°24'4"	6.38	данные отсутствуют	34:20:070005:118(1)	Россия, Волгоградская обл., Новониколаевский район, х. Новокарданьский, ул. Школьная, дом 9
7	1.1.7	1.1.8	301°47'7"	10.99	данные отсутствуют	34:20:070005:118(1)	Россия, Волгоградская обл., Новониколаевский район, х. Новокарданьский, ул. Школьная, дом 9
8	1.1.8	1.1.9	271°46'4"	50.39	данные отсутствуют	34:20:070005:118(1)	Россия, Волгоградская обл., Новониколаевский район, х. Новокарданьский, ул. Школьная, дом 9
9	1.1.9	1.1.10	218°37'9"	56.54	данные отсутствуют	34:20:070005:118(1)	Россия, Волгоградская обл., Новониколаевский район, х. Новокарданьский, ул. Школьная, дом 9
10	1.1.10	1.1.11	269°23'5"	72.44	данные отсутствуют	34:20:070005:1825(1)	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.1	359°15'5"	282.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Раздел 3.2 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
23.03.2026г. № КУВН-001/2026-38337109			
Кадастровый номер		34:20:070005:111	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-34 зона I

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	736077.6	1270618.55	Закрепление отсутствует	2.5
2	736080.05	1270743.24	Закрепление отсутствует	2.5
3	736015.05	1270872.9	Закрепление отсутствует	2.5
4	735904.67	1270876.64	Закрепление отсутствует	2.5
5	735836.85	1270855.24	Закрепление отсутствует	2.5
6	735833.5	1270796.02	Закрепление отсутствует	2.5
7	735833.1	1270789.65	Закрепление отсутствует	2.5
8	735838.89	1270780.31	Закрепление отсутствует	2.5
9	735840.45	1270729.94	Закрепление отсутствует	2.5
10	735796.28	1270694.64	Закрепление отсутствует	2.5
11	735795.51	1270622.2	Закрепление отсутствует	2.5
1	736077.6	1270618.55	Закрепление отсутствует	2.5

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E199714E1B4793980005126913400037044E Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2024 по 16.01.2027	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
23.03.2026г. № КУВИ-001/2026-38337109			
Кадастровый номер:		34:20:070005-111	

Учетный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
34:20:070005-111/1	756	<p>вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;</p> <p>Срок действия: не установлен;</p> <p>реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; постановление Правительства Российской Федерации "О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства" от 26.08.2013 № 736 выдан: Правительство Российской Федерации;</p> <p>Содержание ограничения (обременения): В соответствии с постановлением Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009г. №160 в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) выбрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи (далее-ВЛЭ) посторонние предметы, а также подниматься на опоры ВЛЭ; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещенных распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, ВЛЭ, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи (далее-КЛЭ); г) размещать свалки; д) производить работы ударами механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и</p>

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83887141347898105123164000187344 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСАДАСТР Действителен с 24.12.2021 по 16.05.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
23.03.2026г. № КУВН-001/2026-38337109			
Кадастровый номер:		34:20:070005-111	
		<p>коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных КЛЭ). В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юр. и физ. лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелкоразрывные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов ВЛЭ через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м. (в охранных зонах ВЛЭ); ж) земляные работы на глубине более 0,3 м. (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 м.), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных КЛЭ); з) полив с/х культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 м. (в охранных зонах ВЛЭ); и) полевые сельхоз работы с применением с/х машин и оборудования высотой более 4 м. (в охранных зонах ВЛЭ) или полевые с/х работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах КЛЭ). В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных ранее, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отбавными якорями, цепями, лотами, волокушами и трапами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);</p> <p>Реестровый номер границы: 34:20-6.521;</p> <p>Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории;</p> <p>Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ-0,4 кВ от КТП № 907 х.Новокардальский; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью</p> <p>Сертификат: 818971481847978880055161694001878440 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 14.12.2024 по 18.03.2027</p>	
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Волгоградской области
 выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.03.2026, поступившего на рассмотрение 23.03.2026, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 8	
23.03.2026г. № КУВИ-001/2026-38337356	
Кадастровый номер:	34-20-070005-1621
Номер кадастрового квартала:	34-20-070005
Дата присвоения кадастрового номера:	11.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: обл. Волгоградская, р-н Новошахловский, х. Новокарданьский, находится примерно в 214 м от ориентира по направлению на северо-запад
Площадь:	712,7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание коровника
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из мелких бетонных блоков
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1410677,9
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34-20-070005-111
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E30871423479998001011030400187845 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.11.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------


Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
23.03.2026г. № КУВИ-001/2026-38337356			
Кадастровый номер:		34:20:070005:1621	
Виды разрешенного использования:		нежилое(нежилое здание)	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Бочарова Татьяна Николаевна, дата завершения кадастровых работ: 28.08.2013	
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 разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 21875412478788010121604001187843 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТР Действителен с 24.12.2021 по 18.03.2027</p>	инициалы, фамилия

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

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов 4	Всего листов выписки 8
23.03.2026г. № КУВИ-001/2026-38337356			
Кадастровый номер:		34:20:070005:1621	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Гасиев Барат Талиб оглы, 20.07.1970, Респ. Азербайджан, Зардобский район, с. Шахсули, РОССИЯ, СНИЛС 027-646-069 65 паспорт гражданина Российской Федерации серия 18 15 №116522, выдан 10.08.2015, Отдел УФМС России по Волгоградской области в Дзержинском районе г. Волгограда Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. 51-й Гвардейской, дом 35, общ. к. 313
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 34-34/013-34/023/002/2016-177/1 19.02.2016 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	25.04.2024 10:06:29	
	номер государственной регистрации:	34:20:070005:1621-34/128/2024-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.04.2024 по 20.04.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ПАО "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 1, выдан 19.04.2024	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E389744184788820512101400117440 Выдана ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАД-СП Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 4

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
23.03.2026г. № КУВН-001/2026-38337356			
Кадастровый номер:		34.20.070005.1621	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке.		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	25.02.2026 14:00:00	
	номер государственной регистрации:	34.20.070005.1621-34/596/2026-52	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 1470132076/3437 (68274/26/34037-ИП), выдан 19.02.2026, Дзержинского районного отдела судебных приставов г.Волгограда ГУФССП по Волгоградской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке.		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Завлеченные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

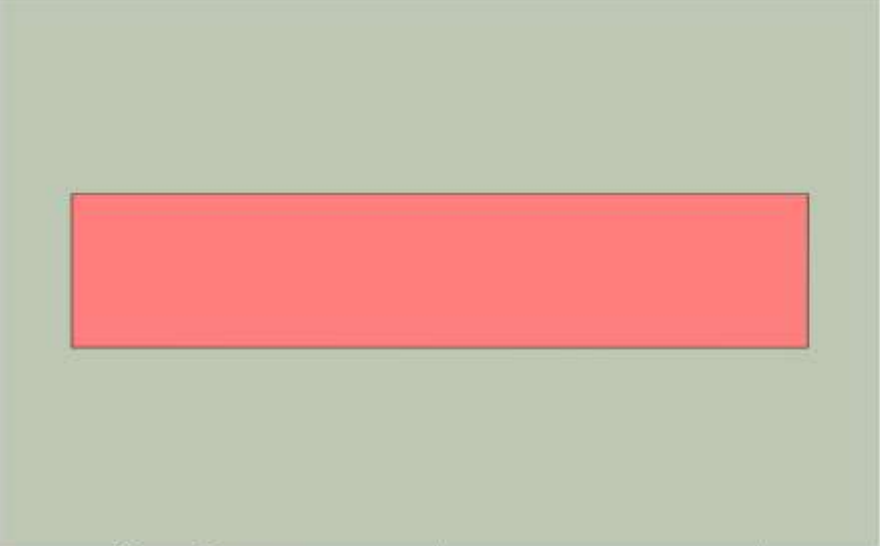
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: E1871481847878928055218104003078441 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 31.12.2025 по 18.05.2027</p>	инициалы, фамилия

Лист 5

Этапе		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4
		Всего листов выписки: 8
23.03.2026г. № КУВН-001/2026-38337356		
Кадастровый номер:		34:20:070005:1621
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E180714E1847879848691523191602087842 Выдана ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИЕ РОССТАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 18.03.2027</p>	инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
23.03.2026г. № КУВИ-001/2026-38337356			
Кадастровый номер:		34:20:070005-1621	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ях)			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E299734814799800191219104000187843 Выдана: ПУБЛИКО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСЦИДАСТР Действителен с 24.12.2020 по 19.01.2027	Инициалы, фамилия

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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
23.03.2026г. № КУВИ-001/2026-38337356						
Кадастровый номер:				34:20:070005:1621		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-34 зона 1						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	735963.02	1270639.48	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	735963.02	1270700.49	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	735950.32	1270700.48	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	735950.33	1270639.48	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	735963.02	1270639.48	-	0.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: E29871483845799800552181040001078440 Идентификатор: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.11.2023 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 8

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
23.03.2026г. № КУВН-001/2026-38337356						
Кадастровый номер:				34-20-070005-1621		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-34 зона 1						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 838971411847979983055210164000978442 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 18.11.2027	Инициалы, фамилия

РФ
Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Новониколаевское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание *Коровника №4 №5*
(назначение строения)

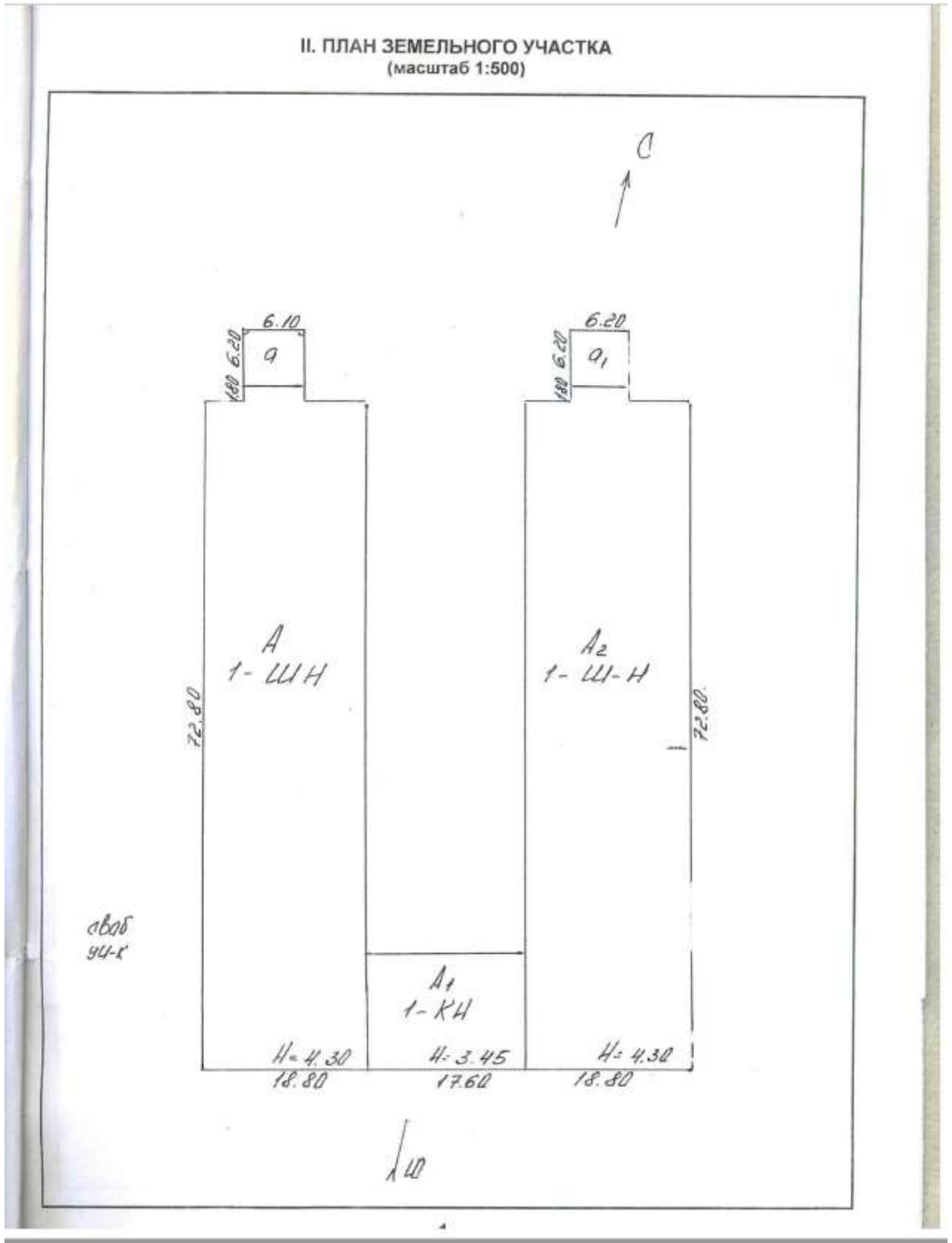
составлен по состоянию на *20 июня 2003г*

район *Новониколаевский*

город (пос.) *к. Новокардаильский*

улица (пер.)

Инвентарный номер	<i>000091</i>					
Реестровый номер						
Кадастровый номер	<i>34</i>	<i>20</i>	<i>070005</i>	<i>000 000</i>	<i>000091</i>	<i>0000</i>



V. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Дата записи и литеры по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения (квартиры и пр.)	Номер по плану строения комнаты (кухни, корид., и т. д.)	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутр. обмеру кв. м		Высота помещений по внутр. обмеру
						общая полезная	в том числе	
							вспомогательная (подсобн.)	
A	1	1	1	КОРДОННИК	$18,0 \times 7,0 + 5,30 \times 1,80 - 0,3^2 \times 5,6$	1300,50		4,0
A ₁			2	НАЗНАЧЕНИЕ НЕ ОПРЕДЕЛЕНО	$3,90 \times 2,30$	9,0		3,15
			3	- - -	$3,90 \times 3,20$	12,50		
			4	- - -	$1,50 \times 2,80$	4,20		
			5	- - -	$2,70 \times 5,60$	15,10		
			6	- - -	$6,0 \times 5,60$	33,60		
			7	- - -	$2,70 \times 5,60$	15,10		
			8	КОРРИДОР	$17,80 \times 1,70 + 1,50 \times 2,75$	34,40		
			9	НАЗНАЧЕНИЕ НЕ ОПРЕДЕЛЕНО	$5,65 \times 4,20$	23,70		
			10	- - -	$4,55 \times 4,20$	19,10		
			11	- - -	$4,50 \times 4,20$	18,90		
			12	- - -	$2,40 \times 4,20$	10,10		
			13	КОРДОННИК	$18,0 \times 7,0 + 1,80 \times 5,60 - 0,3^2 \times 5,6$	1301,10		4,0
					Итого:	2797,30		

ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА										
VI		Литера <i>АА1А2</i>	Год постройки	Число этажей <i>10/11</i>						
		Группа капитальности <i>II</i>	Вид внутренней отделки							
№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, пыль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Износ в проц.	% изн. к стр. пр. 7х гр. 8 100	Тех. изм.	
									элемента	к строению
1	Фундаменты	<i>бутовый цементный</i> <i>г 70 г 1 ш</i>		8	1	8	35	2.80		
2	а) стены и их наружная отделка	<i>АА - шлакобетонные</i> <i>А1 - кирпичные</i>		20	1	20	35	7		
	б) перегородки	<i>кирпичные</i>								
3	Перекрытия	чердачные	<i>ж/бетонное</i>	36	1	36	45	16.2		
		междуэтажные	<i>собранные с</i>							
		неподвальные	<i>собранные</i>							
4	Крыша	<i>этернитовая</i>								
5	Полы	<i>бетонные</i>		9	1	9	50	4.50		
		<i>стеклоблоки</i>								
6	Проемы	окопные	<i>стеклоблоки</i>	6	1	6	90	5.40		
		дверные	<i>деревянные</i>							
7	Внутренняя отделка			2						
8	Сан и электротех. устройства	отопление		13						
		водопровод								
		канализация								
		г. водоснабж.								
		ванны								
		электроосвещ.								
		радио								
телефон										
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы			6						
Итого				<i>x</i>		<i>x.79</i>		<i>x.36</i>		

7. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЯ

Наименование конструктивных элементов	навес				литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	литера 001											
Фундаменты	ж/бет											
Стены и перегородки	ж/бет											
Перекрытия	ж/бет											
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:			100	X		100	X			100	X	

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	

8. ИСЧИСЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерительной по табл.	Поправки к стоимости (коэффициенты) на				Стоимость изм. с поправками	Количество (объем — м куб, площадь — м кв)	Восстановительная стоимость в руб	Проц. износа	Действительная стоимость в руб.
						удел. вес	группы пометалла	КА	РН					
001, 002	ОСН. СТРОЕНИЕ	26	5	м³	15.90	0.79	II	0.02		11.56	264	146092	45	80351
01	НАВЕС	26	75	м²	17.90	II	0.00		17.72	37.8	670	55	301	
01	НАВЕС	26	75	м²	17.90	II	0.00		17.72	38.4	680	55	306	



Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
 Федеральное бюро технической инвентаризации»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
 ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Волгоградский филиал
(наименование областного подразделения ОТИ)
 Новониколаевское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)

здание коровника
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Волгоградская область	
Район	Новониколаевский	
Муниципальное образование	тип	муниципальный район
	наименование	Новониколаевский
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения	Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир обл. Волгоградская, р-н Новониколаевский, х.Новокарданьский, находится примерно в 214м от ориентира по направлению на северо-запад.	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	18:240:002:001279250
Кадастровый номер	

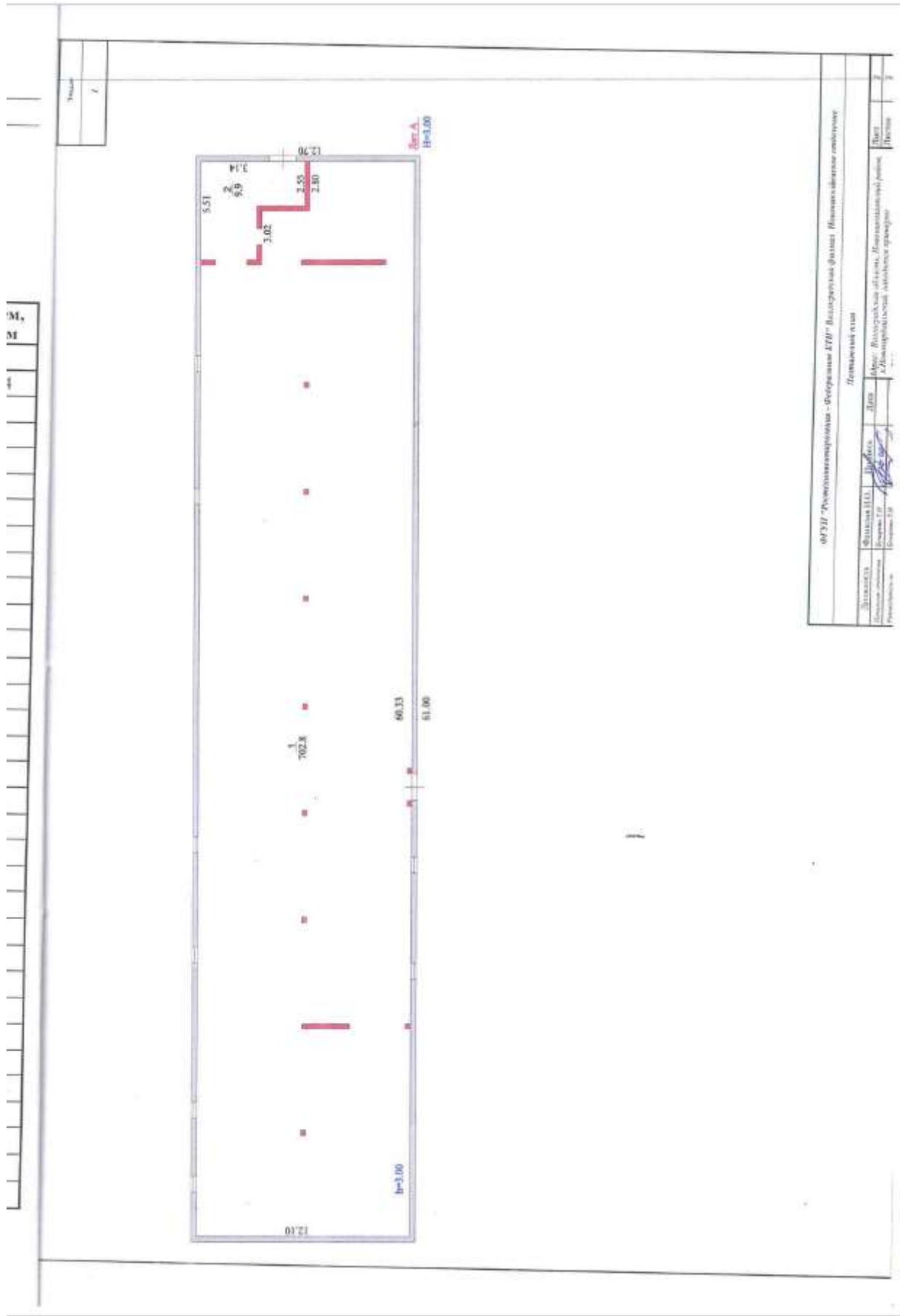
Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на «20» июля 2013 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ  (Бочарова Т.Н.)
(подпись) (Фамилия И.О.)

М.П.



VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера	А		Год постройки		Число этажей		1					
Группа капитальности	З		Вид внутренней отделки		простая							
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гиль и т.п.)	Удельный вес по таблице ,об.	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %		
										элемента	к строению	
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты		л/б блоки легочный Т-60 гд-1,0		12	1	12	20	2,4			
2	а) Стены и их наружная отделка		л/б блоки кирпич		19	1	19	25	4,8			
	б) Перегородки		блочная									
3	Перекрытия	чердачное	л/бетонное									
		междуэтажное										
		над подвальное										
4	Крыша		шиферная		28	1	28	20	5,6			
5	Полы		бетонные		8	1	8	30	2,4			
6	Проемы	оконные			8	1	8	30	2,4			
		дверные	двухстворные	Гилья покрашен								
7	Внутренняя отделка				2							
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление			14	1	14	30	4,2			
		водопровод										
		канализация										
		горячее водосп.										
		ванны										
		электроосвещ.	ли	хорошее								
		радио										
		телефон										
вентиляция												
лифты												
9	Прочие работы		отметка	а	9	1	9	20	1,8			
				Итого	100		98		24			

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа(гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес(гр.7)}} = 24\%$

Отметки о последующих изменениях:
(текущих изменений нет)

Дата обследования	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью
Волгоградского филиала ФГ
«Ростехинвентаризация-Федерация
БТИ»
Новоникольское отделение
на _____ л.и.
« 24 августа 20 _____ г.
Начальнику [И.И. Бочарова]

Руководителю кредитного
подразделения ПАО Сбербанк

от

Гасанова Барата Талыб оглы

Дата: _____

Касательно инженерных систем и
оборудования, которые эксплуатируются
на объекте недвижимости по адресу:
Волгоградская область, Новониколаевский
р-он, х. Новокардаильский

Уважаемая (-ый) _____!

Настоящим направляю Вам перечень инженерных систем и оборудования, которые
эксплуатируются на объекте недвижимости, расположенном по адресу: Волгоградская
область, Новониколаевский р-он, х. Новокардаильский.

Информация об инженерных системах предоставлена в таблице 1:

№	Наименование	Отметка о наличии: есть/нет	Марка, модель	Год выпуска	Заводской / серийный номер (при наличии)	Собственник
1	Автономная система отопления	нет				
2	Вводно- распределительные устройства, оборудование артезианских скважин, колодезь	нет				
3	Ворота, заборы, шлагбаумы	да				
4	Кран-балки и иные подъемные устройства	нет				
5	Коммутаторы	нет				
6	Кондиционеры	нет				
7	Системы водоснабжения	да				
8	Системы водоотведения	да				
9	Системы газоснабжения	нет				
10	Слаботочные системы	нет				
11	Системы электроснабжения и освещения	да				
12	Системы канализации (ливневая, хот-бытовая и проч.)	нет				

13	Лифты, эскалаторы и трапелаторы	нет				
14	Наружные сети водопровода	нет				
15	Оборудование водомерных узлов	да				
16	Оборудование газораспределительных узлов	нет				
17	Оборудование котельной	нет				
18	Оборудование насосных станций	нет				
19	Оборудование трансформаторных подстанций	нет				
20	Система кондиционирования	нет				
21	Система сигнализации (пожарной, тревожной и т.д.)	нет				
22	Система учета электроэнергии	да				
23	Системы вентиляции (вытяжной, приточно-вытяжной и т.д.)	нет				
24	Системы видеонаблюдения	нет				
25	Системы доступа и контроля	нет				
26	Системы пожаротушения	да				
27	Системы связи	да				
28	Сплит-система	нет				
29	Холодильное и морозильное оборудование	да				

Примечание: 1. Собственник выбирает необходимые позиции из представленного перечня.

2. При рассмотрении в качестве обеспечения больше одного объекта недвижимости в таблице необходимо указать принадлежность каждой позиции к конкретному объекту недвижимости.

Гарантирую, что инженерные системы и оборудование (поз.1,2,3....) принадлежат мне как физическому лицу на праве собственности и не обременены правами третьих лиц.

По Позициям №№ _____ сообщаю, что они входят в состав здания, эксплуатируются на объекте, но не принадлежат мне на праве собственности.

Прилагаю перечень ресурсоснабжающих организаций в таблице 2.

Наименование	Является монополистом (да/нет)	Инженерное оборудование,
--------------	--------------------------------	--------------------------

организации	да	Нет (в данном случае указываются условия предоставления ресурса согласно договора о предоставлении услуг)	принадлежащее поставщику ресурсов, расположенное на объекте недвижимости (в противном случае указать - «отсутствует»)
Газоснабжение		нет	
Водоснабжение			
Теплоснабжение		нет	
Канализация		нет	
Электроснабжение			

Скан-копии договоров с ресурсоснабжающими организациями с актами разграничения инженерного оборудования прилагаю к настоящему письму.

С уважением,

Должность



Подпись с расшифровкой

Приложение №2 к письму _____

№	Наименование	Отметка о наличии: есть/нет	Марка, модель	Год выпуска	Заводской / серийный номер (при наличии)	Собственник
1	Автономная система отопления	нет				
2	Вводно-распределительные устройства, оборудование артезианских скважин, колодцы	нет				
3	Ворота, заборы, шлагбаумы	есть				
4	Кран-балки и иные подъемные устройства	нет				
5	Коммутаторы	нет				
6	Кондиционеры	нет				
7	Система водоснабжения	есть				
8	Системы водоотведения	есть				
9	Системы газоснабжения	нет				
10	Слаботочные системы	нет				
11	Система электроснабжения и освещения	есть				
12	Система канализации (ливневая, хоз-бытовая и проч.)	нет				
13	Лифты, эскалаторы и трапелаторы	нет				
14	Наружные сети водопровода	нет				
15	Оборудование водомерных узлов	есть				
16	Оборудование газораспределительных узлов	нет				
17	Оборудование котельной	нет				
18	Оборудование насосных станций	нет				
19	Оборудование трансформаторных подстанций	нет				
20	Система кондиционирования	нет				
21	Система сигнализации	нет				

	(пожарной, тревожной и т.д.)				
22	Система учета электроэнергии	есть			
23	Системы вентиляции (вытяжной, приточно-вытяжной и т.д.)	нет			
24	Системы видеонаблюдения	нет			
25	Системы доступа и контроля	есть			
26	Системы пожаротушения	есть			
27	Системы связи	есть			
28	Слэнт-система	нет			
29	Холодильное и морозильное оборудование	есть			

С уважением,

Должность



Подпись с расшифровкой

Приложение 3

Прилагаю перечень ресурсоснабжающих организаций в таблице ниже.

Наименование организации	Является монополистом (да/нет)		Инженерное оборудование, принадлежащее поставщику ресурсов, расположенное на объекте недвижимости (в противном случае указать - «отсутствует»)
	да	Нет (в данном случае указываются условия предоставления ресурса согласно договора о предоставлении услуг)	
Газоснабжение		нет	
Водоснабжение			
Теплоснабжение		нет	
Канализация		нет	
Электроснабжение			

Скан-копии договоров с ресурсоснабжающими организациями с актами разграничения инженерного оборудования прилагаю к настоящему письму.

С уважением,

Должность



Подпись с расшифровкой

Приложение 11

Руководителю кредитного
подразделения ПАО Сбербанк

от
Гасанова Барата Талыб оглы

Дата: _____

*Касательно инженерных систем и
оборудования, которые эксплуатируются
на объекте недвижимости по адресу:
Волгоградская область, Новониколаевский
р-он, х. Новокардаильский*

Уважаемый _____!

Настоящим направляем Вам перечень инженерных систем и оборудования, которые эксплуатируются на объекте недвижимости, расположенном по адресу: Волгоградская область, Новониколаевский р-он, х. Новокардаильский

Гарантируем, что данные инженерные системы и оборудование принадлежат Гасанову Барату Талыб оглы на праве собственности и не обременены правами третьих лиц.

В Приложении 1¹ к данному письму направляем выписку с 01, 03, 07, 08 счетов с расшифровкой².

Дополнительно в Приложении 2 предоставляем перечень инженерных систем и оборудования, которые не выделяются отдельно на 01, 03, 07, 08 счетах, а учитываются в составе здания, а также тех, которые эксплуатируются на объекте, но на них отсутствует право собственности³.

Также в Приложении 3 приведен перечень ресурсоснабжающих организаций с указанием того, являются ли они компаниями-монополистами конечными поставщиками ресурсов и с указанием инженерного оборудования, принадлежащего поставщику ресурсов, расположенном на объекте недвижимости⁴.

В отношении поставщика, который не является компанией-монополистом конечным поставщиком ресурсов⁵, сообщаем, что в настоящее время условия предоставления ресурса зафиксированы следующим образом

¹ Приложения должны предоставляться в формате Excel.

² Расшифровка предоставляется в формате Excel по позициям отраженного на 01, 03, 07, 08 счетах оборудования, с указанием марки и модели, первоначальной и остаточной балансовой стоимости, инвентарного номера, при наличии – заводского / серийного номера. В выписке в формате Excel необходимо выделить основные инженерные системы и оборудование, которые требуются для эксплуатации объекта недвижимости (например, лифты, эскалаторы, системы вентиляции и кондиционирования, инженерные коммуникации и др.). При рассмотрении в качестве обеспечения больше одного объекта недвижимости в таблице Excel необходимо указать принадлежность каждой позиции к конкретному объекту недвижимости.

Клиенты-физические лица и ИП предоставляют самостоятельно подготовленный перечень оборудования с обязательным указанием его заводских номеров.

³ Указывается только в случае наличия таких систем и оборудования. Для не принадлежащего собственнику имущества указывается информация о его правообладателе.

⁴ Информация об инженерном оборудовании, принадлежащем поставщику ресурсов, приводится только при наличии такого оборудования. В противном случае указывается, что такого оборудования нет.

⁵ Указывается только в случае наличия такого поставщика ресурсов.

С уважением,

Должность



Подпись с расшифровкой

Приложение 2. Копии документов оценщика и исполнителя оценки

ИНГОСТРАХ

ДОГОВОР

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-548-217848/25

03.10.2025 г.

г. Казань

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Акционерное общество "Независимая консалтинговая компания "СЭНК"
Юридический адрес: 420088, РТ, г. Казань, Проспект Побед, д. 178, оф. 418
ИНН: 1655040831
E-mail: company@senk.ru
Тел.: 8 (843) 5260000

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Петушья, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан (Татарстан)
Юридический адрес: 420107, РТ, г. Казань, ул. Петербургская, д. 42
E-mail: OzoKazan@ingos.ru
Тел.: 8(843) 567-27-67 аоб. 474, 435
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА):

3.1. С «01» января 2026 года по «31» декабря 2027 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после «08» июня 2004 г. (Ретроактивная дата), с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **560 250 000 (Пятьсот шестьдесят миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **560 000 000 (Пятьсот шестьдесят миллионов) рублей**, в том числе:
4.2.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере **250 000 000 (Двести пятьдесят миллионов) рублей**.
4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей**.
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **520 000 (Пятьсот двадцать тысяч) рублей** за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии подлежит уплате согласно следующему графику:
5.2.1. За период с «01» января 2026 г. по «31» марта 2026 г. сумма премии составляет **65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей** и подлежит уплате не позднее «01» января 2026 г.;
5.2.2. За период с «01» апреля 2026 г. по «30» июня 2026 г. сумма премии составляет **65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей** и подлежит уплате не позднее «31» марта 2026 г.;
5.2.3. За период с «01» июля 2026 г. по «30» сентября 2026 г. сумма премии составляет **65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей** и подлежит уплате не позднее «30» июня 2026 г.;
5.2.4. За период с «01» октября 2026 г. по «31» декабря 2026 г. сумма премии составляет **65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей** и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2026 г.;
5.2.5. За период с «01» января 2027 г. по «31» марта 2027 г. сумма премии составляет **65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей** и подлежит уплате не позднее «31» декабря 2026 г.;
5.2.6. За период с «01» апреля 2027 г. по «30» июня 2027 г. сумма премии составляет **65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей** и подлежит уплате не позднее «31» марта 2027 г.;
5.2.7. За период с «01» июля 2027 г. по «30» сентября 2027 г. сумма премии составляет **65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей** и подлежит уплате не позднее «30» июня 2027 г.;
5.2.8. За период с «01» октября 2027 г. по «31» декабря 2027 г. сумма премии составляет **65 000,00 (Шестьдесят пять тысяч и 00/100) рублей** и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2027 г.



КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор АО «СЭНК»
И.В. Жилин

Страхователь: _____

Страховщик: _____

ИНГОССТРАХ

КОПИЯ ВЕРНА

Печать и подпись АО ИНК «СЭНК»



6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ):

8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

5.3. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

9.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя.

Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему имущественных претензий о возмещении вреда, потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору, и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является наступление ответственности за нарушение договора на проведение оценки и/или наступление ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии выполнения положений п.4.4 Правил страхования.

10.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских (если предусмотрено) судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлеченными специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / завышения стоимости объекта оценки;

Страхователь: _____

Страховщик: _____

ИНГОССТРАХ

12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;

12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;

12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные в настоящем пункте расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненный вред в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.

12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.

12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.

13.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонные и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

13.5.1. Приложение - «Правила ответственности страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenshchikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требования локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
АО "НКК "СЭНК"

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя: _____ А.В. Иванов

От Страховщика: _____ А.И. Мустафина

Генеральный директор

Начальник отдела страхования ответственности
Финанса СПАО «Ингосстрах» в РТ (Татарстан)
Доверенность № 2513706-548/25 от 28.01.2025 г.



Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

Идентификатор: be62ba81-a613-4c83-a9d0-6bbe9983dec3

Документ подписан электронной подписью

ОТПРАВЛЕНО СПАО "ИНГОССТРАХ", Мустафина Альбина Ильсуровна
Страхователю на доверенность № 2513706-548/25 от 28.01.2025 г.

13.10.25 15:44 (МСК)

Сертификат 098E2D640014B381B843F9B6A00A8216025
Страховщик:

УТВЕРЖДЕНО АО "НКК "СЭНК", ИВАНОВ АЛЕКСАНДР ВЯЧЕСЛАВОВИЧ,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

13.10.25 16:25 (МСК)

Сертификат 029A4567009EB2BEB74E11780882A1AA74

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-548-217848/25 от 03.10.2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-548-217848/25 от 03.10.2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ: Акционерное общество "Независимая консалтинговая компания "СЭНК"		ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 420088, РТ, г. Казань, Проспект Победы, д. 178, оф. 418
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования		ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с «01» января 2026 года по «31» декабря 2027 года	СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: 24 месяца	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: «08» июня 2004 г.

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):	ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	ФРАНШИЗА:
Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности	250 000 000 рублей По одному страховому случаю	0 рублей
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту	250 000 рублей	0 рублей
СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:		560 250 000 рублей



ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страховая защита по Договору страхования распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
2. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
3. При обнаружении (наступлении) обстоятельства, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Банк Инго
Кор. сч. 30101810845250000148
БИК 044525148
КПП 770501001
Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru

От Страховщика:
А.И. Мустафина
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в РТ (Татарстан)
Доверенность № 2513706-548/25 от 28.01.2025 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ОПРАВЛЕНО СПАО "ИНГОССТРАХ", Мустафина Альбина Ильсуровна 13.10.25 15:44 (MSK) Сертификат 098E2D040014B3B1B843FB6AD0A8216025
Эл. доверенность № 2513706-548/25 от 28.01.2025 г. без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СД № 0928, ОС № 0928-03.
СПАО «Ингосстрах» филиал в РТ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СД № 0928, ОС № 0928-03.
УТВЕРЖДЕНО АО «СЭНК» Иванов Александр Викторович 13.10.25 16:25 (MSK) Сертификат 02944562009E37BE674E11780B82A1AA4
СД № 0928-04, ОС № 0928-04, осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданные 28.09.2016.
Генеральный директор

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Идентификатор: be62ba81-a613-4c83-a9d0-6bbe9983dec3



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Ермолаева Елена Олеговна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН [REDACTED]
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
21 декабря 2007 года, регистрационный № 002076

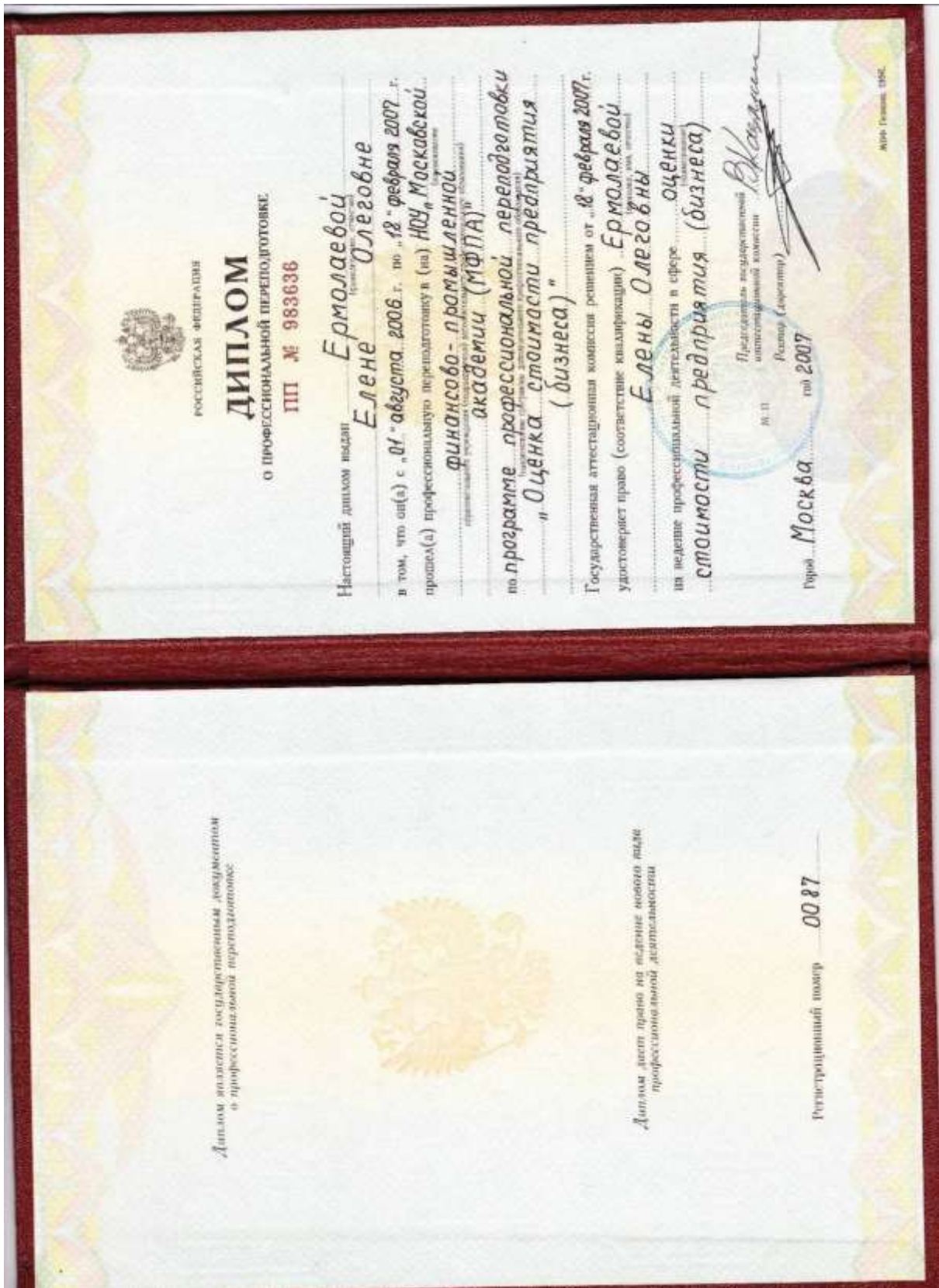
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0000764 *

ФОО-НПГ БРЭФ. г. Москва, 2020 г., форма 0 А473



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Ермолаевой Елене Олеговне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 1 февраля 2013 г. по 15 февраля 2013 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Методике подготовки, управления и контроля качества программ, учебных, учебных материалов, (образовательных) программ, дополнительных профессиональных образовательных программ

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдел(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Образовательные документы и учебные задания</u>	<u>104</u>	<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) предусмотрено образовательные программы

выполнил(а) работу на тему: "преуспевание" (тематическая работа)

Город Казань (подпись)

М.П. Уполномоченный, 1996.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 331/2013

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-228302/25

13.11.2025 г.

г. Казань

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
- 1.1. **Ермолаева Елена Олеговна**
Паспортные данные: серия 9405, номер 677137, выдан ОВД Первомайского района г.п. Ижевска от 20.03.2006г.
Адрес регистрации: РТ, р-н Пестречинский, с. Новое Шигалово, ул. Г. Тукая, д. 31, кв. 14
E-mail: eermolaeva@senk.ru
Тел.: 8(843) 526-00-00
- 2. СТРАХОВЩИК:**
- 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Петровка, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
- Филиал СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан (Татарстан)**
Юридический адрес: 420107, РТ, г. Казань, ул. Петербургская, д. 42
E-mail: OsoKazan@ingos.ru
Тел.: 8(843) 567-27-67 доб. 474, 435
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА). РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:**
- 3.1. С «01» января 2026 года по «31» декабря 2027 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:**
- 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4 настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
- 5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **21 450 (Двадцать одна тысяча четыреста пятьдесят) рублей** за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по **01.01.2026 г.**
5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.
- 6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**
- 6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
- 7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛИ):**
- 7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

Страхователь:

Страховщик:

ИНГОССТРАХ

суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

13.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

13.7.1. Приложение – «Правила страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenshchikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи копии на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.8. Заключая Договор (уплачивая страховую премию), Страхователь подтверждает (зверяет) достоверность и полноту сообщенных им Страховщику данных (сведений). Страховщик полагается на заверения, данные Страхователем в Договоре, заявления на страхование или ответе на письменный запрос Страховщика (при их наличии), при заключении и исполнении Договора. В случае, если будет установлено, что указанные заверения не соответствуют действительности, Страховщик вправе применить последствия, предусмотренные ст. 431.2, 944 ГК РФ.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Ермолаева Елена Олеговна

От Страхователя:

Е.О. Ермолаева

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

А.И. Мустафина

Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в РТ (Татарстан)
Доверенность № 2513706-548/25 от 28.01.2025 г.



Страхователь:

3

Страховщик:



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srogo.ru | Web: www.srogo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ермолаевой Елены Олеговны

(И.О.Ф. заявителя по реестру саморегулируемой организации)

о том, что Ермолаева Елена Олеговна

(И.О.Ф. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «21» декабря 2007 г. за регистрационным номером 002076

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №038741-1 от 13.06.2024. Оценка недвижимости, действителен до 13.06.2027;
- №038900-3 от 13.06.2024. Оценка бизнеса, действителен до 13.06.2027;
- №047889-2 от 27.06.2025. Оценка движимого имущества, действителен до 27.06.2028

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Членство в Экспертном совете РОО: не состоит

— с 17.12.2012 по настоящее время, Акционерное общество "Независимая консалтинговая компания "СЭНК" (ИНН 1655040831).

Стаж в области оценочной деятельности: 18 лет

Общий стаж: 29 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

- Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор № 433-548-168848/23 от 23.11.2023 на сумму 30000000 руб., срок действия с 01.01.2024 по 31.12.2025;
- Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-002076 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026;
- Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-002076 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

- Диплом № ВСБ 0226582 от 23.05.2003 ГОУ ВПО "Удмуртский государственный университет" (высшее);
- Диплом № ПП 983636 от 18.02.2007 НОУ "Московская финансово-промышленная академия" (переподготовка в области оценки)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

- Плановая, 15.06.2010 - 15.06.2010, основание проведения: Решение №546, результат: Пройдена;
- Плановая, 17.09.2014 - 17.09.2014, основание проведения: Решение №8245, результат: Пройдена;
- Плановая, 05.09.2016 - 05.10.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО № 03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
- Плановая, 09.09.2019 - 08.10.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена;
- Плановая, 12.09.2022 - 12.10.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021 г., результат: Пройдена;

6. Плановая, 15.09.2025 - 15.09.2025, основание проведения: Протокол Совета РОО №29 от 16.10.2024 года, результат: Пройдена

Взносы в компенсационный фонд оплачены в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 05.12.2025 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 05 декабря 2025 г.

Дата составления выписки 05 декабря 2025 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков





