

Оценщик является членом НП СРО «Деловой союз оценщиков»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Отчет № 179/0626-Н

- об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества в составе:
- здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350);
  - здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347);
  - здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346);
  - здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296);
  - сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:293);
  - сооружение бетонная площадка, площадью 2778,6 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:349);
  - сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П. (кадастровый номер: 34:24:180203:348);
  - земельный участок площадью 11 900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50).

Заказчик:

Отдел по управлению имуществом и землепользованию Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области

Оценщик:

Коновалова Ирина Николаевна

Дата проведения оценки:  
02 июня 2026 г.

Основание для проведения оценки:  
Договор №1-5/06 на оказание услуг по оценке имущества от 02 июня 2026 г.  
Дата составления отчета: 23 июня 2026 г.

г. Михайловка  
2026 г.

# ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК КОНОВАЛОВА ИРИНА НИКОЛАЕВНА

ИНН 343705050105; e-mail: ik08@mail.ru.

23 июня 2026 г.

Начальнику Отдела по управлению имуществом  
и землепользованию Администрации Кумылженского  
муниципального района Волгоградской области  
г-ну Столетову П.М.

*Уважаемый Петр Михайлович!*

В соответствии с договором №1-5/06 от 02 июня 2026 г. была определена рыночная стоимость недвижимого имущества в составе:

- здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350);
- здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347);
- здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346);
- здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296);
- сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:293);
- сооружение бетонная площадка, площадью 2778,6 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:349);
- сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П. (кадастровый номер: 34:24:180203:348);
- земельный участок площадью 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50).

Объекты оценки расположены по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6.

Цель оценки: консультация Заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки для проведения аукциона для решения вопросов, связанных с продажей.

Рыночная стоимость объекта оценки определена по состоянию на 02 июня 2026 г.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об объекте оценки, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком Оценщику - не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная. Отдельные части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость оцениваемого имущества, по состоянию на 02 июня 2026 г., округленно, с учетом НДС, составляет:

**4 203 000 (Четыре миллиона двести три тысячи) рублей**

в том числе:

Таблица 1.

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.</i>
1	Здание склада общей площадью 266,9 кв.м.	34:24:180203:350	246 000
2	Здание ремонтно-механической мастерской общей площадью 701,7 кв.м.	34:24:180203:347	646 000
3	Здание гаража общей площадью 322 кв.м.	34:24:180203:346	297 000
4	Здание кислородного склада общей площадью 66,3 кв.м.	34:24:180203:296	61 000

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.</i>
5	Сооружение навес для техники площадью 368,1 кв.м.	34:24:180203:293	339 000
6	Сооружение бетонная площадка общей площадью 2778,6 кв.м.	34:24:180203:349	1 054 000
7	Сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П.	34:24:180203:348	37 000
8	Земельный участок площадью 11900 кв.м.	34:24:180203:50	1 523 000
	ВСЕГО:		4 203 000

**Частнопрактикующий оценщик**



**И.Н. Коновалова**

## Оглавление

1. <b>Общие сведения</b> .....	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Информация, содержащаяся в задании на оценку.....	8
1.3. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	11
1.4. Сведения об оценщике.....	12
1.5. Сведения о Заказчике оценки.....	12
1.6. Сведения о независимости.....	13
1.7. Сведения о внешних организациях и специалистах.....	13
1.8. Сертификат качества оценки.....	13
1.9. Допущения и ограничения оценки.....	14
1.9.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки.....	14
1.9.2. Прочие допущения (допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (пп. 11 п. 7 ФСО VI):.....	14
1.9.3. Ограничения оценки (включая ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости):.....	14
1.10. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки.....	14
1.11. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	15
1.12. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	16
1.13. Используемые понятия и терминология.....	16
2. <b>Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки</b> .....	17
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	17
Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	18
3. <b>Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов</b> .....	33
4. <b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	65
5. <b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.</b> ....	67
6. <b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ</b> .....	108
7. <b>Перечень используемых данных, документов и материалов</b> .....	110
<b>Приложение</b> .....	111
<b>Заключения специальных экспертиз</b> .....	112

# 1. Общие сведения

## 1.1. Основные факты и выводы

Таблица 2.

<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Договор на оказание услуг по проведению оценки №1-5/06 от 02 июня 2026г.																																		
<b>Тип оцениваемого объекта</b>	Недвижимое имущество																																		
<b>Объект оценки (общая информация, идентифицирующая объект оценки)</b>	<p>Объекты капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350)<sup>1</sup>;</li> <li>- здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347)<sup>2</sup>;</li> <li>- здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346)<sup>3</sup>;</li> <li>- здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296)<sup>4</sup>;</li> <li>- сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:293)<sup>5</sup>;</li> <li>- сооружение бетонная площадка, площадью 2778,6 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:349)<sup>6</sup>;</li> <li>- сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П. (кадастровый номер: 34:24:180203:348)<sup>7</sup>;</li> <li>- земельный участок площадью 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50)<sup>8</sup>, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6</li> </ul>																																		
<b>Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)</b>	По состоянию на 02 июня 2026г.																																		
<b>Дата составления и порядковый номер отчета</b>	23 июня 2026 г. Отчет №179/0626-Н																																		
<b>Результат, полученный при применении затратного подхода, с учетом НДС, руб.</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th><b>№ п/п</b></th> <th><b>Наименование объекта оценки</b></th> <th><b>Кадастровый номер</b></th> <th><b>Результат, полученный при применении затратного подхода, с учетом НДС, руб.</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Здание склада общей площадью 266,9 кв.м.</td> <td>34:24:180203:350</td> <td>Не применялся</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Здание ремонтно-механической мастерской общей площадью 701,7 кв.м.</td> <td>34:24:180203:347</td> <td>Не применялся</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Здание гаража общей площадью 322 кв.м.</td> <td>34:24:180203:346</td> <td>Не применялся</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Здание кислородного склада общей площадью 66,3 кв.м.</td> <td>34:24:180203:296</td> <td>Не применялся</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Сооружение навес для техники площадью 368,1 кв.м.</td> <td>34:24:180203:293</td> <td>Не применялся</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Сооружение бетонная площадка общей площадью 2778,6 кв.м.</td> <td>34:24:180203:349</td> <td><b>1 054 000</b></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Ин-</td> <td>34:24:180203:348</td> <td><b>37 000</b></td> </tr> </tbody> </table>			<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Результат, полученный при применении затратного подхода, с учетом НДС, руб.</b>	1	Здание склада общей площадью 266,9 кв.м.	34:24:180203:350	Не применялся	2	Здание ремонтно-механической мастерской общей площадью 701,7 кв.м.	34:24:180203:347	Не применялся	3	Здание гаража общей площадью 322 кв.м.	34:24:180203:346	Не применялся	4	Здание кислородного склада общей площадью 66,3 кв.м.	34:24:180203:296	Не применялся	5	Сооружение навес для техники площадью 368,1 кв.м.	34:24:180203:293	Не применялся	6	Сооружение бетонная площадка общей площадью 2778,6 кв.м.	34:24:180203:349	<b>1 054 000</b>	7	Сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Ин-	34:24:180203:348	<b>37 000</b>
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Результат, полученный при применении затратного подхода, с учетом НДС, руб.</b>																																
1	Здание склада общей площадью 266,9 кв.м.	34:24:180203:350	Не применялся																																
2	Здание ремонтно-механической мастерской общей площадью 701,7 кв.м.	34:24:180203:347	Не применялся																																
3	Здание гаража общей площадью 322 кв.м.	34:24:180203:346	Не применялся																																
4	Здание кислородного склада общей площадью 66,3 кв.м.	34:24:180203:296	Не применялся																																
5	Сооружение навес для техники площадью 368,1 кв.м.	34:24:180203:293	Не применялся																																
6	Сооружение бетонная площадка общей площадью 2778,6 кв.м.	34:24:180203:349	<b>1 054 000</b>																																
7	Сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Ин-	34:24:180203:348	<b>37 000</b>																																

1 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120684;

2 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122253;

3 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122242;

4 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122211;

5 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122199;

6 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120492;

7 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68121059;

8 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2023 г. №КУВИ-001/2026-68120428.

		вентарный номер: 18:246:002:000116200:0001: 20007. Литер: П.		
	8	Земельный участок площадью 11900 кв.м.	34:24:180203:50	Не применялся
<b>Результат, полученный при применении сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.</b>	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Результат, полученный при применении сравнительного подхода, с учетом НДС руб.</b>
	1	Здание склада общей площадью 266,9 кв.м.	34:24:180203:350	<b>246 000</b>
	2	Здание ремонтно-механической мастерской общей площадью 701,7 кв.м.	34:24:180203:347	<b>646 000</b>
	3	Здание гаража общей площадью 322 кв.м.	34:24:180203:346	<b>297 000</b>
	4	Здание кислородного склада общей площадью 66,3 кв.м.	34:24:180203:296	<b>61 000</b>
	5	Сооружение навес для техники площадью 368,1 кв.м.	34:24:180203:293	<b>339 000</b>
	6	Сооружение бетонная площадка общей площадью 2778,6 кв.м.	34:24:180203:349	Не применялся
	7	Сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П.	34:24:180203:348	Не применялся
	8	Земельный участок площадью 11900 кв.м.	34:24:180203:50	<b>1 523 000</b>
<b>Результат, полученный при применении доходного подхода</b>	Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 5.1)			

<p><b>Итоговая величина рыночной стоимости округленно, с НДС, руб.</b></p>	<p><b>4 203 000 (Четыре миллиона двести три тысячи) рублей, в том числе:</b></p>			
	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.</b>
	1	Здание склада общей площадью 26 ,9 кв.м.	34:24:180203:350	<b>246 000</b>
	2	Здание ремонтно-механической мастерской общей площадью 701,7 кв.м.	34:24:180203:347	<b>646 000</b>
	3	Здание гаража общей площадью 322 кв.м.	34:24:180203:346	<b>297 000</b>
	4	Здание кислородного склада общей площадью 66,3 кв.м.	34:24:180203:296	<b>61 000</b>
	5	Сооружение навес для техники площадью 368,1 кв.м.	34:24:180203:293	<b>339 000</b>
	6	Сооружение бетонная площадка общей площадью 2778,6 кв.м.	34:24:180203:349	<b>1 054 000</b>
	7	Сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:000 1:20007. Литер: II.	34:24:180203:348	<b>37 000</b>
8	Земельный участок площадью 11900 кв.м.	34:24:180203:50	<b>1 523 000</b>	
<p><b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в целях оценки;</li> <li>✓ Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены нами на дату оценки</li> <li>✓ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете;</li> <li>✓ Итоговая рыночная величина объекта оценки может быть рекомендована для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты сделки прошло не более 6 месяцев.</li> </ul>			

1.2. *Информация, содержащаяся в задании на оценку*

Таблица 3.

№ п/п	Наименование	Информация
1.	<b>Объект оценки</b>	Недвижимое имущество: - здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350); - здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347); - здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346); - здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296); - сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:293); - сооружение бетонная площадка, площадью 2778,6 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:349); - сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П. (кадастровый номер: 34:24:180203:348); - земельный участок площадью 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50).
1.1.	<b>Краткое наименование</b>	Недвижимое имущество
1.2.	<b>Адрес</b>	Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6
1.3.	<b>Идентификация Объекта оценки на основе присущих ему количественных и качественных характеристик</b>	
1.3.1.	Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из составных частей, а также характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщиков документы, содержащие такие характеристики	
	- земельный участок	Земельный участок площадью 11900кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50). Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы
	- здание, помещение, сооружение, прочие улучшения	- здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350); - здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347); - здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346); - здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296); - сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:293); - сооружение бетонная площадка, площадью 2778,6 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:349); - сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П. (кадастровый номер: 34:24:180203:348).
	- движимое и прочее имущество	Отсутствуют

№ п/п	Наименование	Информация
1.3.2.	Текущее использование Объекта оценки	<p>- здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350) – не используется;</p> <p>- здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347) - не используется;</p> <p>- здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346) - не используется;</p> <p>- здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296) - не используется;</p> <p>- сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:293) – не используется;</p> <p>- сооружение бетонная площадка, площадью 2778,6 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:349 – бетонная площадка);</p> <p>- сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:0001 16200:0001:20007. Литер: П. (кадастровый номер: 34:24:180203:348) – ограждение: забор из металлической сетки на металлических столбах протяженностью 15 м.<sup>9</sup>;</p> <p>- земельный участок площадью 11900кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50) - для эксплуатации производственной базы</p>
1.3.3.	Прочие характеристики Объекта оценки	Отсутствуют
1.4.	<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	
1.4.1.	Вид права (объем прав, подлежащих оценке)	
	- на земельный участок	Право собственности
	- на здание, помещение, сооружение, прочие улучшения	Право собственности
	- на движимое и прочее имущество	не оценивается
1.4.2.	Обладатель указанных прав	
	- на земельный участок	<p>Отдел по управлению имуществом и землепользованию Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области. Юридический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Фактический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Реквизиты: лиц.счет 03571034540 ИНН 3424021200, КПП 342401001 ОГРН 1023405574037 дата внесения 4 декабря 2002 г. Расчетный счет 03231643186460002900 Счет банка получателя: Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛГОГРАД БАНКА РОССИИ//УФК по Волгоградской области г. Волгоград, БИК 011806101 тел.: 8 (84462) 6-21-94 E-mail: opui_34@mail. ru.</p>
	- на здание, помещение, сооружение, прочие улучшения	<p>Отдел по управлению имуществом и землепользованию Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области. Юридический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Фактический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Реквизиты: лиц.счет 03571034540 ИНН 3424021200, КПП 342401001 ОГРН 1023405574037 дата внесения 4 декабря 2002 г.</p>

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Информация</b>
		Расчетный счет 03231643186460002900 Счет банка получателя: Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛГОГРАД БАНКА РОССИИ//УФК по Волгоградской области г. Волгоград, БИК 011806101 тел.: 8 (84462) 6-21-94 E-mail: opui_34@mail. ru.
	- на движимое и прочее имущество	не оценивается
1.4.3.	Ограничения и обременения указанных прав	
	- на земельный участок	Отсутствуют
	- на здание, помещение, сооружение, прочие улучшения	Отсутствуют
	- на движимое и прочее имущество	не оценивается
<b>2.</b>	<b>Цель оценки</b>	Консультация Заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки для проведения аукциона для решения вопросов, связанных с продажей
<b>3.</b>	<b>Вид стоимости и предпосылки стоимости</b>	Рыночная Предпосылки стоимости:
		1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 02.06.2026 г.; 4. предполагаемое использование объекта оценки является наиболее эффективным использованием; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
<b>4.</b>	<b>Иные расчетные величины и</b>	Не определяются и не проводятся
<b>5.</b>	<b>Дата оценки</b>	02.06.2026 г.
<b>6.</b>	<b>Сведения об осмотре Объекта оценки</b>	
6.1.	- степень детализации осмотра	Полный (визуальный с фото фиксацией, без инструментальных обследований и без проведения строительных работ).
6.2.	- период проведения	Осмотр производится в период проведения работ по оценке
<b>7.</b>	<b>Допущения</b>	
7.1.	- специальные	Согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68121059, объект оценки - Сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П. (кадастровый номер: 34:24:180203:348), однако согласно данным письма от 10.06.2026 г. №82/1 сооружение ограждение с кадастровым номером 34:24:180203:348, представляет собой часть забора из металлической сетки на металлических столбах протяженностью 15 м.
7.2.	- иные существенные	1. В случае наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документах, при проведении оценки необходимо руководствоваться документами, имеющими более позднюю дату выдачи. 2. Все расчеты проводятся на базе цен без учёта НДС, в том случае если в соответствии с Налоговым Кодексом РФ объектом налогообложения признаются операции, облагаемые данным налогом. 3. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами, обязательствами на него нет притязаний со стороны третьих лиц. 4. Другие допущения на дату заключения настоящего Договора не установлены. В случае если Оценщиками будут сделаны дополнительные допущения, то они должны быть отражены в Отчете.
<b>8.</b>	<b>Ограничения оценки</b>	Отсутствуют

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Информация</i>
9.	<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчёта</b>	Использование, распространение и/или публикация Отчёта целиком или частично, способом отличным от предусмотренных настоящим Задаaniem на оценку, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, допускается только с письменного согласия Сторон.
10.	<b>Форма составления Отчёта</b>	На бумажном носителе в полном объеме, в количестве 1 экземпляра
11.	<b>Форма предоставления итоговой стоимости</b>	Итоговая стоимость должна быть приведена: <ul style="list-style-type: none"> <li>• без указания возможных границ интервала</li> </ul>
12.	<b>Примечания</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату подписания настоящего Договора).

### **1.3. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

#### **1. Заключение с Заказчиком договора об оценке; согласование Задание на оценку.**

02 июня 2026 г. между Отделом по управлению имуществом и землепользованию Администрация Кумылженского муниципального района Волгоградской области (ИНН 3424021200) и Частнопрактикующим оценщиком Коноваловой Ириной Николаевной был заключен Договор № 1-5/06 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6.

Цель оценки: консультация Заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки для проведения аукциона для решения вопросов, связанных с продажей.

2. **Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** На данном этапе Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

3. **Анализ наиболее эффективного использования.** Анализ наиболее эффективного использования выполняется оценщиком путем проверки соответствия возможных рассматриваемых вариантов использования объекта всем критериям, т. е. физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно, соответствует максимальной продуктивности.

4. **Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.** На данном этапе оценщик осуществляет необходимые расчеты стоимости объекта оценки, с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки и другой информации. В процессе оценки Оценщик рассмотрел возможность применения всех подходов к оценке. При выборе подходов и методов оценки Оценщик учитывал специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

5. **Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.** Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

6. Составление отчета об оценке. По итогам проведения оценки составляется Отчет об оценке объекта оценки (далее – Отчет). Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (посл. ред.), Федеральными стандартами оценки и стандартами и правилами оценочной деятельности НП «ДСО».

7. Передача отчета об оценке Заказчику.

#### 1.4. Сведения об оценщике

Таблица 4.

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Коновалова Ирина Николаевна</b>
<b>ИНН</b>	343705050105
<b>Номер контактного телефона</b>	8-904-777-71-83
<b>Почтовый адрес</b>	Россия, Волгоградская область, г. Михайловка, ул. Д.Бедного, д. 64
<b>Фактический адрес</b>	Россия, Волгоградская область, г. Михайловка, пер. Бессарабский, д. 2а, оф. 216
<b>Адрес электронной почты</b>	ik08@mail.ru
<b>Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков». Регистрационный номер оценщика в реестре СРО: №0313 от 13 апреля 2011 г.
<b>Сведения о СРО</b>	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация "Деловой Союз Оценщиков" Сокращенное наименование: НП СРО "ДСО" Адрес: 119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205 Секретариат: +7 (499) 230-04-50; +7(903) 225-69-16, org@srodso.ru Номер государственной регистрации: 1107799001310 от 18 января 2010 г.
<b>Квалификационный аттестат</b>	✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 036281 от 27 апреля 2024 г. Выдан Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр" Срок действия квалификационного аттестата до 27.04.2027 г.
<b>Стаж в экспертной и оценочной деятельности</b>	С 08.01.2008 г.
<b>Информация о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Страховщик: САО «ВСК» (полис страхования профессиональной ответственности оценщиков № 2600SB40R1941 от 23.01.2025 г.). Страховая сумма – 300 000 руб. Срок действия договора страхования (полиса) с 09.02.2026 г. по 08.02.2029 г.
<b>Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	✓ Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП-I №233138, выдан Институтом профессиональной оценки, г. Москва 29.09.2007 г.

#### 1.5. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 5.

<b>Заказчик</b>	<b>Отдел по управлению имуществом и землепользованию Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области</b>
<b>Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица</b>	ИНН 3424021200, КПП 342401001 ОГРН 1023405574037 дата внесения 4 декабря 2002 г.
<b>Место нахождения</b>	Юридический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Фактический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18

<b>Банковские реквизиты</b>	Банковские реквизиты: Расчетный счет 03231643186460002900 Счет банка получателя: Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛГОГРАД БАНКА РОССИИ//УФК по Волгоградской области г. Волгоград, БИК 011806101 лиц.счет 03571034540
<b>Адрес электронной почты</b>	E-mail: opui_34@mail.ru
<b>Номер контактного телефона</b>	8 (84462) 6-21-94

### **1.6. Сведения о независимости**

*В соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":*

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчёте об оценке.

### **1.7. Сведения о внешних организациях и специалистах**

*Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (пп. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.*

### **1.8. Сертификат качества оценки**

*Оценщик, подписавший данный Отчет, настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него сведениями:*

1. Факты, изложенные в Отчете, верны, соответствуют действительности и основываются на знаниях Оценщика;
2. Содержащиеся в Отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего Отчета;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуем непредвзято и без предубеждения;
4. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
5. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
6. Оценщик произвел обследование имущества лично;
7. Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
8. Оценка была произведена, а Отчет составлен на основании методов и рекомендаций, изложенных в Федеральных стандартах оценки, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022, Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014, Стандартах и правилах оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Решение Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года) с изменениями и дополнениями (Протокол №7 от 10 апреля 2023 года)), а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ;

9. В соответствии с требованиями п. 2 ФСО VI при составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- ✓ в отчете об оценке изложена вся существенная информация, использованная Оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- ✓ существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников;
- ✓ отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного Оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

10. Приведенные в Отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта Оценщика и являются, по убеждению Оценщика, достоверными и не содержащими ошибок.

### ***1.9. Допущения и ограничения оценки***

#### ***1.9.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки***

• Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения, п. 5 ФСО III):

1. Информация о земельном участке приводится справочно, права на земельный участок не оцениваются.

• Допущения, относящиеся к объекту оценки и (или) условиям предполагаемой сделки или использования объекта оценки и не являющиеся специальными (согласованы с Заказчиком):

1. Оценка проводится при допущении, что в отношении Объекта оценки отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц, ограничения (обременения) (в т. ч.: судебные разбирательства, споры, залоговые обязательства, притязания со стороны третьих лиц, кроме аренды), а также экологическое загрязнение.

2. В случае наличия расхождений в технических характеристиках, указанных в правоустанавливающих, право удостоверяющих и технических документах, при проведении оценки необходимо руководствоваться документами, имеющими более позднюю дату выдачи.

***1.9.2. Прочие допущения (допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (пп. 11 п. 7 ФСО VI):***

- отсутствуют.

***1.9.3. Ограничения оценки (включая ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости):***

1. Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в целях оценки;

2. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены нами на дату оценки

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном Отчете;

4. Итоговая рыночная величина объекта оценки может быть рекомендована для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты сделки прошло не более 6 месяцев.

#### ***1.10. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки***

1. Итоговая стоимость представляется в российских рублях в виде единого значения.

2. Объекты системы инженерной инфраструктуры, входящие в состав находящихся на земельных участках объектов недвижимости (зданий, сооружений), оценивались именно в составе данных объектов, а не как элемент условно свободного земельного участка. Таким образом, при оценке земельных участков (в составе аналогов) инженерная инфраструктура учитывалась как «Инженерные коммуникации рядом с участком (нет технических условий)».

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

4. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране».

### **1.11. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26.01.1996 № 14-ФЗ (посл. ред.);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) от 31.07.1998 года № 146-ФЗ (посл. ред.);
3. Данные Федеральной службы государственной статистики <https://rosstat.gov.ru/>;
4. Данные Министерства экономического развития Российской Федерации <https://www.economy.gov.ru/>;
5. Данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Волгоградской области: <https://volgastat.gks.ru/>;
6. Данные Комитета экономической политики и развития Волгоградской области: <https://economics.volgograd.ru/>;
7. «Справочник оценщика недвижимости и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Авторы: Лейфер Л. А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С.. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л. А., Нижний Новгород, октябрь 2025.
8. «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия». Авторы: Лейфер Л. А., Нестерова Д. В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С.. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л. А., Нижний Новгород, март 2025.
9. «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных права. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия». Авторы: Лейфер Л. А., Нестерова Д. В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С.. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л. А., Нижний Новгород, апрель 2025.
10. Данные портала СтатРиелт <https://statrielt.ru/>;
11. Открытые данные интернет-сайтов:
  - <https://www.avito.ru/>;
  - <https://volgograd.cian.ru/>;
  - <https://ru.wikipedia.org/>;
  - <https://www.banki.ru/>;
  - <https://volgograd.move.ru/> и др.

✓ Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности. Подтверждение полученной из внешних источников информации произведено в соответствии с п.8 ФСО VI, а именно: в виде ссылок телекоммуникационной сети «Интернет» на источники информации, позволяющие идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) и/или подготовки, а также в виде материалов и копий документов, информационных источников, приведенных в тексте настоящего Отчета, и в Приложениях к настоящему Отчету.

✓ Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественно-  
Частнопрактикующий оценщик Коновалова Ирина Николаевна

ные и качественные характеристики объекта оценки, приведен в разделе 2.1. настоящего Отчета.

### **1.12. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Оценка проведена в соответствии с положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ, с использованием следующих стандартов:

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО VI);

Специальные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – ФСО 7).

Применяемые стандарты Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Решение Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года) с изменениями и дополнениями (Протокол №7 от 10 апреля 2023 года)).

Прочие стандарты: отсутствуют.

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

### **1.13. Используемые понятия и терминология**

Оценка стоимости – определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

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

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

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

*Подход к оценке* – совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

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

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

## **2. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки**

### **2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки**

1. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120684;
2. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122253;
3. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122242;
4. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122211;
5. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122199;
6. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120492;
7. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68121059;
8. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2023 г. №КУВИ-001/2026-68120428;
9. Технический паспорт на здание Склада, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;
10. Технический паспорт на здание РММ, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;
11. Технический паспорт на здание Гаража, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;
12. Технический паспорт на здание Кислородного склада, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;
13. Технический паспорт на Навес для техники, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;
14. Технический паспорт на Сооружение Бетонная площадка, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 06 мая 2009 г.;
15. Технический паспорт на Сооружение Ограждение, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 06 мая 2009 г.;
16. Задание на оценку от 20.05.2026 г. №76;
17. Письмо от 10.06.2026 г. № 82/1.

✓ Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности. Информация, полученная от Заказчика, подтверждена путем указания перечня переданных копий-документов в задании на оценку.

*В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.*

## **Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

В соответствии с Задаaniem на оценку, объектом оценки настоящей оценки является недвижимое имущество:

- здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350);
- здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347);
- здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346);
- здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296);
- сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:293);
- сооружение бетонная площадка, площадью 2778,6 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:349);
- сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: II. (кадастровый номер: 34:24:180203:348);
- земельный участок площадью 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50).

Объекты оценки расположены по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6.

Право собственности на объект капитального строительства: здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350) принадлежит Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120684. Номер государственной регистрации права: 34-34/006-34/006/001/2016-1176/3 от 19.07.2016г.

Право собственности на объект капитального строительства: здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347) принадлежит Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122253. Номер государственной регистрации права: 34-34/006-34/006/001/2016-1177/3 от 19.07.2016г.

Право собственности на объект капитального строительства: здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346) принадлежит Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122242. Номер государственной регистрации права: 34-34/006-34/006/001/2016-1178/3 от 19.07.2016г.

Право собственности на объект капитального строительства: здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296) принадлежит Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122211. Номер государственной регистрации права: 34-34/006-34/006/001/2016-1174/3 от 19.07.2016г.

Право собственности на сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:293) принадлежит Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122199. Номер государственной регистрации права: 34-34/006-34/006/001/2016-1163/3 от 15.07.2016г.

Право собственности на сооружение бетонная площадка, площадью 2778,6 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:349) принадлежит Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120492. Номер государственной регистрации права: 34-34/006-34/006/001/2016-1158/3 от 15.07.2016г.

Право собственности на сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: II. (кадастровый номер: 34:24:180203:348) принадлежит Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68121059. Номер государственной регистрации права: 34-34/006-34/006/001/2016-1162/3 от 15.07.2016г.

Право собственности на земельный участок площадью 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50) принадлежит Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120428. Номер государственной регистрации права: 34:24:180203:50-34/006/2017-2 от

14.08.2017г.

Реквизиты собственника:

Отдел по управлению имуществом и землепользованию Администрация Кумылженского муниципального района Волгоградской области.

Юридический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18.

Фактический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18.

Реквизиты:

лиц.счет 03571034540

ИНН 3424021200, КПП 342401001

ОГРН 1023405574037 дата внесения 4 декабря 2002 г.

Расчетный счет 03231643186460002900

Счет банка получателя:

Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛГОГРАД БАНКА РОССИИ//УФК по Волгоградской области г. Волгоград, БИК 011806101

тел.: 8 (84462) 6-21-94

E-mail: opui\_34@mail.ru

### *Оцениваемые права*

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на объекты капитального строительства и на земельный участок.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующими требованиям законодательства. Однако Оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

### *Обременения оцениваемого права*

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В рамках настоящего Отчета оценка выполнена без учета каких-либо обременений оцениваемых прав (см. Задание на оценку).

### **Описание земельного участка площадью 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50).**

Таблица 6.

Адрес объекта	Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6
Имущественные права на земельный участок, правоустанавливающие документы	Право собственности на земельный участок площадью 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50) принадлежит Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120428. Номер государственной регистрации права: 34:24:180203:50-34/006/2017-2 от 14.08.2017г.

Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано <sup>10</sup>
Кадастровый номер	34:24:180203:50
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации производственной базы <sup>11</sup>
Фактическое использование	По назначению
Площадь, м <sup>2</sup>	11900 <sup>12</sup>
Кадастровая стоимость на дату выполнения работ по оценке, руб.	2 092 139 <sup>13</sup>
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м <sup>2</sup>	175,81
Местоположение и транспортная доступность	Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6, транспортная доступность хорошая
Развитость инженерной инфраструктуры	Электроснабжение
Типы землепользования и застройки, типичное использование окружающей не-	Земли населенных пунктов. Окружающая застройка: дома индивидуальной жилой застройки и производственно-складские объ-
Экологическое состояние (локальное)	Экологическая обстановка удовлетворительная в пределах нормы
Благоустройство территории	Территория застроена, подъездные пути: грунтовая дорога
Рельеф	Ровный.

**Месторасположение объекта оценки земельного участка с кадастровым номером: 34:24:180203:50 на публичной кадастровой карте<sup>14</sup>**



**Рис. 1**

10 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120428;

11 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120428;

12 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120428;

13 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120428;

14 Источник информации сайт: <https://kk.reestr54.ru/volgogradskaya-oblast/?ysclid=mqqa7qwb6653427441>.

Описание и физические характеристики объектов капитального строения, расположенного на земельном участке.

Объектом настоящей оценки является: недвижимое имущество: объекты капитального строительства:

- здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350);
- здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347);
- здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346);
- здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296);
- сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:293);
- сооружение бетонная площадка, площадью 2778,6 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:349);
- сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П. (кадастровый номер: 34:24:180203:348).

На дату оценки улучшения не используются из-за состояния. Состояние зданий неудовлетворительное.

Физические характеристики оцениваемых объектов капитального строительства приведены в таблицах ниже.

Таблица 7.

<b>Объект капитального строительства – здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350).</b>	
Собственник объекта оценки	Отдел по управлению имуществом и землепользованию Администрация Кумылженского муниципального района Волгоградской области. Юридический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Фактический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Реквизиты: лиц.счет 03571034540 ИНН 3424021200, КПП 342401001 ОГРН 1023405574037 дата внесения 4 декабря 2002 г. Расчетный счет 03231643186460002900 Счет банка получателя: Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛГОГРАД БАНКА РОССИИ//УФК по Волгоградской области г. Волгоград, БИК 011806101 тел.: 8 (84462) 6-21-94 E-mail: opui_34@mail.ru
Имущественные права на объект оценки, правоустанавливающие документы	Право собственности на объект капитального строительства: здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350) принадлежит Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120684. Номер государственной регистрации права: 34-34/006-34/006/001/2016-1176/3 от 19.07.2016г.
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание склада <sup>15</sup>
Текущее использование	Не используется
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано <sup>16</sup>

<sup>15</sup> Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120684;

<sup>16</sup> Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120684;

Балансовая стоимость	Не предоставлена
Кадастровая стоимость на дату выполнения работ по оценке, руб.	391 315,85 <sup>17</sup>
Местоположение (адрес)	Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6
Историческая и культурная ценность	Не имеет
Инвентарный номер	18:246:002:000116200:0001:20004
Площадь общая по внутреннему обмеру, м <sup>2</sup>	266,9
Год постройки	Литера Е-1992 <sup>18</sup>
Этажность	1, в том числе подземных 0
Год последнего капремонта (реконструкции)	-
Группа капитальности/нормативный срок службы <sup>19</sup> , лет	III/80
Фундамент	Литера Е – бетонный - согласно техническому паспорту
Стены	Литера Е – силикатные блоки, кирпич, керамзитобетонные плиты - согласно техническому паспорту
Перегородки	Литера Е кирпичные силикатные блоки - согласно техническому паспорту
Перекрытия	Литера Е (чердачное) – металлическая труба - согласно техническому паспорту
Крыша	Литера Е – кровля шифер по деревянной обрешетке и стропилам - согласно техническому паспорту
Полы	Литера Е – железобетонные плиты - согласно техническому паспорту
Двери	Литера Е – металлические, дверные - согласно техническому паспорту
Окна	Литера Е - стеклоблоки - согласно техническому паспорту
Санитар. - электротехнич. устройства	Литера Е - электроснабжение (открытая проводка), вентиляция естественная - согласно техническому паспорту. <i>Согласно визуальному осмотру электроснабжение отсутствует</i>
Внутренняя отделка	-
Прочие работы	-
Состояние объекта оценки (конструктивных элементов)	Неудовлетворительное: <i>имеются значительные разрушения кровли, проемов, выветривание швов, разрушение кладки стен.</i>
Сведения об износе и устареваниях	Физический износ – 57% (Иф=Тх/Тэф; Иф= (2026-1992) / (80*0,75) = 0,57) Функциональное устаревание – 0% Внешнее устаревание – 0%
Состояние внутренней отделки	Неудовлетворительное
Информация о произведенной реконструкции и капитальных ремонтах	Нет данных
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Отсутствуют

<sup>17</sup> Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120684;

<sup>18</sup> Согласно технического паспорта на здание Склада, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;

<sup>19</sup> Нормативный срок принят на основании документа: Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете Утверждены цсу ссэр, министерством финансов ссэр, госпланом ссэр, госстроем ссэр 28 февраля 1972 г. № 9.17.

Таблица 8.

<b>Объект капитального строительства – здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347)</b>	
Собственник объекта оценки	Отдел по управлению имуществом и землепользованию Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области. Юридический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Фактический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Реквизиты: лиц.счет 03571034540 ИНН 3424021200, КПП 342401001 ОГРН 1023405574037 дата внесения 4 декабря 2002 г. Расчетный счет 03231643186460002900 Счет банка получателя: Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛГОГРАД БАНКА РОССИИ//УФК по Волгоградской области г. Волгоград, БИК 011806101 тел.: 8 (84462) 6-21-94 E-mail: opui_34@mail.ru
Имущественные права на объект оценки, правоустанавливающие документы	Право собственности на объект капитального строительства: здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347) принадлежит Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122253. Номер государственной регистрации права: 34-34/006-34/006/001/2016-1177/3 от 19.07.2016г.
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание ремонтно-механической мастерской <sup>20</sup>
Текущее использование	Не используется
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано <sup>21</sup>
Балансовая стоимость	Не предоставлена
Кадастровая стоимость на дату выполнения работ по оценке, руб.	1 049 714,41 <sup>22</sup>
Местоположение (адрес)	Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6
Историческая и культурная ценность	Не имеет
Инвентарный номер	18:246:002:000116200:0001:20005
Площадь общая по внутреннему обмеру, м <sup>2</sup>	701,7 <sup>23</sup>
Год постройки	Литера А-1992 <sup>24</sup>
Этажность	2, в том числе подземных 0
Год последнего капремонта (реконструкции)	-
Группа капитальности/нормативный срок службы <sup>25</sup> , лет	III/80
Фундамент	Литера А – бетонный - согласно техническому паспорту
Стены	Литера А – силикатные блоки - 2/3, 1/3 -кирпич- согласно тех-

20 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122253;

21 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122253;

22 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122253;

23 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122253;

24 Согласно технического паспорта на здание РММ, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;

<sup>25</sup> Нормативный срок принят на основании документа: Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете Утверждены цсу сср, министерством финансов сср, госпланом сср, госстроем сср 28 февраля 1972 г. № 9.17.

	ническому паспорту
Перегородки	Литера А - кирпичные, гипсолитовые силикатные блоки - согласно техническому паспорту
Перекрытия	Литера А (чердачное, межэтажные) – железобетонные плиты - согласно техническому паспорту
Крыша	Литера А – кровля мягкая - согласно техническому паспорту
Полы	Литера А – бетонные - согласно техническому паспорту
Двери	Литера А – деревянные простые, ворота металлические - согласно техническому паспорту
Окна	Литера А - стеклоблоки - согласно техническому паспорту
Санитар. - электротехнич. устройства	Литера А - электроснабжение (скрытая проводка), вентиляция естественная - согласно техническому паспорту.
Внутренняя отделка	Литера А - штукатурка - согласно техническому паспорту
Прочие работы	-
Состояние объекта оценки (конструктивных элементов)	Неудовлетворительное: <i>имеются значительные разрушения кровли, проемов, выветривание швов, разрушение кладки стен.</i>
Сведения об износе и устареваниях	Физический износ – 57% (Иф=Тх/Тэф; Иф= (2026-1992) / (80*0,75) = 0,57) Функциональное устаревание – 0% Внешнее устаревание – 0%
Состояние внутренней отделки	Неудовлетворительное
Информация о произведенной реконструкции и капитальных ремонтах	Нет данных
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Отсутствуют

Таблица 9.

<b>Объект капитального строительства – здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346)</b>	
Собственник объекта оценки	Отдел по управлению имуществом и землепользованию Администрация Кумылженского муниципального района Волгоградской области. Юридический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Фактический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Реквизиты: лиц.счет 03571034540 ИНН 3424021200, КПП 342401001 ОГРН 1023405574037 дата внесения 4 декабря 2002 г. Расчетный счет 03231643186460002900 Счет банка получателя: Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛГОГРАД БАНКА РОССИИ//УФК по Волгоградской области г. Волгоград, БИК 011806101 тел.: 8 (84462) 6-21-94 E-mail: opui_34@mail. ru
Имущественные права на объект оценки, правоустанавливающие документы	Право собственности на объект капитального строительства: здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346) принадлежит Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122242. Номер государственной регистрации права: 34-34/006-34/006/001/2016-1178/3 от 19.07.2016г.
Назначение	Нежилое

Наименование	Здание гаража <sup>26</sup>
Текущее использование	Не используется
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано <sup>27</sup>
Балансовая стоимость	Не предоставлена
Кадастровая стоимость на дату выполнения работ по оценке, руб.	639 649,71 <sup>28</sup>
Местоположение (адрес)	Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6
Историческая и культурная ценность	Не имеет
Инвентарный номер	18:246:002:000116200:0001:20002
Площадь общая по внутреннему обмеру, м <sup>2</sup>	322 <sup>29</sup>
Год постройки	Литера Б-1992 <sup>30</sup>
Этажность	1, в том числе подземных 0
Год последнего капремонта (реконструкции)	-
Группа капитальности/нормативный срок службы <sup>31</sup> , лет	III/80
Фундамент	Литера Б – бетонный - согласно техническому паспорту
Стены	Литера Б – силикатные блоки - 2/3, 1/3 –кирпич - согласно техническому паспорту
Перегородки	Литера Б - кирпичные, силикатные блоки - согласно техническому паспорту
Перекрытия	Литера Б (чердачное) – железобетонные плиты - согласно техническому паспорту
Крыша	Литера Б – кровля мягкая, рубероид - согласно техническому паспорту
Полы	Литера Б – железобетонные плиты - согласно техническому паспорту
Двери	Литера Б – ворота металлические - согласно техническому паспорту
Окна	Литера Б - стеклоблоки - согласно техническому паспорту
Санитар. - электротехнич. устройства	Литера Б - электроснабжение (открытая проводка), вентиляция естественная - согласно техническому паспорту.
Внутренняя отделка	-
Прочие работы	-
Состояние объекта оценки (конструктивных элементов)	Неудовлетворительное: <i>имеются значительные разрушения кровли, проемов, выветривание швов, разрушение кладки стен.</i>
Сведения об износе и устареваниях	Физический износ – 57% (Иф=Тх/Тэф; Иф= (2026-1992) / (80*0,75) = 0,57) Функциональное устаревание – 0% Внешнее устаревание – 0%
Состояние внутренней отделки	Неудовлетворительное
Информация о произведенной реконструкции и капитальных ремонтах	Нет данных
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав	Отсутствуют

26 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122242;

27 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122242;

28 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122242;

29 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122242;

30 Согласно технического паспорта на здание гаража, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;

31 Нормативный срок принят на основании документа: Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете Утверждены цсу ссэр, министерством финансов ссэр, госпланом ссэр, госстроем ссэр 28 февраля 1972 г. № 9.17.

объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	
--	--

Таблица 10.

<b>Объект капитального строительства – здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296)</b>	
Собственник объекта оценки	Отдел по управлению имуществом и землепользованию Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области. Юридический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Фактический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Реквизиты: лиц.счет 03571034540 ИНН 3424021200, КПП 342401001 ОГРН 1023405574037 дата внесения 4 декабря 2002 г. Расчетный счет 03231643186460002900 Счет банка получателя: Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛГОГРАД БАНКА РОССИИ//УФК по Волгоградской области г. Волгоград, БИК 011806101 тел.: 8 (84462) 6-21-94 E-mail: opui_34@mail.ru
Имущественные права на объект оценки, правоустанавливающие документы	Право собственности на объект капитального строительства: здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296) принадлежит Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122211. Номер государственной регистрации права: 34-34/006-34/006/001/2016-1174/3 от 19.07.2016г.
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание кислородного склада <sup>32</sup>
Текущее использование	Не используется
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано <sup>33</sup>
Балансовая стоимость	Не предоставлена
Кадастровая стоимость на дату выполнения работ по оценке, руб.	176 649,4 <sup>34</sup>
Местоположение (адрес)	Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6
Историческая и культурная ценность	Не имеет
Инвентарный номер	18:246:002:000116200:0001:20001
Площадь общая по внутреннему обмеру, м <sup>2</sup>	66,3
Год постройки	Литера В-1992 <sup>35</sup>
Этажность	1, в том числе подземных 0
Год последнего капремонта (реконструкции)	-
Группа капитальности/нормативный срок службы <sup>36</sup> , лет	III/80

32 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122211;

33 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122211;

34 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122211;

35 Согласно технического паспорта на здание кислородного склада, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;

Фундамент	Литера В – металлические столбы - согласно техническому паспорту
Стены	Литера В – керамзитобетонные плиты, шифер - согласно техническому паспорту
Перегородки	Литера В – керамзитобетонные плиты- согласно техническому паспорту
Перекрытия	-
Крыша	Литера В – кровля шифер - согласно техническому паспорту
Полы	Литера В – железобетонные плиты - согласно техническому паспорту
Двери	Отсутствуют
Окна	Литера В - стеклоблоки - согласно техническому паспорту
Санитар. - электротехнич. устройства	Литера В - вентиляция естественная - согласно техническому паспорту.
Внутренняя отделка	-
Прочие работы	-
Состояние объекта оценки (конструктивных элементов)	Неудовлетворительное: <i>имеются значительные разрушения кровли, проемов, выветривание швов, разрушение кладки стен.</i>
Сведения об износе и устареваниях	Физический износ – 57% (Иф=Тх/Тэф; Иф= (2026-1992) / (80*0,75) = 0,57) Функциональное устаревание – 0% Внешнее устаревание – 0%
Состояние внутренней отделки	Неудовлетворительное
Информация о произведенной реконструкции и капитальных ремонтах	Нет данных
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Отсутствуют

Таблица 11.

<b>Сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:293)</b>	
Собственник объекта оценки	Отдел по управлению имуществом и землепользованию Администрация Кумылженского муниципального района Волгоградской области. Юридический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Фактический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Реквизиты: лиц.счет 03571034540 ИНН 3424021200, КПП 342401001 ОГРН 1023405574037 дата внесения 4 декабря 2002 г. Расчетный счет 03231643186460002900 Счет банка получателя: Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛГОГРАД БАНКА РОССИИ//УФК по Волгоградской области г. Волгоград, БИК 011806101 тел.: 8 (84462) 6-21-94 E-mail: opui_34@mail. ru
Имущественные права на объект оценки, правоустанавливающие документы	Право собственности на сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:293) принадлежит Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-

<sup>36</sup> Нормативный срок принят на основании документа: Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете Утверждены цсу ссэр, министерством финансов ссэр, госпланом ссэр, госстроем ссэр 28 февраля 1972 г. № 9.17.

	68122199. Номер государственной регистрации права: 34-34/006-34/006/001/2016-1163/3 от 15.07.2016г.
Назначение	Нежилое
Наименование	Сооружение навес для техники <sup>37</sup>
Текущее использование	Не используется
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано <sup>38</sup>
Балансовая стоимость	Не предоставлена
Кадастровая стоимость на дату выполнения работ по оценке, руб.	21 434,87 <sup>39</sup>
Местоположение (адрес)	Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6
Историческая и культурная ценность	Не имеет
Инвентарный номер	18:246:002:000116200:0001:20003
Площадь общая по внутреннему обмеру, м <sup>2</sup>	368,1
Год постройки	Литера Д -1992 <sup>40</sup>
Этажность	1, в том числе подземных 0
Год последнего капремонта (реконструкции)	-
Группа капитальности/нормативный срок службы <sup>41</sup> , лет	III/80
Фундамент	Литера Д – металлические столбы - согласно техническому паспорту
Стены	Литера Д – керамзитобетонные плиты с 2-х сторон - согласно техническому паспорту
Перегородки	-
Перекрытия	Литера Д (чердачное)– металлические трубы - согласно техническому паспорту
Крыша	Литера Д – кровля шифер - согласно техническому паспорту
Полы	Литера Д – щебеночные - согласно техническому паспорту
Двери	Отсутствуют
Окна	Отсутствуют
Санитар. - электротехнич. устройства	-
Внутренняя отделка	-
Прочие работы	-
Состояние объекта оценки (конструктивных элементов)	Неудовлетворительное: <i>имеются значительные разрушения кровли, ржавчина на опорах.</i>
Сведения об износе и устареваниях	Физический износ – 57% (Иф=Тх/Тэф; Иф= (2026-1992) / (80*0,75) = 0,57) Функциональное устаревание – 0% Внешнее устаревание – 0%
Состояние внутренней отделки	Неудовлетворительное
Информация о произведенной реконструкции и капитальных ремонтах	Нет данных
Количественные и качественные харак-	Отсутствуют

37 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122199;

38 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122199;

39 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122199;

40 Согласно технического паспорта на Навес для техники, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;

41 Нормативный срок принят на основании документа: Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете Утверждены цсу ссэр, министерством финансов ссэр, госпланом ссэр, госстроем ссэр 28 февраля 1972 г. № 9.17.

теристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	
---	--

Таблица 12.

<b>Сооружение бетонная площадка, площадью 2778,6кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:349)</b>	
Собственник объекта оценки	Отдел по управлению имуществом и землепользованию Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области. Юридический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Фактический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Реквизиты: лиц.счет 03571034540 ИНН 3424021200, КПП 342401001 ОГРН 1023405574037 дата внесения 4 декабря 2002 г. Расчетный счет 03231643186460002900 Счет банка получателя: Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛГОГРАД БАНКА РОССИИ//УФК по Волгоградской области г. Волгоград, БИК 011806101 тел.: 8 (84462) 6-21-94 E-mail: opui_34@mail.ru
Имущественные права на объект оценки, правоустанавливающие документы	Право собственности на сооружение бетонная площадка, площадью 2778,6 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:349) принадлежит Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120492. Номер государственной регистрации права: 34-34/006-34/006/001/2016-1158/3 от 15.07.2016г.
Назначение	Нежилое
Наименование	Сооружение бетонная площадка <sup>42</sup>
Текущее использование	Не используется
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость	Не предоставлена
Кадастровая стоимость на дату выполнения работ по оценке, руб.	1 279 411,04 <sup>43</sup>
Местоположение (адрес)	Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6
Историческая и культурная ценность	Не имеет
Инвентарный номер	18:246:002:000116200:0001:20006
Площадь, м2	2778,6
Длина, м.	(70,90+78,00):2 109,24
Ширина, м.	23,00 9,76
Год постройки	Литера I -1993 <sup>44</sup>
Материал конструкций	Асфальт
Состояние объекта оценки (конструктивных элементов)	Неудовлетворительное: <i>имеются значительные разрушения кровли асфальтового покрытия</i>
Сведения об износе и устареваниях	Физический износ – 65% (См. Таблица 42 п.5.3.2)

42 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120492;

43 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120492;

44 Согласно технического паспорта на Сооружение бетонная площадка, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 06 мая 2009 г.;

	Функциональное устаревание – 0% Внешнее устаревание – 0%
Информация о произведенной реконструкции и капитальных ремонтах	Нет данных
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Отсутствуют

Таблица 13.

<b>Сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П. (кадастровый номер: 34:24:180203:348)</b>	
Собственник объекта оценки	Отдел по управлению имуществом и землепользованию Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области. Юридический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Фактический адрес: 403402, Волгоградская область, ст. Кумылженская, ул. Мира, 18. Реквизиты: лиц.счет 03571034540 ИНН 3424021200, КПП 342401001 ОГРН 1023405574037 дата внесения 4 декабря 2002 г. Расчетный счет 03231643186460002900 Счет банка получателя: Банк: ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛГОГРАД БАНКА РОССИИ//УФК по Волгоградской области г. Волгоград, БИК 011806101 тел.: 8 (84462) 6-21-94 E-mail: opui_34@mail. ru
Имущественные права на объект оценки, правоустанавливающие документы	Право собственности на сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П. (кадастровый номер: 34:24:180203:348) принадлежит Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области согласно Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68121059. Номер государственной регистрации права: 34-34/006-34/006/001/2016-1162/3 от 15.07.2016г.
Назначение	Нежилое
Наименование	Сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П <sup>45</sup>
Текущее использование	По назначению
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость	Не предоставлена
Кадастровая стоимость на дату выполнения работ по оценке, руб.	634 222,48 <sup>46</sup>
Местоположение (адрес)	Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6
Историческая и культурная ценность	Не имеет
Инвентарный номер	18:246:002:000116200:0001:20007
Протяженность, м.п.	301,77 <sup>47</sup> 15 метров <sup>48</sup>

45 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68121059;

46 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68121059;

47 Согласно данным Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68121059;

Год постройки	Литера II -1992
Материал конструкций	Забор: Ж/Б плитка, металлическая сетка, калитка, ворота: металл <sup>49</sup> Металлическая сетка на металлических столбах <sup>50</sup>
Состояние объекта оценки	Неудовлетворительное
Сведения об износе и устареваниях	Физический износ – 80% (См. Таблица 42 п.5.3.2) Функциональное устаревание – 0% Внешнее устаревание – 0%
Информация о произведенной реконструкции и капитальных ремонтах	Нет данных
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68121059, объект оценки - Сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: II. (кадастровый номер: 34:24:180203:348), имеет протяженность 302 м. Однако согласно письму от 10.06.2026 г. №82/1 сооружение ограждение с кадастровым номером 34:24:180203:348, представляет собой часть забора из металлической сетки на металлических столбах протяженностью 15 м.

### Карта месторасположения объекта оценки<sup>51</sup>

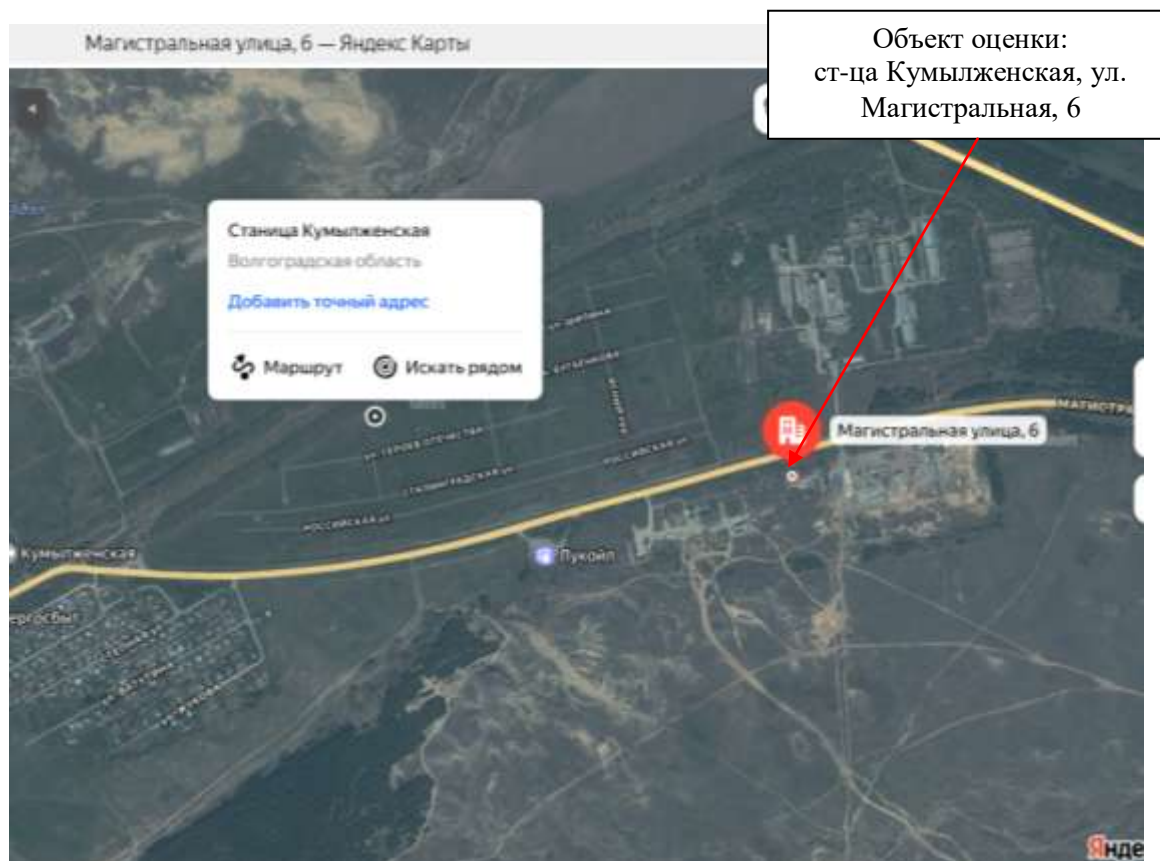


Рис. 2

48 Согласно данным письма от 10.06.2026 г. №82/1;

49 Согласно технического паспорта на Сооружение ограждение, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 06 мая 2009 г.;

50 Согласно данным письма от 10.06.2026 г. №82/1;

51 Сайт: [https://yandex.ru/maps/10950/volgograd-oblast/house/magistralnaya\\_ulitsa\\_6/YEsYcANgT0QHQPjfXR5dHliZg==/?ll=42.641708%2C49.884059&source=serp\\_navig&z=16.4](https://yandex.ru/maps/10950/volgograd-oblast/house/magistralnaya_ulitsa_6/YEsYcANgT0QHQPjfXR5dHliZg==/?ll=42.641708%2C49.884059&source=serp_navig&z=16.4).

Местоположение удаленность от центра города и локальных центров влияния (центральных магистралей, оживленных улиц)	Объект оценки расположен на окраине станицы, ул. Магистральная, в промышленной зоне, рядом проходит автомобильная дорога регионального значения 18К-5. Транспортная доступность хорошая. Имеется удобный подъезд.	
Типичное использование окружающей недвижимости, наличие конкурирующих объектов	Здания производственно-складского назначения и дома индивидуальной жилой застройки	
Плотность, высотность, функциональное назначение застройки окружения	Плотность застройки низкая, промзона	
Развитость социально-бытовой инфраструктуры микрорайона: наличие школ, детских садов, объектов культуры, магазинов и др.	Отсутствуют в непосредственной близости. В радиусе одного километра располагается АЗС	
Качество застройки и состояние	В окружении в основном здания и сооружения и дома индивидуальной жилой застройки, 1960-90-х годов постройки	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют	
Состояние окружающей среды (локальное)		
Запыленность и загазованность воздуха	Низкая	
Близость источников загрязнения среды	Отсутствуют	
Уровень шума	Низкий	
Интенсивность движения транспорта	Низкий	
Благоустройство территории		
Наличие ограждения	Имеется	
Освещение территории	Имеется	
Подъездные пути	Грунтовая дорога	
Автостоянка	Имеется	
Транспортная доступность объекта		
Вид общественного транспорта	Расстояние до ближ. остановки, м	Временные интервалы движе-
Автобус, маршрутные такси	-	-
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная	
Удаленность от центров жизнеобеспечения:	Расстояние	Время доступа на общ. транспорте
Делового и административного центра ст-цы Кумылженская	Менее 3,8 км	-
<p>Дополнительные сведения<sup>52</sup>.  <b>Кумылженская</b> — станица в Волгоградской области, административный центр Кумылженского района и Кумылженского сельского поселения.                  Станица расположена на реке Кумылга, недалеко от её впадения в реку Хопёр.                  По территории станицы и её северной окраине проходит автомобильная дорога регионального значения 18К-5 «Жирновск - Рудня - Вязовка - Михайловка - Кумылженская - Вешенская (Ростовская область)». Эта трасса обеспечивает транспортную связь станицы с крупными городами Волгоградской области и соседних регионов. По ней Кумылженская связана, в частности, с Михайловкой (расстояние — около 60 км) и Волгоградом (примерно 236 км).                  Ближайшая железнодорожная станция — Себряково — находится в Михайловке (60 км).                  Ближайший аэропорт — Гумрак — расположен в городе Волгограде (222 км).</p>		

<sup>52</sup> Источник информации: сайт: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Кумылженская?ysclid=mqqmvmk25wx936126188/>  
 Частнопрактикующий оценщик Коновалова Ирина Николаевна

**Вывод:** Объект оценки расположен в ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6. Подъездные пути – грунтовая дорога, местоположение оцениваемого объекта можно охарактеризовать как средне выгодное для коммерческого использования, из-за расположения на окраине станицы в промышленной зоне.

### ***3. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов***

#### **Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и Волгоградской области**

***Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объектов оценки - общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объектов оценки***



**Рис. 3**

сельских населенных пунктов. Наиболее крупные города кроме Волгограда: Волжский, Камышин, Урюпинск, Михайловка.

Волгоградская область граничит на западе с Ростовской областью, на севере и северо-западе с Воронежской областью, на северо-востоке с Саратовской областью, на юге с Республикой Калмыкия, на юго-востоке с Астраханской областью, на востоке с Казахстаном. Общая протяженность границ области – 2221,9 км, в том числе с Саратовской (29,9%), Ростовской (26,8%), Астраханской (11,4%), Воронежской (11,3%) областями, Республикой Калмыкией (10,9%) и Казахстаном (9,7%).

Основные климатические особенности Волгоградской области проявляются в резких колебаниях температуры от суровой зимы к жаркому лету, в недостатке осадков, в часто повторяющихся засухах.

Среднегодовая температура воздуха изменяется от 5,5° до 8,5°, уменьшаясь с юго-запада на северо-восток области. Абсолютный минимум температуры воздуха составляет 36° - 42° мороза и наблюдается в январе – феврале. Абсолютный максимум составляет 42° - 44° тепла и наблюдается обычно в июле – августе. Годовое количество осадков колеблется в среднем от 270 мм до 450 мм, снижаясь с северо-запада на юго-восток, где наблюдается недостаток влаги. Наибольшее количество осадков выпадает в июне и декабре (40.3, 40.4 мм за месяц соответственно). Наименьшее их количество выпадает в марте

(27.4 мм). Среднегодовое количество осадков составляет 270 мм. Среднемесячные нормы осадков: январь – 30 мм, февраль – 30 мм, март – 27 мм, апрель – 30 мм, май – 30 мм, июнь – 40 мм, июль – 40 мм, август – 40 мм, сентябрь – 30 мм, октябрь – 30 мм, ноябрь – 30 мм, декабрь – 40 мм. Среднемесячные нормы осадков в виде снега: январь – 10 мм, февраль – 10 мм, март – 10 мм, апрель – 10 мм, май – 10 мм, июнь – 10 мм, июль – 10 мм, август – 10 мм, сентябрь – 10 мм, октябрь – 10 мм, ноябрь – 10 мм, декабрь – 10 мм. Среднемесячные нормы осадков в виде дождя: январь – 10 мм, февраль – 10 мм, март – 10 мм, апрель – 10 мм, май – 10 мм, июнь – 10 мм, июль – 10 мм, август – 10 мм, сентябрь – 10 мм, октябрь – 10 мм, ноябрь – 10 мм, декабрь – 10 мм. Среднемесячные нормы осадков в виде снега и дождя: январь – 10 мм, февраль – 10 мм, март – 10 мм, апрель – 10 мм, май – 10 мм, июнь – 10 мм, июль – 10 мм, август – 10 мм, сентябрь – 10 мм, октябрь – 10 мм, ноябрь – 10 мм, декабрь – 10 мм. Среднемесячные нормы осадков в виде снега, дождя и снега: январь – 10 мм, февраль – 10 мм, март – 10 мм, апрель – 10 мм, май – 10 мм, июнь – 10 мм, июль – 10 мм, август – 10 мм, сентябрь – 10 мм, октябрь – 10 мм, ноябрь – 10 мм, декабрь – 10 мм. Среднемесячные нормы осадков в виде снега, дождя и снега: январь – 10 мм, февраль – 10 мм, март – 10 мм, апрель – 10 мм, май – 10 мм, июнь – 10 мм, июль – 10 мм, август – 10 мм, сентябрь – 10 мм, октябрь – 10 мм, ноябрь – 10 мм, декабрь – 10 мм.

По условиям тепло- и влагообеспеченности и особенностям состава почв территория Волго-

градской области делится на четыре агроклиматические зоны: степная, сухостепная, пустынная и полупустынная.

Волгоградская область расположена в пределах двух почвенных зон – черноземной и каштановой. Черноземная зона представлена двумя подзонами (обыкновенного и южного чернозема и подзоной южного чернозема), каштановая – тремя (темно-каштановых, каштановых и светло-каштановых почв).

***Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки***

***Политическая обстановка<sup>53</sup>***

Мировая экономика продемонстрировала в 2025 г. устойчивость к экзогенным и эндогенным шокам разной природы, хотя темпы роста ВВП в ведущих центрах экономической активности несколько замедлились по сравнению с 2024 г. Понижительное давление на темпы экономического роста оказали торговые войны, высокие цены на электроэнергию и природный газ в европейских экономиках, замедление притока мигрантов на рынок США, усиливающиеся дисбалансы в экономике Китая.

*Темпы роста ВВП в крупнейших экономиках мира в 2024–2026 гг.*

Таблица 15.

	2024 факт	2025 оценка	2026 прогноз
США	2,8	1,9–2,0	1,8–2,1
Китай	5,0	4,6–4,9	4,0–5,0
Еврозона	0,8	1,1	1,0
- Германия	-0,5	0,2	0,9
- Франция	1,1	0,6	1,0
- Италия	0,7	0,6	0,6
Великобритания	1,1	1,2	1,0
Япония	0,1	1,1	0,6
Канада	1,0	1,1	1,2
Южная Корея	2,0	1,0	2,2
Индия	6,5	6,5	6,4
Бразилия	3,4	2,3	1,7
Россия	4,3	0,6–1,0	0,7–1,5
Мексика	1,4	0,7	1,3
Турция	3,3	3,2	3,2
Саудовская Аравия	1,9	3,7	3,9
Индонезия	5,0	4,9	4,9
ЮАР	0,5	1,1	1,3
<b>МИР</b>	<b>3,3</b>	<b>3,1–3,2</b>	<b>3,0–3,2</b>

*Источники: ОЭСР; ИНП РАН; Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования; ЦЭИ ИМЭМО РАН.*

В 2026 г. на мировую политику и безопасность продолжают воздействовать факторы, доминировавшие в 2024–2025 гг. Определять мировую политику по-прежнему будут:

<sup>53</sup> Источник: <https://www.imemo.ru/files/File/ru/publ/2025/Russia-and-World-2026.pdf>

- американский фрейм/фактор Д. Трампа, на который в 2026 г. существенно большее влияние будут оказывать внутривнутриполитический расклад/разлад и предстоящие промежуточные выборы;
- незавершенные конфликты и связанная с ними военно-политическая и социальноэкономическая нестабильность, растущая общественно-политическая поляризация на глобальном, региональном и национальном уровнях; милитаризация мировой политики;
- повышенная активность средних и малых суверенных игроков и их объединений в западном мире, но также и на Западе.

В отличие от тревожной «неопределенности», возникшей еще в период коронакризиса, глубоко изменившиеся общественно-психологические, экономические и поведенческие стереотипы практически во всем мире, и усилившейся с избранием президента Д. Трампа, 2026 год будет существенно более предсказуемым. Ключевой парадигмой развития мировой политики становится геополитика – переход ведущих мировых игроков, прежде всего США, к неприкрытой, окончательно ломающей не только нормы и институты, но саму философию и этику Ялтинско-Потсдамской послевоенной мировой системы, жесткой конкуренции в целях продвижения и реализации национальных интересов. К 2026 г. мир перешел от «новой нормальности» к «новой реальности». Безусловно, исподволь процесс геополитизации был запущен еще в конце 1990-х гг. – расширением НАТО и резко отрицательным отношением к этому России. Маркером процесса стала Мюнхенская речь В. Путина в 2007 г., а затем события в Южной Осетии и Абхазии. Вплоть до 2022 г. этот процесс компенсировался балансами в рамках послевоенных институтов, договоров, наработанных в период разрядки и позже. В 2010-х слова «геополитика вернулась» стали звучать все чаще. Ближе к 2020 г., не без влияния первой каденции Д. Трампа, осознание сдвигов произошло в европейской правящей элите. В Глобальной стратегии ЕС от 2016 г. появился термин «стратегическая автономия» – как свобода от влияния других игроков на внешнеполитические действия объединения. При этом среди названных тогда глобальных вызовов не было угроз безопасности, реальных или мнимых, ответ на которые сейчас пытается найти Европа. Наступил конец основанного на правилах послевоенного миропорядка и возврат соперничества великих держав, рамки геополитики задает противостояние Китая и США. Также возникают и меняют правила игры средние державы: Бразилия, Индия, Мексика, Нигерия, Саудовская Аравия, Южная Африка и Турция. Вместе они обладают экономическими средствами и геополитическим весом, чтобы склонить глобальный порядок либо к стабильности, либо к еще большему хаосу. Формируется трехстороннее противостояние между Глобальным Западом, Глобальным Востоком и Глобальным Югом. Глобальный Юг определит, перевесит геополитика следующей эпохи в сторону сотрудничества, фрагментации или доминирования. Следующие 5–10 лет определяют мировой порядок на многие годы. Пока не ясно, достигла ли высшего предела хаотизация международных отношений в результате беспрецедентно волатильной политики Соединенных Штатов первого года правления Д. Трампа. Вряд ли достигла дна уже давно идущая деструкция международных институтов и правил. Однако понятно, что реалии послевоенного, холодно-военного и постхолодно-военного времени позади.

Основные направления для прогноза мировых дел в 2026 г.

- меняющаяся ситуация в глобальной экономике и безопасности;
- укрепление позиций Китая;
- изменения и волатильность международных форматов, в том числе и прежде всего в сфере безопасности;
  - сдвиг от секьюритизации к милитаризации;
  - парадоксальный в условиях доминанты геополитики мощный всплеск идейнополитических противоречий;
- конфликты, трудность урегулирования которых обусловлена их глубокими корнями, имеющими не только и не всегда геополитический, но идеологический и цивилизационный характер, нерелевантность миротворческого инструментария;
- резкое снижение приоритета глобальных проблем – климата, энергетики, здравоохранения.

В 2024 г. экономическая ситуация в мире оставалась нестабильной. Рост мирового ВВП в 2024 г. замедлился до 3,3 % (после 3,5 % годом ранее), но в целом оставался устойчивым. В начале 2025 г. вместо ожидаемого постепенного восстановления мировая экономика столкнулась с новым шоком в виде роста неопределенности на фоне жесткой риторики о протекционистской политике администрации США, а также возможных мер их основных торговых партнеров.

На горизонте до 2028 г., по прогнозу МВФ, ожидается постепенное восстановление темпов роста мировой экономики до 3,2 % (развитых стран – до 1,7 %, развивающихся стран – до 4,1 %) по мере адаптации бизнеса к новым условиям внешней торговли, снижения инфляции и смягчения финансовых условий. Рост экономики США достигнет 2,1 % за счет развития импортозамещающих производств и увеличения инвестиций в основной капитал. Ожидается восстановление роста экономики стран еврозоны до 1,3 % после стагнации 2022-2024 годов. Экономический рост в Китае сохранится на уровне порядка 4 % с учетом переориентации торговых потоков, а экономики Индии – около 6,5 % на фоне роста населения и высокой инвестиционной привлекательности страны. Прогнозные параметры развития мировой экономики исходят из темпов роста, близких к оценкам МВФ.

#### *Финансовые и сырьевые рынки*

Рост мировой торговли в 2024 г. составил 3,5 %, восстановившись по сравнению с показателем в 1 % в 2023 г., когда в мире было введено 3 тыс. новых торговых ограничений, а транспортно-логистические цепочки оказались нарушены из-за природных катаклизмов и военных конфликтов. При этом фрагментация мировой торговли в 2024 г. усилилась – наиболее активный рост товарооборота происходил внутри геополитических блоков. С учетом новой волны торговых ограничений в 2025 г. восстановление может оказаться временным: из-за усиления протекционистской политики США МВФ ожидает сокращение темпов роста мировой торговли до 2,6 % в 2025 г. и до 1,9 % в 2026 году.

По прогнозам ФАО-ОЭСР, к 2028 г. объем мирового потребления основных продовольственных товаров превысит показатели их производства, в результате мировые цены на продовольствие в среднем вырастут на 2,5 % к уровню 2024 года.

Среднегодовая стоимость нефти марки Brent в 2024 г. оказалась ниже уровня 2023 г. на 2,9 % и составила 81 долл. США / барр. Европейский газовый рынок демонстрировал более значительное сокращение (-16,3 % г/г до 392 долл. США / тыс. куб. м), что было связано с ростом присутствия СПГ на мировом рынке энергоносителей, высокими показателями производства природного газа в США и активным развитием альтернативных источников энергии.

В период с января по июнь 2025 г. цены на энергоносители изменялись разнонаправленно. Стоимость нефти сохранила тренд на снижение (бэквордация) на фоне ожиданий наращивания добычи ОПЕК+, а также неопределенности в отношении темпов роста мирового спроса на фоне тарифной эскалации США. При этом отмечается возобновление роста цен на рынке природного газа, прежде всего обусловленное активным энергопотреблением в ЕС в условиях отказа от поставок газа из России и обострением ирано-израильского конфликта.

#### *Платежный баланс и курс рубля*

В условиях снижения мировых цен на энергоносители и другие товары российского экспорта стоимостной объем экспорта товаров за январь-июль 2025 г. сократился на 4,0 % г/г. По оценкам, за 2025 год экспорт товаров снизится на 4,7 % и составит 412,9 млрд долл. США. В реальном выражении экспорт товаров уменьшится на 1,6 % за счет большего сокращения нефтегазового экспорта (на 2,4 % в реальном выражении), по сравнению с нефтегазовым (на 1,0 % по итогам 2025 года). Экспорт услуг по итогам 2025 года увеличится на 7,7 % в номинальном выражении и на 5,6 % в реальном выражении.

Импорт товаров за январь-июль 2025 г. увеличился на 0,3 % г/г в номинальном выражении, по итогам года прирост оценивается на уровне 2,1 %. При этом в реальном выражении импорт товаров сократится на 2,4 %. Импорт услуг, по оценке, по итогам 2025 года возрастет на 11,0 % в номинальном выражении, при этом в реальном выражении – прирост составит 4,3 процента.

Вклад чистого экспорта в годовые темпы роста ВВП в 2025 году оценивается практически нулевым.

<sup>54</sup> Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/download/bc142016f6ab3772370bb0b4541fc778/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_2026-2028.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/download/bc142016f6ab3772370bb0b4541fc778/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2026-2028.pdf)

В январе-июле 2025 г. сальдо счета текущих операций составило 25 млрд долл. США. По итогам 2025 года, по оценкам, сальдо счета текущих операций составит около 37,8 млрд долл. США или 1,5 % ВВП. В среднем за январь-июль 2025 г. курс доллара США к рублю составил 85,5 руб. за доллар (за январь-август 2025 г. – 84,8 руб. за долл. США). В среднем за 2025 год курс ожидается на уровне 86,1 руб. за долл. США.

#### *Экономическая активность и инфляция*

По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП за январь-июль 2025 года составил 1,1 % после 4,3 % за 2024 год в целом. Основная причина охлаждения экономики – замедление внутреннего спроса как потребительского, так и инвестиционного на фоне жестких денежно-кредитных условий.

Рост промышленного производства замедлился до 0,8 % за январь-июль 2025 года после 5,6 % за 2024 год в целом, в том числе по обрабатывающей промышленности – 3,3 % после 9,8 %. Замедление обусловлено динамикой всех групп товаров (инвестиционного, промежуточного и потребительского назначения). По итогам 2025 года прирост промышленного производства оценивается на уровне 1,5 %, в том числе обрабатывающей промышленности – 3,1 процента.

В 2025 году ожидается рост производства продукции сельского хозяйства на фоне более высокого урожая по большинству видов культур. За январь-июль текущего года прирост составил 1,0 % г/г, прирост за 2025 год прогнозируется на уровне 2,2 % после сокращения выпуска в 2024 году на 3,2 процента.

По итогам года ожидается замедление динамики инвестиций в основной капитал, в том числе с учетом высокой базы прошлых лет (накопленный рост за период 2021-2024 годов составил 36,6 %) – рост в реальном выражении на 1,7 % в 2025 году после роста на 7,4 % в 2024 году.

Рост реальных денежных доходов населения в 2025 году продолжается высокими темпами. В I полугодии 2025 года реальные денежные доходы населения выросли на 6,9 % г/г (в 2024 году – на 8,4 процента). По итогам 2025 года ожидается замедление темпов роста реальных денежных доходов населения, но в целом они сохранятся на высоком уровне (оценка 2025 года – рост на 4,2 процента). Рост реальных располагаемых денежных доходов ожидается на уровне 3,8 % (в 2024 году – рост на 7,3 процента).

По всем основным компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам I полугодия 2025 года. При этом наиболее высокие темпы роста отмечались по доходам от предпринимательской деятельности (+12,8 % в реальном выражении) и по доходам от собственности (+12,0 %) на фоне высоких ставок по банковским вкладам.

Однако с начала 2025 года оформился тренд на замедление прироста основного компонента доходов – заработной платы – на фоне снижения спроса на кадры в экономике и общего уровня напряженности на рынке труда. Так, увеличение реальной заработной платы за I полугодие 2025 года составило 4,1 % (9,7 % в 2024 году). По итогам 2025 года ожидается рост реальной заработной платы на уровне 3,4 % (номинальной – на 12,6 %) после 6 высокой базы прошлых лет (накопленный рост за период 2023-2024 годы составил 18,7 % в реальном выражении).

Потребительская активность сохранит рост, но на более низком уровне, чем в предыдущие годы. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и оборот общественного питания за 7 месяцев 2025 года замедлил рост до 2,4 % г/г (после 7,1 % по итогам 2024 года). Уменьшение темпов роста отмечается по всем компонентам. По итогам 2025 года рост потребительской активности оценивается на уровне 2,7 % после высокой базы предыдущих двух лет (накопленный рост 2023-2024 гг. составил 15,7 процента).

Оборот розничной торговли за 7 месяцев 2025 года замедлил темпы роста до 2,1 %. По итогам 2025 года ожидается рост на 2,5 % (в 2024 году – на 7,7 %). Объем платных услуг населению за 7 месяцев 2025 года вырос на 2,3 % г/г. По итогам 2025 года рост оценивается на уровне 2,6 % (в 2024 году – 4,3 %). Сравнительно более высокие темпы роста показывает сектор общественного питания, рост которого за 7 месяцев 2025 года составил 8,0 %, а по итогам всего 2025 года оценивается в 8,4 % (в 2024 году – 11,9 процента).

Ситуация на рынке труда в 2025 году продолжит оставаться стабильной – уровень безработицы по итогам года оценивается на уровне 2,3 % от рабочей силы. В мае-июле этого года он находится на исторических минимумах в 2,2 % от рабочей силы (2,3 % от рабочей силы за 7 месяцев 2025 год, 2,5 % в среднем за 2024 год).

Инфляция в июле замедлилась до 8,8 % г/г и до 8,1 % г/г в августе с пиковых уровней марта (10,3 % г/г). По итогам 2025 года рост потребительских цен ожидается на уровне 6,8 % де-

кабрь к декабрю.

**Основные показатели социально-экономического развития РФ январь-ноябрь 2025 год<sup>55</sup>**

Таблица 16.

	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	151765,0 <sup>1)</sup>	101,0	104,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0
Реальные располагаемые денежные доходы		109,2 <sup>2)</sup>	108,8
1) Первая оценка. 2) Оценка.			

	Ноябрь 2025 г.	В % к		Январь- ноябрь- 2025 г. в % к январю- ноябрю 2024 г.	Справочно		
		ноябрю 2024 г.	октябрю 2025 г.		ноябрь 2024 г. в % к ноябрю 2023 г.	октябрю 2024 г.	январь- ноябрь 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		99,5	91,8	100,9	104,3	94,9	105,2
Индекс промышленного производства		99,3	95,9	100,8	104,6	99,6	105,1
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	695,0	120,1	50,1	105,4	94,6	44,6	96,7
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	8,0	127,1	114,1	97,6	89,5	97,8	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,9	97,0	96,3	99,3	102,2	102,1	100,2
в том числе железнодорожного транспорта	205,6	95,9	96,4	98,6	98,8	105,1	94,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 217,2	103,3	96,9	102,5	105,8	98,3	108,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 710,5	103,3	99,1	102,7	103,5	99,3	104,3
Индекс потребительских цен		106,6	100,4	109,0	108,9	101,4	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,9	99,1	102,4	103,9	101,0	112,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	91,1	98,7	87,5	80,4	102,5	79,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	96,8	102,8	79,1	67,3	98,8	71,8

	Октябрь 2025 г.	В % к октябрю 2024 г.	Январь- октябрь 2025 г. в % к январю- октябрю 2024 г.	Справочно	
				октябрь 2024 г. в % к октябрю 2023 г.	январь- октябрь 2024 г. в % к январю- октябрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	99 707	114,3	114,4	116,4	117,9
реальная		106,1	104,7	107,2	108,9

<sup>55</sup> Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2025.pdf>

**Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов<sup>56</sup>**

Таблица 17.

	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель</b>					
базовый		70,0	70,0	70,0	72,0
консервативный	80,8	70,0	55,0	57,3	60,2
<b>Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США</b>					
базовый		86,1	92,2	95,8	100,1
консервативный	92,4	86,1	94,8	99,3	104,2
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>					
базовый		6,8	4,0	4,0	4,0
консервативный	9,5	6,8	4,0	4,0	4,0
<b>Валовой внутренний продукт, %</b>					
базовый		1,0	1,3	2,8	2,5
консервативный	4,3	1,0	0,8	1,5	1,9
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>					
базовый		1,7	-0,5	3,8	3,3
консервативный	7,4	1,7	-1,3	2,2	2,6
<b>Промышленное производство, %</b>					
базовый		1,5	2,3	3,1	2,8
консервативный	5,6	1,5	0,8	1,4	1,6
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения, %</b>					
базовый		3,8	2,1	3,5	3,0
консервативный	7,3	3,8	1,6	2,3	2,3
<b>Реальная заработная плата работников организаций, %</b>					
базовый		3,4	2,4	3,9	3,2
консервативный	9,7	3,4	1,9	2,4	2,4
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
базовый		2,5	1,1	3,9	3,6
консервативный	7,7	2,5	0,3	2,0	2,6
<b>Экспорт товаров, млрд долл. США</b>					
базовый		412,9	431,5	462,2	505,5
консервативный	433,1	412,9	369,8	389,4	413,5
<b>Импорт товаров, млрд долл. США</b>					
базовый		306,0	308,5	326,9	341,5
консервативный	299,7	306,0	298,0	308,3	322,0

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

<sup>56</sup> Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/download/bc142016f6ab3772370bb0b4541fc778/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_2026-2028.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/download/bc142016f6ab3772370bb0b4541fc778/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2026-2028.pdf)

**Социально-экономическое положение Волгоградской области в январе-ноябре 2025 года<sup>57</sup>**  
**Основные экономические и социальные показатели**

Таблица 18.

	Ноябрь 2025 г.	Ноябрь 2025 г. в % к ноябрю 2024 г.	Январь-ноябрь 2025 г.	Январь-ноябрь 2025 г. в % к январю-ноябрю 2024 г.	Справочно: январь-ноябрь 2024 г. в % к январю-ноябрю 2023 г.
Индекс промышленного производства <sup>1)2)</sup>		79,1		92,2	100,7
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	- <sup>3)</sup>	- <sup>3)</sup>	265465,6 <sup>2)</sup>	110,6 <sup>2)4)</sup>	87,1 <sup>4)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	10301,6 <sup>2)</sup>	74,2 <sup>2)4)</sup>	117469,3 <sup>2)</sup>	93,9 <sup>2)4)</sup>	95,7 <sup>4)</sup>
Ввод в действие жилых домов <sup>5)</sup> , тыс. м <sup>2</sup>	49,7 <sup>2)</sup>	85,1 <sup>2)</sup>	953,1 <sup>2)</sup>	98,7 <sup>2)</sup>	129,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	65124,1 <sup>2)</sup>	104,1 <sup>2)4)</sup>	696453,8 <sup>2)</sup>	101,7 <sup>2)4)</sup>	107,7 <sup>4)</sup>
Индекс потребительских цен	100,3 <sup>6)</sup>	105,6	105,0 <sup>7)</sup>	108,4	107,8
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>8)</sup>	99,6 <sup>6)</sup>	102,5	101,8 <sup>7)</sup>	106,2	108,2
Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, рублей <sup>9)</sup>	67253,8	111,9	66457,7	116,3	117,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек <sup>10)</sup>	2,3	114,8			65,8

1) По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» ОКВЭД2. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

2) Предварительные данные.

3) В соответствии с приказом Федеральной службы государственной статистики от 26.11.2024 № 577 «Об утверждении Производственного плана Росстата на 2025 год», данные являются промежуточным этапом выполнения статистической работы.

4) В сопоставимой оценке.

5) С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

6) Ноябрь 2025 г. к октябрю 2025 г.

7) Ноябрь 2025 г. к декабрю 2024 г.

8) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке, по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» ОКВЭД2.

9) Абсолютные значения приведены за октябрь 2025 г. и январь-октябрь 2025 г.; относительные – за октябрь 2025 г. и январь- октябрь 2025 г. к соответствующим периодам предыдущего года.

10) По данным Комитета по труду и занятости населения Волгоградской области.

**Индекс промышленного производства** в ноябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 79,1%, в январе-ноябре 2025 г. – 92,2%.

**Производство сельскохозяйственной продукции.** За январь-ноябрь 2025 г. объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 265,5 млрд рублей, или 110,6% к январю- ноябрю 2024 г. в сопоставимых ценах.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2025 г. составил 10301,6 млн рублей, что в сопоставимой оценке составило 66,3% к октябрю 2025 г. и 74,2% к ноябрю 2024 г. За январь-ноябрь 2025 г. выполненный объем составил 117469,3 млн рублей, или 93,9% к январю-ноябрю 2024 г.

<sup>57</sup>Источник: <https://34.rosstat.gov.ru>

**Жилищное строительство.** За ноябрь 2025 г. построены жилые дома на 992 квартиры общей площадью 49,7 тыс. м<sup>2</sup>, что составило 85,1% к уровню ноября 2024 г., за январь-ноябрь 2025 г. построены жилые дома на 11480 квартир общей площадью 953,1 тыс. м<sup>2</sup>, что составило 98,7% к уровню января-ноября 2024 г. В январе-ноябре 2025 г. из общего объема введенного в действие жилья населением построены жилые дома общей площадью 606,8 тыс. м<sup>2</sup>, что на 17,3% превысило уровень января-ноября 2024 г.

В январе-ноябре 2025 г. грузооборот (на коммерческой основе) **грузового автомобильного транспорта** составил 1672,2 млн тонно-километров и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличился на 12,4%. Пассажирским автомобильным транспортом<sup>3</sup> перевезено 142,7 млн человек, что на 1,9% меньше, чем в январе-ноябре 2024 г. Пассажирооборот составил 2047,3 млн пасс.-километров и по сравнению с январем-ноябрем 2024 г. снизился на 0,2%.

**Оборот розничной торговли** в ноябре 2025 г. составил 65,1 млрд рублей (104,1% в сопоставимых ценах к ноябрю 2024 г.), в январе-ноябре 2025 г. – 696,5 млрд рублей, или 101,7% к соответствующему периоду 2024 г.

**Индекс потребительских цен** за январь-ноябрь 2025 г. составил в Волгоградской области 105,0%, в том числе на продовольственные товары – 104,5%, непродовольственные товары – 102,2%, услуги – 110,3%.

**Индекс цен производителей промышленных товаров** за январь-ноябрь 2025 г. составил 101,8%, в том числе индекс цен добычи полезных ископаемых – 75,0%, обрабатывающих производств – 101,4%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 110,1%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 119,3%.

**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата за октябрь 2025 г. в крупных, средних и малых организациях составила 67254 рубля и по сравнению с сентябрем 2025 г. увеличилась на 0,9%, по сравнению с октябрём 2024 г. увеличилась на 11,9%. За январь-октябрь 2025 г. составила 66458 рублей и увеличилась по сравнению с январем-октябрем 2024 г. на 16,3%.

### **Выводы**<sup>58</sup>:

*В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. Поэтому экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).*

*Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижения жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно го-*

<sup>58</sup> Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

ворят о благополучии и стабильности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и потоков энергетических и сырьевых ресурсов, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки, Украина. При этом, конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным госпереворотом 2014 года, неуклонно движется к положительному для России исходу.

Для решения текущих задач экономики России государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

### **3.1 Анализ рынка коммерческой недвижимости**

В соответствии с Задаaniem на оценку, в состав объекта оценки входит: недвижимое имущество и земельный участок:

- здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350);
- здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347);
- здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346);
- здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296);
- сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:293);
- сооружение бетонная площадка, площадью 2778,6 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:349);
- сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П. (кадастровый номер: 34:24:180203:348);
- земельный участок площадью 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50), по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6.

#### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, схожими параметрами для сравнения.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок коммерческой недвижимости можно условно разделить на:

- бизнес-недвижимость;
- индустриальная (промышленно-складская/производственная) недвижимость.

Так как представленный к оценке объект недвижимого имущества, по своему функциональному назначению относится к индустриальной (производственно-складской) недвижимости, далее приведена классификация рынка производственно-складской недвижимости, согласно данным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» и данным «Справочника оценщика недвижимости и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л. А.:

**Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие 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 смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

**Специализированные высококлассные складские объекты** – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. 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.

**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).

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

**Объекты придорожного сервиса**, обслуживающие транспортные средства – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажи, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

#### Выводы:

1.) Таким образом, согласно классификации, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л. А, объекты оценки - объект капитального строительства: здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350), здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347), здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346), здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296), сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:293), сооружение бетонная площадка, площадью 2778,6 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:349), сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П. (кадастровый номер: 34:24:180203:348) и земельный участок площадью 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50), по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6, являются «Универсальными производственно- складскими объектами»

2.) Учитывая объемно-планировочные характеристики объекта оценки и соответствие его предусмотренному функциональному назначению (производственно-складской объект), рассмотрение альтернативных вариантов не требуется.

**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом использовании, с указанием интервала значений цен.**

При анализе фактических данных о ценах предложений с объектами индустриальной недвижимости, Оценщиком рассматривались предложения продажи производственно-складских объектов, расположенных в районных центрах Волгоградской области, класса В, С и D.

Не принимали участие в выборке производственно-складские объекты Класса А, также объекты, расположенные в г.Волгоград и г. Волжский, а также, специализированные объекты сельскохозяйственного назначения.

При формировании выборки Оценщик пользовался данными открытых источников информации (интернет-сайты: <https://www.domofond.ru/>, <https://volgograd.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>, и пр.).

Результаты анализа приведены в таблице ниже:

Таблица 19.

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Назначение	Цена предложения за объект, руб.	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб. за 1 кв.м	Источник информации
1	Здание 400кв. М. забетонированное , пристройка на первом этаже большая комната и лестница на второй этаж где есть три комнаты . есть вода . подъезд асфальт.	Волгоградская обл., Урюпинск, мкр-н Гора Восточная, 101/1	Гаражно-складское	2 450 000	506,1	4 841	<a href="https://www.avito.ru/uryupinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pr-oizvodstvo_8070124833?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjUmY5VENuVEk3RkFTWTlnIjt97zVvhj8AAAA">https://www.avito.ru/uryupinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pr-oizvodstvo_8070124833?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjUmY5VENuVEk3RkFTWTlnIjt97zVvhj8AAAA</a>
2	Соседние помещения: 135 м2, 136 м2, 189 м2, 281 м2. Каждое помещение с отдельными воротами. Под каждым помещением свой земельный участок. Все в собственности. Минимальная высота 3,7 м, местами до 3,9 м. Адрес: Михайловка, улица Промышленная 10, база бывшего ПСК Ваш Дом. Документы в порядке.	Волгоградская обл., Михайловка, Промышленная ул., 10	Складское	2 223 000	741	3 000	<a href="https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/330062061/?context=4.wnaHX5GTTTk.4c5tVH_t9QBFYxG_YMimBycScRdf_Of2SrSBpuSM4WJnEUB7SPzU-DKGlXuj0NgFF6ycJwY50ZbBt-I7zedCSJxAMnsvutlzStLH7OqB1g&amp;mlSearchSessionGuid=edb5f268a36c3d1e00a3ee85a7d18681">https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/330062061/?context=4.wnaHX5GTTTk.4c5tVH_t9QBFYxG_YMimBycScRdf_Of2SrSBpuSM4WJnEUB7SPzU-DKGlXuj0NgFF6ycJwY50ZbBt-I7zedCSJxAMnsvutlzStLH7OqB1g&amp;mlSearchSessionGuid=edb5f268a36c3d1e00a3ee85a7d18681</a>
3	Продажа нежилого одноэтажного кирпичного строения с подвалом общей площадью 663,8 кв.м. и земельного участка площадью 1020 кв.м. - Земельный участок, общая площадь: 1020 кв.м. Адрес: Волгоградска область, г. Камышин, ул. Ангарская, д. 11 Кадастровый номер: 34:36:000023:121; - Нежилое строение, общая площадь: 663,8 кв.м. Адрес: Волгоградска область, г. Камышин, ул. Ангарская, д. 11 Кадастровый номер: 34:36:000023:4771.	Волгоградская обл., Камышин, Ангарская ул., 11	Производственное	1 822 600	663,8	2 746	<a href="https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_stroenie_663.8_m_zu_1020_m_2517260401?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjXaE5td0lXc1Y5YzN2WmJTIj9KoMBTD8AAAA">https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_stroenie_663.8_m_zu_1020_m_2517260401?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjXaE5td0lXc1Y5YzN2WmJTIj9KoMBTD8AAAA</a>
4	Продается административное здание (площадь 742 кв.м.) и гараж (площадь 242 кв.м.) на земельном участке (площадь 3280 кв.м.). Свет, газ, вода.	Волгоградская обл., Михайловка, ул. Ленина, 191	Свободного	4 150 000	984	4 217	<a href="https://архивоценщика.пф/архив/аналогues/specialBusinessObjects">https://архивоценщика.пф/архив/аналогues/specialBusinessObjects</a>
5	Продается торговая база по ул. Ленина 191 а, возле ГАИ. Склад продовольственных товаров, со встроенным помещением магазина - 464.6 кв.м. Склад - 522.6 кв.м. Земельный участок - 2610 кв.м. (в собственности).	Волгоградская обл., Михайловка, ул. Ленина, 191А	База	9 900 000	987	10 030	<a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4492824542?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjSNjhtneTNDdEpKY3Q0UGF2Ijt9-">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4492824542?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjSNjhtneTNDdEpKY3Q0UGF2Ijt9-</a>

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Назначение	Цена предложения за объект, руб.	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб. за 1 кв.м	Источник информации
							<a href="#">Pdv0z8AAAA</a>
6	Продается база в черте города ( в собственности) возможно использовать для склада, производства, офисов, автосервиса и т.д., состоит из отдельностоящих зданий разной площади и разного назначения, земельный участок (0,85 га) нужно выкупить по кадастровой стоимости (+- 2 млн.Р) Цена указана за все объекты, подробнее по телефону.	Волгоградская обл., Камышин, ул. Ленина, 4А	База	12 900 000	2030	6 355	<a href="https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_7365373870?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwTkdBQktEQUxYQUxvTzJhIjt9MxGM0z8AAAA">https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_7365373870?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwTkdBQktEQUxYQUxvTzJhIjt9MxGM0z8AAAA</a>
7	Производственная база расположена на территории опережающего социально-экономического развития по адресу: Волгоградская область, городской округ г. Михайловка, ул. Тишанская, 37Д на земельном участке площадью 4636,0 кв.м. с производственными помещениями 2228,8 кв.м. База имеет въездные автоматические ворота, по периметру обнесена кирпичным забором высотой 3 метра. Имеется здание весовой с весами 40 тонн, здание маслоцеха с отоплением, складские помещения, двухэтажное здание мастерской: 1 этаж - 2 бокса для техники с отоплением и водоснабжением, помещением и бытовыми комнатами для обслуживающего персонала с туалетом и душевой комнатой; 2 этаж - капитальный ремонт, имеются 2 комнаты отдыха, бытовая комната с санузлом, душевой кабиной и стиральной машиной, кухня, бильярд,кабинет. Все помещения оборудованы кондиционерами. Помещение с газовым котлом в рабочем состоянии. Земельный участок оформлен в собственность.	Волгоградская обл., Михайловка, Тишанская ул., 37Д	База	15 000 000	2228	6 732	<a href="https://архивоценщика.рф/app/analogue/industrialStorages">https://архивоценщика.рф/app/analogue/industrialStorages</a>
8	свет, вода городская. торг на месте.	Волгоградская обл., Михайловка, ул. Ленина, 176Д	База	5 000 000	647	7 728	<a href="https://архивоценщика.рф/app/analogue/industrialStorages">https://архивоценщика.рф/app/analogue/industrialStorages</a>
9	Продается здание склада, площадью 1043,9 кв.м. с земельным участком, площадью 12 сот. Здание состоит из 2 помещений: Первое- S-548кв.м. Высота- 3,80 кв.м. Фундамент-бетонный ленточный гл. 1м. Стены- кирпич Перекрытия- ж/бетонные балки, плиты Кровля- мягкая совмещенная с перекрытием Полы- бетонные Второе- S-495.9кв.м. Высота- 3,90 кв.м. Фундамент- бетонный ленточный гл. 1м. Стены- кирпич Перекрытия- ж/бетонные балки, плиты Кровля- мягкая совмещенная с перекрытием Полы- бетонные Склад	Волгоградская область, Михайловка, 1-й микрорайон	Склад	7 600 000	1043,9	7 280	<a href="https://архивоценщика.рф/app/analogue/industrialStorages">https://архивоценщика.рф/app/analogue/industrialStorages</a>

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Назначение	Цена предложения за объект, руб.	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб. за 1 кв.м	Источник информации
	расположен на земельном участке 12 сот. На участке также расположены хозяйственные постройки, которые также сходят в стоимость объекта. На территории находится своя электроподстанция, мощностью-1 МВт Продажа без обременений, документы к продаже готовы. По запросу площадь участка может быть изменена. Рассмотрим Ваши предложения и варианты.						
10	Продается складское помещение с административным зданием. Склад 2000м, двухэтажное здание 800м, имеется газ вода электричество	Волгоградская обл., Фролово, ул. Металлургов, 2А	Склад	13 000 000	2800	4 643	<a href="https://www.avito.ru/frolovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_2800_m_7995996446?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNbXpjOXNNb3NoNWFOVlpXIjt9I_mMxj8AAAA">https://www.avito.ru/frolovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_2800_m_7995996446?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNbXpjOXNNb3NoNWFOVlpXIjt9I_mMxj8AAAA</a>
11	Комплекс производственных объектов г. Фролово ЗУ в собственности 96.59 сотки Кадастровый 34:39:000012:27 На территории: - Здание гаража 130 кв м - Здание тарного склада 80 кв м - Здание овощехранилища 120 кв м - Здание продовольственного склада 144 кв м - Здание овощехранилища 156 кв м Коммуникации вода/свет На данный момент все отключено.	Волгоградская обл., Фролово, Красноармейская ул., 185	База	2 350 000	474	4 958	<a href="https://www.avito.ru/frolovo/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_proizvodstvennoy_bazy_7750165583?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpQ2J2dzZBwUZGNmdYaXFtIjt9PbkSnD8AAAA">https://www.avito.ru/frolovo/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_proizvodstvennoy_bazy_7750165583?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpQ2J2dzZBwUZGNmdYaXFtIjt9PbkSnD8AAAA</a>
	<b>Минимальное значение руб./м2</b>					<b>2 746</b>	
	<b>Максимальное значение руб./м2</b>					<b>10 030</b>	

## *Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены рынка индустриальной(производственно-складской) недвижимости*

### ✓ Скидки на торг

Несмотря на существенное развитие рынков недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информацию о совершенных сделках участники рынка в подавляющем большинстве случаев не раскрывают. Все это неизбежно ведет к использованию в оценочной практике цен предложения, даже несмотря на то, что расчеты на основании таких цен заслуживают гораздо меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании цен сделок.

Скидка на торг на объекты индустриальной недвижимости может иметь различные значения в зависимости от класса объекта в указанном сегменте. При этом величина скидки зависит от объемов и активности рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2025, стр. 487, скидки на цены предложений в зависимости от типа объекта, находятся в следующих интервалах:

Таблица 20.

Скидки на торг	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	16,0%	10,9%	21,2%
Специализированные высококлассные складские объекты	15,1%	10,2%	20,1%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,7%	11,6%	21,8%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	20,5%	14,3%	26,7%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	10,2%	20,0%

### ✓ Фактор местоположения

В практике оценки объектов недвижимости принято выделять **глобальное** и **локальное местоположение**.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2025, стр. 119, ценообразующий фактор **«Глобальное местоположение (статус населенного пункта)»** имеет следующие расчетные значения:

Таблица 21.

Наименование типовой зоны	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Производственно-складские объекты</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,78	0,94
Райцентры с развитой промышленностью	0,77	0,69	0,85
<b>Райцентры сельскохозяйственных районов</b>	<b>0,65</b>	0,55	0,75
Прочие населенные пункты	0,51	0,41	0,62

*В соответствии с классификацией, приведенной в Таблице 21 объект оценки: недвижимое имущество: здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350), здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347), здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346), здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296), сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер:*

34:24:180203:293), сооружение бетонная площадка, площадью 2778,6 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:349), сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П. (кадастровый номер: 34:24:180203:348) и земельный участок площадью 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50), по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6, – по фактору глобального местоположения относится к параметру «Рай-центры сельскохозяйственных районов».

### ✓ Фактор масштаба

Данная поправка учитывает тот существенно влияющий на рыночную стоимость недвижимости факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности крупных объектов.

В «Справочнике оценщика недвижимости и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2025, стр. 229, приведены степенные модели, отражающие изменение удельной цены объекта недвижимости в зависимости от его площади. Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения (показатель степенной функции) которого можно использовать при корректировке цен объектов-аналогов.



Рис. 75. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Расширенный интервал.

Рис.4

Степенную зависимость, приведенную на графиках выше, можно использовать для расчета корректировок на «фактор масштаба». Показатель степенной функции выступает «коэффициентом торможения».

Общая формула расчета корректировки на площадь выглядит следующим образом:

$$K_{\text{масштаб}} = \left( \frac{S_{OO}}{S_{OA}} \right)^k \quad (1)$$

где:

$S_{OO}$  – общая площадь объекта оценки,

$S_{OA}$  – общая площадь объекта-аналога,

$k$  – коэффициент торможения (от -0,11 до -0,17).

#### ✓ **Функциональное назначение производственно-складского комплекса**

Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, производственно-складские объекты могут иметь административно-офисные и бытовые помещения.

Согласно данным «Справочника Справочнике оценщика недвижимости и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2025, стр. 492, ценообразующий параметр «**Функциональное назначение производственно-складского комплекса**» имеет следующие расчетные показатели:

Таблица 22.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,48	1,32	1,64
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,35

#### ✓ **Наличие отопления**

Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление. В связи с этим наличие отопления складских и производственных помещений является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2025, стр. 289, ценообразующий параметр «**Наличие отопления**» имеет следующие расчетные показатели:

Таблица 23.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,85	0,77	0,92

#### ✓ **Материал стен**

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность служ-

бы объекта, экологичность, на его тепло- и шумоизоляционные характеристики.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2025, стр. 305, ценообразующий параметр «**Материал стен**» имеет следующие расчетные показатели:

Таблица 24.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,76	0,91
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,64	0,55	0,72

**✓ Наличие грузоподъемных механизмов**

Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т. д., что важно для потенциального покупателя объекта. Таким образом, наличие грузоподъемных механизмов является одним из факторов, влияющий на формирование стоимости производственно-складской недвижимости

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2025, стр. 334, ценообразующий параметр «**Наличие грузоподъемных механизмов**» имеет следующие расчетные показатели:

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ к удельной цене такого же обеспеченного ГПМ	0,85	0,81	0,89

**✓ Физическое состояние объекта**

Влияние на стоимость объектов производственно-складского назначения оказывает физическое состояние конструктивных элементов объекта.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2025, стр. 375, ценообразующий параметр «**Физическое состояние объекта**» имеет следующие расчетные показатели:

Таблица 26.

Удельная цена		Аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
Объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,79
	удовл.	0,81	1,00	1,46
	неудовл.	0,56	0,69	1,00

**✓ Внутренняя отделка**

Влияние на стоимость объектов производственно-складского назначения оказывает состояние отделки внутренних помещений.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2025, стр. 404, ценообразующий параметр «**Внутренняя отделка**» имеет следующие расчетные показатели:

Таблица 27.

Удельная цена		Аналог		
		хорошее	удовл.	треб. замены / без отделки
Объект оценки	хорошее	1,00	1,16	1,41
	удовл.	0,86	1,00	1,22
	треб. замены / без отделки	0,71	0,82	1,00

### 3.2 Анализ рынка земельных участков

В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации структура земельного фонда подразделяется на семь категорий:

- земли населённых пунктов,
- земли сельскохозяйственного назначения,
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения,
- земли особо охраняемых территорий,
- земли лесного фонда,
- земли водного фонда,

Все земли, помимо категории имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Ниже приведена таблица примерного соответствия между предложенными группами (классами) объектов и соответствующими категориями, и видами разрешенного использования, применяемого при кадастровой оценке земельных участков (на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под ред. Лейфера Л. А.), стр. 58-67:

Таблица 28.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т. ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобильно-строительная, фармацевтическая, фарфорофаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площадки.	6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Научно-производственная деятельность-размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов.</p> <p>Обеспечение космической деятельности-размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения космической техники и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для обработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.</p> <p>Транспорт – размещение разного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключ. 7.2)</p> <p>Коммунальное обслуживание-размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.</p>	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	<p>Земли населенных пунктов</p> <p>Земли промышленности</p>	<p>Предпринимательство-размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования предусмотренных кодами 4.1-4.10.</p> <p>Общественное использование объектов капитального строительства-размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (3.1 в данном случае не включен)</p> <p>Автомобильный транспорт - размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2</p>	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	<p>Земли с/х назначения</p> <p>Земли населенных пунктов</p>	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки-размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей: благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских пло-	2.5-2.7.1

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>щадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.</p> <p>Земельные участки предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки)-размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме составляет более 15% от общей площади дома.</p> <p>Обслуживание жилой застройки-размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p> <p>Хранение автотранспорта-размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.</p>	
4.2	Земельные участки под ИЖС	<p>Земли населенных пунктов</p> <p>Земли с/х назначения</p>	<p>Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства-размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек</p> <p>Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки-размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.</p> <p>Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)-размещение жилого дома, указанного в описании</p>	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.</p> <p>Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки-размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.</p> <p>Обслуживание жилой застройки-размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны</p>	
5	Земельные участки под объекты рекреации	<p>Земли особо охраняемых территорий.</p> <p>Земли населенных пунктов</p>	<p>Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5.</p> <p>Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных.</p> <p>Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов, а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта.</p> <p>Санитарная деятельность-размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения, обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей.</p> <p>Историко-культурная деятельность-сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познава-</p>	5.0, 9.0-9.3, 9.1.1, 9.2.1

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			сельскохозяйственный туризм	

Оцениваемые земельные участки имеет следующие качественные и количественные характеристики:

**Земельный участок площадью 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50).**

Имущественные права: право собственности принадлежит Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120428. Номер государственной регистрации права: 34:24:180203:50-34/006/2017-2 от 14.08.2017г.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не зарегистрировано

- Площадь: 11900 кв. м;
- Кадастровый номер: 34:24:180203:50;
- Категория земель: земли населённых пунктов; ВРИ: для эксплуатации производственной базы.
- Текущее (фактическое) использование: по назначению.

1.) Учитывая вышеописанную классификацию, объект оценки: земельный участок, площадью 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:14:090004). Разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, относится к классу «Земельные участки под индустриальную застройку».

2) Проведенный анализ наиболее эффективного использования (см. раздел 4) свидетельствует о том, что НЭИ объекта оценки – земельный участок с использованием «под индустриальную (производственно-складскую) застройку», следовательно, рассмотрение альтернативных вариантов использования – не требуется.

Для формирования выборки Оценщик пользовался данными открытых источников информации – интернет-сайтов: <https://www.avito.ru/>, <https://onrealty.ru/>, <https://volgograd.cian.ru/> и др.

**Важно!** В выборку включались незастроенные земельные участки или участки, имеющие незначительные строения (не имеющие перспектив для дальнейшей эксплуатации и не существенные с точки зрения вклада в общую стоимость объекта, т. е. пятно застройки, которых не превышает 10% общей площади земельного участка). Участки, расположенные в областном центре г. Волгограде в выборке не учитывались.

Результаты анализа приведены в таблице ниже:

Таблица 29.

№ п/п	Текст объявления	Адрес	ВРИ	Цена предложения за объект, руб.	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб. за 1 кв.м	Источник информации
1	Продаётся от собственника земельный участок промназначения 7,76 га, ул.Промышленная 20 кадастровый номер 34:37:010104:1 Земельный участок расположен в территориальной зоне П-3 - коммунально-складская зона, зона предприятий V класса вредности. Основные виды разрешенного использования земельного участка: - пищевая промышленность - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции - склад - складские площадки - производственная деятельность Категория земель: земли населённых пунктов. Рядом железная дорога, точки подключения коммуникаций.	Волгоградская обл., Михайловка, ул. Промышленная, 20	Промназначения	5 900 000	77 600,00	76	<a href="https://архивоценника.рф/app/analogues/landPlots">https://архивоценника.рф/app/analogues/landPlots</a>
2	<b>Продам землю промышленного назначения площадью 2.46 га расположенную по адресу , цена 2 500 000 руб. Продается земельный участок: улица Дорожный Дом, Антиповское сельское поселение в Камышинском районе Волгоградской области. Площадь участка: 24629 кв. метра. Участок расположен вдоль Саратовской трассы на перекрестке с поселковой дорогой, 40 километров до Камышина. Высокий автомобильный трафик. Рядом расположены гостиницы, придорожные кафе и заправка Лукойл. Земельный участок подойдет для различной коммерческой деятельности (С/Х, торговля, сервис и др.).</b>	Волгоградская обл., Камышинский р-н, с. Антиповка	Промназначения	2 500 000	24 629,00	102	<a href="https://volgograd.move.ru/objects/zemelnuy_uchastok_s_antipovka_928812115/">https://volgograd.move.ru/objects/zemelnuy_uchastok_s_antipovka_928812115/</a>
3	Продаётся земельный участок земли 48сотак пригодно для разведения личного подсобного хозяйства участок ровный продаётся для постройки дома участок правда заросший участок земли находится в волгоградская Область еланский район село везовка улица садовая дом 34 продаётся по кадастровой цене 36.06.120004.476 за 500000 оформлено нотариально сами живём в михайловке волгоградской области звоните все вопросы по телефону	Волгоградская обл., Еланский район, с.Вязовка	Промназначения	500 000	4800	104	<a href="https://архивоценника.рф/app/analogues/landPlots">https://архивоценника.рф/app/analogues/landPlots</a>
4	5.3 Га вплотную примыкает к 3 продольной магистрали, земля огорожена, есть освещение, согласованный съезд, получен широкий перечень разрешений на деятельность (от топливного хранилища до логистического центра, от придорожного кафе до стоянки под автоломбард). Класс земли П2. На участке установлен трансформатор мощностью 540 КВт (есть возможность увеличения энергоресурса до 20 Мегавт). Территория с твёрдым покрытием, полностью отсыпана, примыкание к дороге выполнено по проекту и асфальтировано. Цена в объявлении 10млн за 1 Га. Торг при покупке всего участка. Возможна сдача в длительную аренду. Продажа от собственни-	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Орловское сельское поселение, железнодорожная станция Орловка	Промназначения	10 000 000	52000	192	<a href="https://архивоценника.рф/app/analogues/landPlots">https://архивоценника.рф/app/analogues/landPlots</a>

№ п/п	Текст объявления	Адрес	ВРИ	Цена предложения за объект, руб.	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб. за 1 кв.м	Источник информации
	ка. Сотрудничество с агентами интересует только при наличии реального покупателя.						
5	Земельный участок для размещения зданий , строений , сооружений. Участок находится примерно в 1,5 км от ориентира по направлению на юго-восток . Адрес ориентира : Волгоградская область, Алексеевский район, хутор Яменский .34:01:040007:88	Волгоградская обл., Алексеевский р-н, Яминское сельское поселение, хутор Яминский, Весёлый пер.	Промназначения	1 998 333	10100	198	<a href="https://архивоценци-ка.рф/app/analogues/landPlots">https://архивоценци-ка.рф/app/analogues/landPlots</a>
6	<b>Продажа земельного участка в рп. Ерзовка</b> Расположение: Волгоградская обл., Городищенский р-н, Ерзовское городское поселение, рп. Ерзовка, Промышленная ул.Основные характеристики:Площадь: 128 сотокЦена: 2 750 000 рублей (стоимость за сотку: 21 484 руб.)Категория земель: промышленное назначениеРасстояние до города: 2 кмПраво собственности: оформленоОсобенности участка:Наличие собственной санитарно-защитной зоны 5 классаВозможность подключения коммуникацийУдобный подъездРазрешенное использование:Предоставление коммунальных услугАдминистративные зданияОбщепитияБытовые услугиДеловое управлениеТорговая деятельность (магазины, общепит)Гостиничный бизнесАвтосервисы и автомойкиСпортивные объектыПромышленное производство (тяжелое, автомобильное, легкое, пищевое, строительное)Фармацевтическое производствоСкладские помещенияНаучно-производственная деятельностьОбъекты энергетики и связиУчасток идеально подходит для развития бизнеса любого масштаба в промышленной зоне с удобным расположением относительно города.	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Ерзовское городское поселение, рп. Ерзовка, Промышленная ул.	Промназначения	2 750 000	12800	215	<a href="https://архивоценци-ка.рф/app/analogues/landPlots">https://архивоценци-ка.рф/app/analogues/landPlots</a>
7	Земельный участок находится на территории города Михайловка (население более 60 тыс чел). Федеральная трасса. Несколько десятков метров от участка автозаправка ТНК. Участок расположен по левой стороне Федеральной трассы М-6 при движении в сторону г.Волгоград, перед транспортной развязкой на г.Серафимович (далее Морозовск, Ростов, Краснодар) и ст. Кумылженская (далее Миллерово, трасса М4). В противоположную сторону находятся Жирновск, Елань, Котово, Камышин, а также Саратов, Самара. Рельеф участка ровный, съезд пологий.	Волгоградская область, г.Михайловка, по левой стороне Федеральной трассы М-6 при движении в сторону г.Волгоград	Промназначения	10 500 000	21000	500	<a href="https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/217236760/?mlSearchSessionGuid=e0dbbc7f8332920ff56bcd0255bbc189&amp;context=3.EvnLBaxPRzg.2uwur8R4-AErwVHDtZ7nhfQClSJch35ucohIt6pZ-">https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/217236760/?mlSearchSessionGuid=e0dbbc7f8332920ff56bcd0255bbc189&amp;context=3.EvnLBaxPRzg.2uwur8R4-AErwVHDtZ7nhfQClSJch35ucohIt6pZ-</a>

№ п/п	Текст объявления	Адрес	ВРИ	Цена предложения за объект, руб.	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб. за 1 кв.м	Источник информации
	<p>В 2-х км от участка располагается торгово-транспортный узел с постом ГАИ, автозаправкой Лукойл, множеством кафе, магазинов, гостиниц, ремонтных мастерских, дилерских центров производителей сельскохозяйственной техники.</p> <p>Вид права: собственность</p> <p>Категория земли: земли населенных пунктов - под территорию сервисно-торгового центра</p> <p>Разрешенное использование по градостроительному зонированию: Ц-2, Зона обслуживания и деловой активности местного значения</p>						<a href="#">Nk7PVN1rm5tP1hY1zWO1OrTd8HrVsqSGvKyfl-0GTg</a>
	<b>Минимальное значение руб./м2</b>					<b>76</b>	
	<b>Максимальное значение руб./м2</b>					<b>500</b>	
	<b>Медианное значение руб./м2</b>					<b>192</b>	

Источник информации: исследования рынка, проведенные Оценщиком

## Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков

### ✓ Состав передаваемых прав

В общепринятой практике права собственности на любой объект недвижимости более интересны для потенциального инвестора, чем права аренды. Права собственности более стабильны и не несут по своей природе никаких ограничений по владению и распоряжению. И еще очень важный момент, права собственности не имеют ограничения по сроку владения, они бессрочные.

Земельная аренда, как известно, это соглашение между двумя лицами (юридическими, физическими), в котором одна из сторон – (собственник) земли, а вторая оформляет во временное пользование интересующий участок для ведения предпринимательской или прочих видов деятельности.

Основой земельной аренды является договор, в котором оговорены основные условия сделки – сроки, права и обязанности сторон, особенности использования, возможности продления и прочие аспекты.

На сегодняшний день существуют два варианта оформления земли во временное пользование:

1) **Краткосрочная аренда** подразумевает оформление договора на незначительный временной промежуток (обычно 5–10 лет) с возможностью продления по завершении срока действия договора. Условия пролонгации и особенности пользования участком оговариваются в соглашении между сторонами.

Краткосрочная аренда земли часто оформляется для строительства или восстановления имеющихся объектов, возведения новых сооружений, обустройства парковок, благоустройства парков и так далее.

2) **Долгосрочная аренда.** Особенность договора - оформление земли на длительный период (обычно 49 лет). Как и в случае с краткосрочной арендой в договоре должны оговариваться основные моменты сотрудничества и пролонгации соглашения.

Земельная аренда на столь большой срок необходима в случае длительной эксплуатации выбранного объекта, организации предпринимательской деятельности (к примеру, ведения подсобного хозяйства), а также при дальнейших планах оформления участка в личную собственность.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2025, стр. 100, ценообразующий параметр **«Имущественные права»** имеет следующие расчетные показатели:

Таблица 30.

<i>Наименование коэффициента</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
<i>Земельные участки под индустриальную застройку</i>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,85

### ✓ Скидка на торг

Основной чертой рынка земли, находящейся в частной собственности, является закрытость информации, т. е. цены совершившихся сделок практически никогда не публикуются в средствах массовой информации. И главное, состояние рынка таково, что цены предложений на сегодняшний день являются практически единственным источником информации о возможных рыночных ценах.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2025, стр. 402, **скидки на «торг»** при продаже земельных участков под индустриальную застройку имеют следующие значения:

<i>Неактивный рынок</i>			
<i>Класс объектов</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
Земельные участки под индустриальную застройку	19,1%	14,1%	24,0%

**✓ Вид использования и (или) зонирование (функциональное назначение)**

К документам градостроительного зонирования ГрК РФ отнесены только Правила землепользования и застройки (далее - ПЗЗ). ПЗЗ принимаются на муниципальном уровне, а в городах федерального значения – на уровне высшего исполнительного органа власти этих городов. Правилами землепользования и застройки определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты - перечень видов разрешенного использования, предельные размеры земельных участков, а также предельные параметры разрешенного строительства.

В соответствии с п. 2 ст. 30 ГрК РФ ПЗЗ включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Порядок должен содержать регулирование по вопросам землепользования и застройки, изменения видов разрешённого использования земельных участков, подготовки документации по планировке территории и т. д.

Карта градостроительного зонирования фиксирует границы территориальных зон. При этом один земельный участок должен относиться только к одной территориальной зоне. Территориальная зона по своей сути является совокупностью земельных участков, на которые распространяется один градостроительный регламент.

Градостроительный регламент, в свою очередь, включает в себя информацию:

- 1) о видах разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (основные/вспомогательные/условно разрешенные);
- 2) о предельных (минимальных и/или максимальных) размерах земельных участков и предельных параметрах разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) об ограничениях использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 4) расчётные показатели обеспеченности инфраструктурой (коммунальной, транспортной, социальной) и расчётные показатели территориальной доступности такой инфраструктуры, если в границах территориальной зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Согласно ст. 7 ЗК РФ и ст. 37 ГрК РФ любой вид разрешенного использования (основной или вспомогательный) из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

В случае если правообладатель земельного участка планирует осуществить строительство в соответствии с условно-разрешённым ВРИ, то ему необходимо пройти специальную процедуру согласования (получить разрешение на условно-разрешённый ВРИ), предусмотренную ст. 39 ГрК РФ.

**✓ Глобальное местоположение: статус населенного пункта**

Ключевым признаком объектов недвижимости является их прочная связь с землей и невозможность перемещения в пространстве (за исключением относимых согласно российскому законодательству к объектам недвижимости воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, и иного имущества, отнесенного законом к недвижимым вещам). Поэтому местоположение является одним из важнейших факторов, характеризующих объекты недвижимости, определяя их уникальность и оказывая влияние на возможные варианты использования, полезность и стоимость объектов.

Факторы местоположения методологически практически всегда выделяют из остальных коли-

чественных и качественных характеристик и ставят на первое место после правовых характеристик, состояния рынка и условий сделки.

В практике оценки объектов недвижимости принято выделять **глобальное** и **локальное местоположение**.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1», под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2025, стр. 112, ценообразующий фактор **«Глобальное местоположение (статус населенного пункта)»** имеет следующие расчетные значения:

Таблица 32.

<i>Наименование типовой зоны</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
<i>Земельные участки под индустриальную застройку</i>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,63	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,53	0,72
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,59

**✓ Локальное местоположение**

**-местонахождением в пределах города**

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2025, стр. 254, ценообразующий параметр **«Местонахождением в пределах города»** имеет следующие расчетные показатели:

Таблица 33.

<i>Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорожному району</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
<i>Земельные участки под индустриальную застройку</i>			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,77	0,94
Зоны автомагистралей	0,83	0,74	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,69	0,86
Высотная (многоквартирная жилая) застройка	0,77	0,69	0,84
Окраины города, промзоны	0,72	0,63	0,82

**-расположение относительно крупных автомагистралей**

Под понятием «автомагистраль» в «Справочнике оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2025, понимается крупная автодорога с интенсивным транспортным потоком и достаточно большой шириной дорожного полотна. При этом важность и значимость автомобильной дороги с точки зрения формирования стоимости недвижимости в разных населенных пунктах может отличаться. В каждом конкретном случае следует проводить неформальный анализ месторасположения объекта оценки относительно наиболее значимых автомобильных дорог населенном пункте.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под ред. Лейфера Л. А., стр. 279, ценообразующий параметр **«Расположение относительно крупных автомагистралей»** имеет следующие расчетные показатели:

Таблица 34.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		в непосредственной близости	на удалении
объект оценки	в непосредственной близости	1,00	1,20
	на удалении	0,84	1,00

#### ✓ Наличие железнодорожной ветки

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под ред. Лейфера Л. А., стр. 336 ценообразующий параметр «Наличие железнодорожной ветки» имеет следующие расчетные показатели:

Таблица 35.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,88	0,82	0,94

#### ✓ Фактор масштаба

Данная поправка учитывает тот существенно влияющий на рыночную стоимость недвижимости факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности крупных объектов.

В «Справочнике оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных права. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под ред. Лейфера Л. А., стр.180, приведены степенные модели отражающие изменение удельной цены земельного участка, в зависимости от его площади. Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения (показатель степенной функции) которого можно использовать при корректировке цен объектов-аналогов.

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масштаб}} = \left( \frac{S_{OO}}{S_{OA}} \right)^n \quad (2)$$

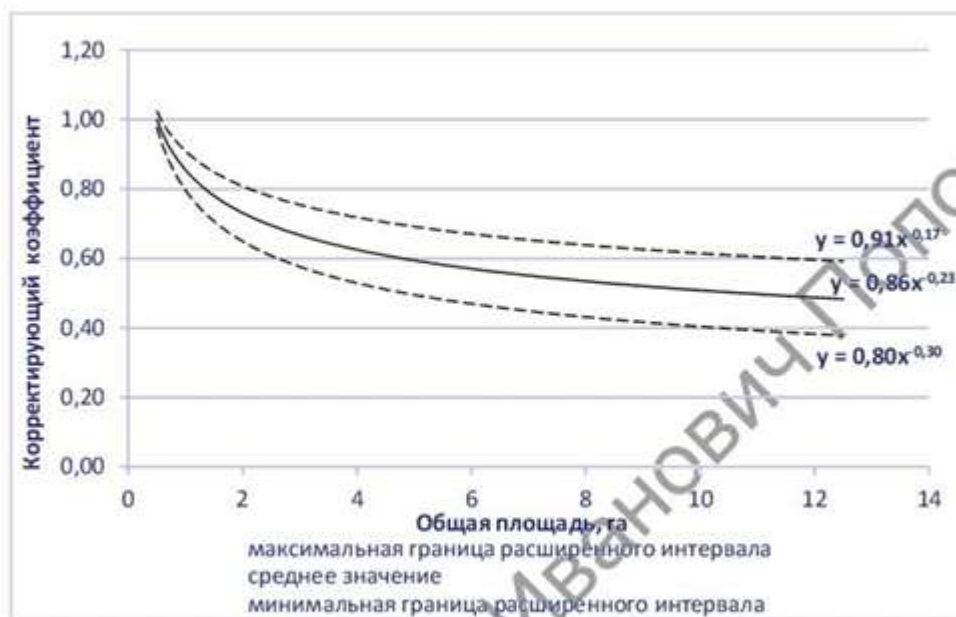
где:

$S_{OO}$  – общая площадь объекта оценки,

$S_{OA}$  – общая площадь объекта-аналога,

$n$  – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

**Зависимость удельной цены земельных участков от площади,  
расширенный интервал**



**Рис. 57.** Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Расширенный интервал.

**Рис.5**

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Таблица 36.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<i>Земельные участки под индустриальную застройку</i>			
Коэффициент торможения, характеризующий степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади участка	-0,23	-0,17	-0,30

**✓ Наличие асфальтирования (площадок с твердым покрытием)**

Наличие асфальтирования, как элемента благоустройства, на земельном участке, чаще всего увеличивает его стоимость по сравнению с аналогичными земельными участками без покрытия.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под ред. Лейфера Л. А., стр. 364 ценообразующий параметр «Асфальтирование участка» имеет следующие расчетные показатели:

Таблица 37.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<i>Земельные участки под индустриальную застройку</i>			
Отношение удельной цены неасфальтированных земельных участков к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,88	0,82	0,93

**✓ Наличие ограждения территории**

Наличие ограждения, как элемента благоустройства, на земельном участке, увеличивает его стоимость по сравнению с аналогичными земельными участками без ограждения.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под ред. Лейфера Л. А., стр. 395, ценообразующий параметр «Наличие ограждения территории» имеет следующие расчетные показатели:

Таблица 38.

<i>Земельные участки под индустриальную застройку</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Расширенный интервал</i>	
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,83	0,94

### **3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов**

1) Рынок продажи индустриальных (производственно-складских) объектов в районных центрах Волгоградской области характеризуется средним уровнем активности, одинаково развит как спрос, так и предложения (предложение примерно равно спросу).

2) Удельные цены на индустриальную (производственно-складскую) недвижимость варьируются в диапазоне: **от 2 746 руб. до 10 030 руб. за 1 кв.м.** (общей площади улучшений), в зависимости от совокупности ценообразующих факторов. При анализе фактических данных о ценах предложений с объектами индустриальной недвижимости, Оценщиком рассматривались предложения продажи производственно-складских объектов, расположенных в районных центрах Волгоградской области. Не принимали участие в выборке производственно-складские объекты Класса А, также объекты, расположенные в г.Волгоград и г. Волжский, а также, специализированные объекты сельскохозяйственного назначения.

3) Наиболее высокие удельные цены имеют производственно-складские объекты малого формата (до 500 кв. м), оснащенные грузоподъемным оборудованием, находящиеся в хорошем состоянии, оснащенные всеми основными коммуникациями. Также высокие удельные цены имеют производственно-складские объекты, имеющие в своем составе торгово-офисные площади.

4) Самые низкие удельные цены имеют объекты крупного формата (площадью более 5000 кв. м), неотапливаемые, в плохом состоянии.

5) На основании информации открытых источников и мониторингу рынка недвижимости, Оценщик установил, что цена на земельные участки для размещения индустриальной (производственно-складской) недвижимости в районных центрах Волгоградской области находится в расширенном диапазоне **от 76 руб. до 500 руб. за 1 кв. м**

б) В производственном сегменте к минимумам будут тяготеть цены участков без одобренных технических подключений к инженерным сетям, с плохой геометрией, с плохим логистическим положением (на значительной удаленности от крупных транспортных магистралей). Также большое влияние на ценообразование оказывает площадь земельного участка - чем больше размер земельного участка, тем меньше его удельная стоимость.

## **4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию (п. 6 ФСО II).

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 участки 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 (п. 15–16 ФСО 7).

*В соответствии с Задаaniem на оценку, в состав объекта оценки входит: недвижимое имущество: здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350), здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347), здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346), здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296), сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:293), сооружение бетонная площадка, площадью 2778,6 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:349), сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П. (кадастровый номер: 34:24:180203:348) и земельный участок площадью 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50), по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы.*

Как уже было отмечено ранее, 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.

Недвижимое имущество расположено на окраине станицы Кумылженская, рядом проходит автомобильная дорога регионального значения 18К-5. Для данной зоны градостроительным регламентом установлены основные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства типичные для производственных зон.

Поскольку физическое состояние зданий и сооружений не являются ветхим и на рынке продажи индустриальной недвижимости в ст-це Кумылженская Волгоградской области представлены объекты в подобном состоянии, то снос указанных объектов не рассматривался в рамках настоящей оценки.

Конструктивно-планировочные характеристики объектов оценки: стены силикатные блоки, кирпич, керамзитобетонные плиты, перегородки: кирпичные, силикатные блоки, кровля - шиферная, пол: железобетонные плиты, бетонный, окна: стеклоблоки, двери: металлические, деревянные ворота.

В непосредственной близости находятся: дома индивидуальной жилой застройки.

Учитывая объемно-планировочные решения, конструктивные характеристики оцениваемых зданий, а также специфику окружающей застройки, физически осуществимым следует считать использование в качестве – универсального производственно-складского объекта.

Исходя из того, что юридически разрешенным и физически осуществимым для объектов оценки являются использование его в качестве универсального производственно-складского объекта, можно сделать вывод, что *финансово оправданным* на дату оценки будет это же использование. Кроме того, изменение назначения объекта капитального строительства повлечет за собой дополнительные финансовые вложения, что приведет, в свою очередь, к увеличению срока окупаемости объекта.

**Вывод:** *в результате проведенного анализа всех факторов наиболее эффективного использования, учитывая юридическую разрешенность, физическую осуществимость и финансовую оправданность, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием недвижимого имущества: здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350), здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347), здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346), здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер:*

34:24:180203:296), сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:293), сооружение бетонная площадка, площадью 2778,6 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:349), сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П. (кадастровый номер: 34:24:180203:348) и земельный участок площадью 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50), по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6, являются использование их в качестве производственно-складского объекта, а земельного участка – для эксплуатации производственной базы.

## **5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.**

### **5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы 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 (п. 1–3 ФСО V).

✓ **Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов) (п. 4–5 ФСО V).

#### Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки (п. 9 ФСО V).

✓ **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.

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) (п. 11–13 ФСО V).

Основные этапы доходного подхода:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока.
  - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
  - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
    - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
    - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
    - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации (п. 16 ФСО V).

✓ **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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта (п. 24–28 ФСО V).

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1. расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объ-

екта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2. определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3. вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки (п. 29 ФСО V).

## **5.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке**

1. Основываясь на результатах анализа наиболее эффективного использования<sup>59</sup> Оценщиком, анализировался рынок продажи промышленных (производственно-складских) объектов в Кумылженском районе Волгоградской области.

Часть объектов оценки составляю производственную базу:

- здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350);
- здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347);
- здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346);
- здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296);
- сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:293);
- земельный участок площадью 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50).

Исследование рынка промышленной недвижимости Волгоградской области показало, что на дату оценки представлено достаточное количество информации о предложениях продажи аналогичных объектов недвижимости. Проанализировав активность рынка, достаточность и достоверность информации, актуальность рыночной ценовой информации, Оценщик пришел к выводу о возможности использования указанной информации для применения методов сравнительного подхода в рамках настоящей оценки.

В рамках реализации сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж (метод корректировок в терминологии ФСО 7).

2. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Согласно проведенному анализу НЭИ<sup>60</sup> Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, является использование его в качестве универсального производственно - складского объекта. Применительно к сегменту объекта оценки можно констатировать, что рынок аренды производственно-складской недвижимости существует, соответственно спрогнозировать вероятные доходы от использования объекта оценки возможно. Однако анализ рынка производственно-складской недвижимости показывает, что инвестиции в данный сегмент рынка направлены в основном на строительство складских комплексов класса А, В и на строительство специализированных объектов, использующихся для собственных технологических процессов.

Фактически существующий рынок аренды сформирован на базе предложений избыточных площадей, незадействованных в производственных циклах предприятий, а также на базе обанкротившихся предприятий, не имеющих перспектив для развития собственного производства. Таким образом, приобретение производственно-складской недвижимости исключительно с целью последующей сдачи её в аренду не является типичным мотивом покупателей. Следовательно, доход от аренды производственно- складской недвижимости не отражает её инвестиционный потенциал, соответственно построение расчетов поопределению рыночной стоимости на базе арендного дохода будет иметь низкую достоверность для данного сегмента рынка недвижимости.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов, Оценщик считает применение доходного подхода нецелесообразным.

---

<sup>59</sup> См. раздел 4

<sup>60</sup> См. раздел 4

3. Экономика Волгоградской области переживает не лучшие времена. В ряде отраслей промышленности основная часть производственных мощностей предприятий загружена менее чем на половину. В сложившейся ситуации необходимость в строительстве объектов промышленности практически отсутствует.

Указанная ситуация привела к тому, что строительные затраты на возведение промышленных зданий существенно выше цен готовых объектов, предлагаемых на вторичном рынке недвижимости. В данном случае потенциальные покупатели производственно-складской недвижимости не ориентируются на строительные затраты, предпочитая купить уже готовый объект, предлагаемый на рынке. Исключения бывают только при необходимости строительства специализированных зданий и сооружений, необходимых для использования в рамках конкретного технологического процесса.

Часть объектов оценки являются сооружениями рынок которых ограничен или отсутствует:

- сооружение бетонная площадка, площадью 2778,6 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:349);

- сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: II. (кадастровый номер: 34:24:180203:348).

Согласно п. 24 в. ФСО№7: «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);». Поэтому в рамках настоящей оценки оценщиком использовался **затратный подход** (метод определения затрат воспроизводства) для объекта оценки.

### **5.3. Процесс определения стоимости объекта оценки затратным подходом**

#### **5.3.1. Расчет затрат на создание (воспроизводство) объекта капитального строительства**

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Выбор метода расчета затрат на создание объектов капитального строительства требует определенного обоснования и зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его физических характеристик и т. д.

В основе определения затрат на создание объектов капитального строительства лежит расчет затрат, связанных со строительством проекта и сдачей его заказчику. Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительномонтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительномонтажных работ.

Также, при использовании затратного подхода, необходимо решить определение каких затрат более обоснованно: затрат на воспроизводство или затрат на замещение.

Затраты на воспроизводство – сумма затрат в текущих на дату оценки ценах на строительство точной копии оцениваемого здания, с учетом всех его недостатков с использованием тех же строительных материалов, стандартов, дизайна, качества работ и др.

Затраты на замещение – сумма затрат в текущих на дату оценки ценах на строительство здания, имеющую эквивалентную полезность с оцениваемым объектом, с учетом использования со-

временных строительных материалов, технологий, действующих стандартов, дизайна, проекта и др.<sup>61</sup>

В рамках настоящей оценки были определены затраты на воспроизводство.

Для расчета стоимости затрат на воспроизводство объекта оценки был использован метод сравнительной единицы (метод укрупненных показателей стоимости). Данный метод относится к наиболее оперативным и обеспечивает приемлемую для оценки точность 15-20%.<sup>62</sup>

Расчеты проводились с использованием сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости для переоценки основных фондов.

Расчет текущей стоимости улучшений осуществляется с применением к расценке УПВС<sup>63</sup> системы коэффициентов пересчета - индексов удорожания сметной стоимости строительномонтажных работ, определенной в ценах 1969 года.

Приведем формулу затрат на создание (воспроизводство или замещение) ОКС, оцениваемого в настоящее время на основе УПВС-69:

$$Z_{\text{созд}} = C_{69\text{уд}} \times V_{\text{СТР}} \times K_i \times I_{84/69} \times I_{2021/84} \times \text{ИД.О./2021} \times (1 + \text{ДКЗ}) \quad (1)$$

$Z_{\text{созд}}$  - затраты на создание (воспроизводство) ОКС на дату оценки

$C_{69\text{уд}}$  – удельный показатель восстановительной стоимости в ценах 1969 г. по сборнику УПВС, руб./м<sup>3</sup>;

$V_{\text{СТР}}$  – строительный объем объекта оценки, м<sup>3</sup>;

$K_i$  - поправочные коэффициенты, учитывающие отклонения характеристик объекта оценки от аналога в УПВС (общая и технические части сборников УПВС);

$I_{84/69}$  – индекс пересчета стоимости 1969 года в цены 1984 года;

$I_{84/2021}$  - индекс пересчета стоимости 1984 года в цены 2021 года;

$\text{ИД.О./2021}$  - индекс пересчета стоимости 2021 года в цены на дату оценки;

$\text{ДКЗ}$  - дополнительные косвенные затраты, не учтенные в УПВС, но необходимые в современных рыночных условиях строительства

Для перехода от цен 1969 к ценам 1984 г. использовался индекс  $1,17 \times 1,03$ , где 1,17 - отраслевой индекс «Строительство и промышленность строительных конструкций и деталей»; 1,03 - территориальный индекс для Волгоградской области, Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94 и приложения к нему).<sup>64</sup>

Для перехода от цен 1984 г. к ценам декабря 2021 г. использовались данные межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 117» (октябрь 2021; Итоги за III квартал 2021 г.), издаваемого ООО «КО-ИНВЕСТ» (см. рис. ниже). Индекс перехода составил  $11,200 / 0,05659 = 197,914826$ .

<sup>61</sup> Источник: Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017 г. – 472 с.

<sup>62</sup> Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. - СПб.: Издательство, 2007

<sup>63</sup> Источник информации: <https://upvs-online.ru>

<sup>64</sup> Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docsf/2118-postanovlenie-sssr-94-utverzhenii-index-stoimosti-smr-ter.html>

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Южный федеральный округ						
	Астраханская область	Волгоградская область	Кабардино-Балкарская Республика	Карачаево-Черкесская Республика	Краснодарский край	Республика Крым	г. Севастополь
01.01.1984	0,06716	0,05659	0,08286	0,07748	0,05189	-	-
01.01.1991	0,10966	0,09197	0,13488	0,12482	0,08477	-	-
декабрь 1999	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,348	1,124	1,176	1,082	1,077	-	-
2001 г.	1,729	1,426	1,497	1,335	1,362	-	-
2002 г.	2,052	1,683	1,751	1,681	1,622	-	-
2003 г.	2,331	1,943	2,052	1,976	1,863	-	-
2004 г.	2,638	2,287	2,401	2,284	2,102	-	-
2005 г.	3,047	2,700	2,858	2,713	2,445	-	-
2006 г.	3,699	3,353	3,589	3,417	3,026	-	-
2007 г.	4,221	3,968	4,217	4,088	3,572	-	-
2008 г.	4,989	4,719	5,005	4,885	4,255	-	-
2009 г.	5,401	5,126	5,546	5,247	4,548	-	-
2010 г.	5,937	5,757	5,919	5,103	5,064	-	-
2011 г.	5,991	5,931	5,918	5,392	5,272	-	-
2012 г.	6,980	6,367	7,207	6,869	6,290	-	-
2013 г.	8,025	7,693	8,498	8,331	7,265	-	-
2014 г.	8,507	8,082	8,194	8,851	7,464	-	-
2015 г.	8,410	8,315	8,267	8,934	7,350	6,827	6,783
2016 г.	8,687	8,683	8,534	9,160	7,483	7,324	7,360
2017 г.	9,049	9,074	8,999	9,361	7,788	8,070	8,275
2018 г.	9,550	9,507	9,369	9,651	8,134	8,517	8,698
2019 г.	9,919	9,865	9,627	9,990	8,481	8,829	9,024
<b>2020 г.</b>	<b>10,274</b>	<b>10,212</b>	<b>9,986</b>	<b>10,269</b>	<b>8,793</b>	<b>9,118</b>	<b>9,276</b>
1-й кв.	10,150	10,093	9,868	10,169	8,686	9,004	9,195
2-й кв.	10,235	10,172	9,951	10,240	8,758	9,094	9,253
3-й кв.	10,336	10,272	10,044	10,313	8,847	9,171	9,311
4-й кв.	10,375	10,312	10,083	10,353	8,881	9,204	9,344
<b>2021 г.</b>							
1-й кв.	10,439	10,374	10,145	10,420	8,932	9,255	9,392
<b>2-й кв.</b>	<b>10,713</b>	<b>10,660</b>	<b>10,425</b>	<b>10,724</b>	<b>9,167</b>	<b>9,509</b>	<b>9,665</b>
июль	10,948	10,879	10,656	10,984	9,358	9,723	9,881
август	11,065	10,988	10,771	11,113	9,453	9,831	9,990
сентябрь	11,200	11,116	10,903	11,255	9,565	9,951	10,116
<b>3-й кв.</b>	<b>11,071</b>	<b>10,994</b>	<b>10,777</b>	<b>11,117</b>	<b>9,458</b>	<b>9,835</b>	<b>9,996</b>
4-й кв.							
<b>2021 г. ПРОГНОЗ</b>							
октябрь	11,229	11,144	10,931	11,285	9,589	9,977	10,142
ноябрь	11,258	11,179	10,959	11,315	9,613	10,003	10,169
декабрь	11,287	11,200	10,988	11,345	9,637	10,029	10,195

Рис. 6

Для перехода от цен декабря 2021 г. к ценам на дату близкую дате оценки (апрель 2026 г.) использовались данные межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» Выпуск № 122, 126, 130, 134 издаваемого ООО «КО-ИНВЕСТ» (см. рис. ниже).

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Южный федеральный округ						
	Астраханская область	Волгоградская область	Кабардино-Балкарская Республика	Карачаево-Черкесская Республика	Краснодарский край	Республика Крым	г. Севастополь
декабрь 2021 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>1 кв. 2022</b>	<b>1,0457</b>	<b>1,0421</b>	<b>1,0462</b>	<b>1,0537</b>	<b>1,0436</b>	<b>1,0498</b>	<b>1,0494</b>
Январь 2022	1,0224	1,0207	1,0226	1,0264	1,0218	1,0244	1,0244
Февраль 2022	1,0453	1,0416	1,0464	1,0535	1,0433	1,0495	1,0492
Март 2022	1,0692	1,0640	1,0694	1,0812	1,0657	1,0754	1,0746
<b>2 кв. 2022</b>	<b>1,0846</b>	<b>1,0772</b>	<b>1,0838</b>	<b>1,0975</b>	<b>1,0786</b>	<b>1,0906</b>	<b>1,0902</b>
Апрель 2022	1,0769	1,0705	1,0767	1,0895	1,0720	1,0828	1,0827
Май 2022	1,0846	1,0772	1,0838	1,0970	1,0783	1,0906	1,0902
Июнь 2022	1,0922	1,0838	1,0908	1,1059	1,0855	1,0982	1,0977
<b>3 кв. 2022</b>	<b>1,1013</b>	<b>1,0927</b>	<b>1,1000</b>	<b>1,1156</b>	<b>1,0944</b>	<b>1,1074</b>	<b>1,1070</b>
Июль 2022	1,0968	1,0882	1,0953	1,1107	1,0899	1,1028	1,1023
Август 2022	1,1013	1,0927	1,1000	1,1155	1,0944	1,1074	1,1070
Сентябрь 2022	1,1059	1,0973	1,1046	1,1204	1,0990	1,1121	1,1117
<b>4 кв. 2022</b>	<b>1,1154</b>	<b>1,1066</b>	<b>1,1141</b>	<b>1,1303</b>	<b>1,1082</b>	<b>1,1217</b>	<b>1,1214</b>
Октябрь 2022	1,1106	1,1019	1,1093	1,1253	1,1036	1,1169	1,1165
Ноябрь 2022	1,1154	1,1066	1,1141	1,1303	1,1082	1,1217	1,1214
Декабрь 2022	1,1201	1,1113	1,1189	1,1353	1,1129	1,1265	1,1263
<b>1 кв. 2023 Прогноз</b>	<b>1,1297</b>	<b>1,1207</b>	<b>1,1286</b>	<b>1,1454</b>	<b>1,1223</b>	<b>1,1362</b>	<b>1,1361</b>
Январь 2023	1,1249	1,1160	1,1238	1,1403	1,1176	1,1313	1,1312
Февраль 2023	1,1297	1,1207	1,1286	1,1454	1,1223	1,1362	1,1361
Март 2023	1,1345	1,1255	1,1335	1,1504	1,1270	1,1411	1,1410

Рис. 7

2  
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Южный федеральный округ						
	Астраханская область	Волгоградская область	Кабардино-Балкарская Республика	Карачаево-Черкесская Республика	Краснодарский край	Республика Крым	г. Севастополь
декабрь 2022 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>1 кв. 2023</b>	<b>1,0087</b>	<b>1,0087</b>	<b>1,0088</b>	<b>1,0090</b>	<b>1,0088</b>	<b>1,0088</b>	<b>1,0089</b>
Январь 2023	1,0043	1,0043	1,0044	1,0045	1,0043	1,0044	1,0044
Февраль 2023	1,0087	1,0087	1,0088	1,0090	1,0088	1,0088	1,0089
Март 2023	1,0131	1,0131	1,0133	1,0135	1,0130	1,0132	1,0133
<b>2 кв. 2023</b>	<b>1,0153</b>	<b>1,0156</b>	<b>1,0153</b>	<b>1,0163</b>	<b>1,0148</b>	<b>1,0150</b>	<b>1,0151</b>
Апрель 2023	1,0142	1,0143	1,0143	1,0149	1,0139	1,0141	1,0142
Май 2023	1,0153	1,0156	1,0153	1,0163	1,0148	1,0150	1,0151
Июнь 2023	1,0165	1,0168	1,0163	1,0176	1,0157	1,0158	1,0160
<b>3 кв. 2023</b>	<b>1,0473</b>	<b>1,0476</b>	<b>1,0471</b>	<b>1,0485</b>	<b>1,0464</b>	<b>1,0466</b>	<b>1,0467</b>
Июль 2023	1,0317	1,0320	1,0318	1,0329	1,0309	1,0311	1,0312
Август 2023	1,0472	1,0475	1,0470	1,0484	1,0464	1,0465	1,0467
Сентябрь 2023	1,0629	1,0632	1,0627	1,0641	1,0621	1,0622	1,0624
<b>4 кв. 2023</b>	<b>1,0920</b>	<b>1,0929</b>	<b>1,0940</b>	<b>1,0938</b>	<b>1,0932</b>	<b>1,0925</b>	<b>1,0949</b>
Октябрь 2023	1,0767	1,0773	1,0792	1,0788	1,0773	1,0760	1,0795
Ноябрь 2023	1,0924	1,0929	1,0939	1,0929	1,0934	1,0927	1,0939
Декабрь 2023	1,1070	1,1074	1,1090	1,1098	1,1088	1,1087	1,1114
<b>1 кв. 2024 Прогноз</b>	<b>1,1248</b>	<b>1,1253</b>	<b>1,1271</b>	<b>1,1278</b>	<b>1,1269</b>	<b>1,1268</b>	<b>1,1297</b>
Январь 2024	1,1159	1,1163	1,1180	1,1187	1,1178	1,1177	1,1205
Февраль 2024	1,1248	1,1253	1,1270	1,1278	1,1269	1,1268	1,1297
Март 2024	1,1338	1,1343	1,1362	1,1369	1,1361	1,1359	1,1389

Рис. 8

2  
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС								
Дата введения сметных цен, период	Южный федеральный округ							
	Астраханская область	Волгоградская область	Краснодарский край	Республика Крым	г. Севастополь	Республика Адыгея	Республика Калмыкия	Ростовская область
декабрь 2023 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>1 кв. 2024</b>	<b>1,0054</b>	<b>1,0079</b>	<b>1,0053</b>	<b>1,0062</b>	<b>1,0068</b>	<b>1,0060</b>	<b>1,0065</b>	<b>1,0052</b>
Январь 2024	1,0020	1,0034	1,0020	1,0026	1,0029	1,0019	1,0033	1,0023
Февраль 2024	1,0043	1,0064	1,0041	1,0044	1,0055	1,0048	1,0056	1,0039
Март 2024	1,0101	1,0138	1,0098	1,0118	1,0120	1,0114	1,0107	1,0093
<b>2 кв. 2024</b>	<b>1,0182</b>	<b>1,0219</b>	<b>1,0179</b>	<b>1,0199</b>	<b>1,0201</b>	<b>1,0195</b>	<b>1,0188</b>	<b>1,0174</b>
Апрель 2024	1,0141	1,0176	1,0139	1,0158	1,0160	1,0155	1,0147	1,0133
Май 2024	1,0181	1,0219	1,0179	1,0199	1,0201	1,0195	1,0188	1,0174
Июнь 2024	1,0222	1,0260	1,0220	1,0240	1,0242	1,0236	1,0229	1,0215
<b>3 кв. 2024</b>	<b>1,0318</b>	<b>1,0347</b>	<b>1,0306</b>	<b>1,0326</b>	<b>1,0330</b>	<b>1,0319</b>	<b>1,0312</b>	<b>1,0309</b>
Июль 2024	1,0263	1,0299	1,0262	1,0281	1,0283	1,0277	1,0270	1,0255
Август 2024	1,0304	1,0341	1,0301	1,0322	1,0322	1,0319	1,0312	1,0295
Сентябрь 2024	1,0385	1,0402	1,0355	1,0375	1,0383	1,0360	1,0354	1,0376
<b>4 кв. 2024</b>	<b>1,0597</b>	<b>1,0606</b>	<b>1,0559</b>	<b>1,0581</b>	<b>1,0592</b>	<b>1,0569</b>	<b>1,0566</b>	<b>1,0585</b>
Октябрь 2024	1,0490	1,0504	1,0455	1,0477	1,0485	1,0464	1,0458	1,0480
Ноябрь 2024	1,0600	1,0605	1,0560	1,0581	1,0593	1,0568	1,0565	1,0584
Декабрь 2024	1,0702	1,0708	1,0662	1,0684	1,0696	1,0675	1,0673	1,0691
<b>1 кв. 2025 Прогноз</b>	<b>1,0867</b>	<b>1,0872</b>	<b>1,0825</b>	<b>1,0849</b>	<b>1,0861</b>	<b>1,0840</b>	<b>1,0838</b>	<b>1,0856</b>
Январь 2025	1,0784	1,0790	1,0743	1,0766	1,0778	1,0757	1,0755	1,0773
Февраль 2025	1,0867	1,0872	1,0825	1,0848	1,0861	1,0840	1,0838	1,0856
Март 2025	1,0950	1,0955	1,0908	1,0931	1,0944	1,0923	1,0921	1,0939

Рис. 9

2  
Строительно-  
монтажные  
работы

БЕЗ НДС								
Дата введения сметных цен, период	Южный федеральный округ							
	Астраханская область	Волгоградская область	Донская Народная Республика	Луганская Народная Республика	Краснодарский край	Республика Крым	г. Севастополь	Республика Адыгея
декабрь 2024 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>1 кв. 2025</b>	<b>1,0092</b>	<b>1,0095</b>	<b>1,0100</b>	<b>1,0102</b>	<b>1,0091</b>	<b>1,0089</b>	<b>1,0091</b>	<b>1,0092</b>
Январь 2025	1,0045	1,0047	1,0050	1,0050	1,0046	1,0045	1,0045	1,0046
Февраль 2025	1,0092	1,0094	1,0100	1,0102	1,0090	1,0089	1,0091	1,0092
Март 2025	1,0139	1,0142	1,0149	1,0154	1,0137	1,0133	1,0136	1,0139
<b>2 кв. 2025</b>	<b>1,0549</b>	<b>1,0545</b>	<b>1,0557</b>	<b>1,0563</b>	<b>1,0533</b>	<b>1,0527</b>	<b>1,0539</b>	<b>1,0537</b>
Апрель 2025	1,0340	1,0341	1,0351	1,0356	1,0330	1,0324	1,0326	1,0334
Май 2025	1,0551	1,0540	1,0557	1,0564	1,0531	1,0528	1,0539	1,0532
Июнь 2025	1,0755	1,0756	1,0762	1,0768	1,0737	1,0730	1,0742	1,0744
<b>3 кв. 2025</b>	<b>1,0922</b>	<b>1,0926</b>	<b>1,0935</b>	<b>1,0939</b>	<b>1,0909</b>	<b>1,0899</b>	<b>1,0910</b>	<b>1,0913</b>
Июль 2025	1,0771	1,0772	1,0778	1,0784	1,0753	1,0745	1,0758	1,0760
Август 2025	1,0919	1,0923	1,0930	1,0932	1,0903	1,0896	1,0905	1,0908
Сентябрь 2025	1,1077	1,1084	1,1097	1,1100	1,1070	1,1057	1,1066	1,1073
<b>4 кв. 2025</b>	<b>1,1497</b>	<b>1,1497</b>	<b>1,1528</b>	<b>1,1524</b>	<b>1,1482</b>	<b>1,1496</b>	<b>1,1490</b>	<b>1,1501</b>
Октябрь 2025	1,1271	1,1282	1,1302	1,1305	1,1257	1,1267	1,1264	1,1276
Ноябрь 2025	1,1482	1,1482	1,1516	1,1511	1,1469	1,1483	1,1477	1,1489
Декабрь 2025	1,1737	1,1728	1,1766	1,1758	1,1719	1,1737	1,1730	1,1736
<b>1 кв. 2026 Прогноз</b>	<b>1,1940</b>	<b>1,1930</b>	<b>1,1971</b>	<b>1,1961</b>	<b>1,1921</b>	<b>1,1942</b>	<b>1,1934</b>	<b>1,1940</b>
Январь 2026	1,1836	1,1826	1,1866	1,1859	1,1820	1,1839	1,1831	1,1838
Февраль 2026	1,1940	1,1929	1,1970	1,1961	1,1921	1,1942	1,1933	1,1940
Март 2026	1,2043	1,2031	1,2074	1,2064	1,2023	1,2045	1,2036	1,2043

Рис. 10

Укрупненные показатели по всем территориальным поясам определены в сборниках для II климатического района. Для определения восстановительной стоимости зданий и сооружений, расположенных в III климатическом районе (Волгоградская область), к укрупненным показателям был применен поправочный коэффициент 0,99 в соответствии с указаниями используемого сборника.<sup>65</sup>

#### Косвенные издержки

Эти издержки не учтены УПВС и сметными нормативами, но они являются абсолютно необходимыми в современных рыночных условиях для реализации любого строительного проекта. Действительно, в процессе современного строительства инвестор-застройщик в обязательном порядке принимает на себя ряд функций от получения разрешения на застройку до регистрации прав на вновь созданные объекты недвижимости.

Рассматривая процесс строительства, можно заключить, что в состав дополнительных косвенных издержек инвестора входят следующие основные позиции:

- получение первичной информации об объекте инвестирования;
- подготовка инвестиционного предложения и пакета инвестиционно-тендерной документации;
- юридическое сопровождение;
- затраты на выполнение инвестиционных условий;
- получение необходимых разрешений в период строительства;
- регистрация прав собственности на вновь созданный объект недвижимости.

Кроме того, в современной практике строительства в России вообще и в Волгоградской области в частности застройщик несет затраты на развитие инфраструктуры города, являющиеся обязательными при строительстве (соответствует пункту выполнение инвестиционных условий).

Величина косвенных издержек для различных видов строительства приведена в таблице ниже:

<sup>65</sup> Источник информации: <https://upvs-online.ru/>

Таблица 39.

Виды строительства	Накладные расходы, % от ПЗ <sup>1</sup> в 1969 г.	Накладные расходы, % от ФОР <sup>2</sup> в 2001 г.	Дополнительные косвенные затраты	
			Дата оценки в 2000-2010 г.	Дата оценки после 2010 г.
Промышленное	16,8%	106%	13,1%	8,2%
Жилищно-гражданское	16,8%	112%	14,1%	9,1%
Сельскохозяйственное	19,8%	115%	11,8%	6,8%
Транспортное	17,1%	110%	13,5%	8,5%
Водохозяйственное	16,0%	106%	13,9%	9,0%
Энергетическое	16,2%	108%	14,0%	9,1%
Прочие отрасли	14,7%	100%	14,1%	9,3%
<b>Среднее значение</b>			14%	9%

Источник: «К вопросу применения сборников УПВС-69 для оценки объектов капитального строительства в современных условиях.» Александров В.Т., канд. техн. наук, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35&Id=3875>

### Прибыль предпринимателя

При оценке стоимости недвижимого имущества к общим затратам на строительство, когда это возможно, учитывается предпринимательский доход/прибыль, т.е. доход/прибыль или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.

Прибыль предпринимателя есть сумма, которую инвестор ожидает получить в виде некоторой премии за вложение своего капитала в строительство исследуемого объекта. Эта премия не должна быть ниже, чем доход от вложения средств в альтернативные проекты и должна компенсировать риски строительного проекта.

Согласно данным сайта СтатРиелт по состоянию на 01.01.2026 г. значение прибыли инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя) для производственных зданий и сооружений находится в диапазоне от 2% до 14%. Для расчета принято среднее значение - 7%.

Таблица 40.

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Производственные помещения и здания	0,02	0,14	0,07

Таблица 41.

<i>№</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Площадь / протяженность, кв.м./ м</i>	<i>Номер сборника УПВС / часть / отдел-раздел / таблица</i>	<i>Восстановительная стоимость 1м в руб.</i>	<i>Поправочный коэффициент на наличие / отсутствие конструктивных элементов</i>	<i>Поправочный коэффициент на группу капитальности</i>	<i>Поправочный коэффициент для III климатического района</i>	<i>Коэффициент для перехода от цен 1969 к ценам 1984 г. (Согласно Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 года № 94 и Приложению N 1)</i>	<i>Поправочный коэффициент для Волгоградской области</i>	<i>Коэффициент для перехода от цен 01.01.1984 к ценам 01.01.2022 (декабрь 2021)</i>	<i>Коэффициент для перехода от цен 01.01.2022 к ценам 01.01.2023 (декабрь 2022)</i>	<i>Коэффициент для перехода от цен 01.01.2023 к ценам 01.01.2024 (декабрь 2023)</i>	<i>Коэффициент для перехода от цен 01.01.2024 к ценам 01.01.2025 (декабрь 2024)</i>	<i>Коэффициент для перехода от цен 01.01.2025 к ценам на дату оценки (май 2026)</i>	<i>Косвенные издержки (8,2%)</i>	<i>Прибыль предпринимателя (7%)</i>	<i>Налог на добавленную стоимость (22%)</i>	<i>Затраты, необходимые для воспроизводства объекта капитального строительства без учета износа и устареваний, руб.</i>
<i>1</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>	<i>12</i>	<i>13</i>	<i>14</i>	<i>15</i>	<i>16</i>	<i>17</i>	<i>18</i>	<i>19</i>	<i>20</i>
1	Бетонная площадка	2772,6	Сб.12, р I, т.4, ж	205 <sup>66</sup>	1,00	1,00	0,99	1,17	1,03	197,9148	1,1113	1,1074	1,0708	1,2031	1,082	1,07	1,22	3 011 849
2	Ограждение	15 <sup>67</sup>	Сб.12, р IX, т.221, б	23,6	1,00	1,00	0,99	1,17	1,03	197,9148	1,1113	1,1074	1,0708	1,2031	1,082	1,07	1,22	186 031

<sup>66</sup> Восстановительная стоимость 100 кв.м.

<sup>67</sup> Согласно Письму №82/1 от 10.06.2026 г

### 5.3.2 Определение износа и устареваний объекта капитального строительства

На основе п. 24и ФСО №7 величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Износ и устаревания в оценке означают потерю полезности, а значит, и стоимости объектом оценки по любой причине. Износ (как потеря стоимости) может быть выражен в абсолютных и относительных единицах, но для дальнейшего вычитания необходимо его пересчитать в абсолютное выражение (выразить в денежных единицах, принятых единицей расчета стоимости).

В теории затратного подхода к оценке стоимости недвижимости накопленный износ трактуется как общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним устареванием.

Различают следующие методы оценки накопленного износа:

- 1) метод экономического возраста;
- 2) метод рыночной экстракции;
- 3) метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).<sup>68</sup>

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ улучшений земельного участка (здания, строения, сооружения в целом) как совокупность физического, функционального и внешнего износов, а третий метод – оценку износа улучшений отдельно по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

*Метод экономического возраста* — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный (эффективный) возраст — отражение экономической полезности улучшений. Его принимают равным хронологическому возрасту в обстановке нормальной технической эксплуатации согласно нормам и правилам, и при надлежащем техническом состоянии. Действительный возраст принимают большим, чем хронологический, если техническая эксплуатация плохая, а техническое состояние ниже надлежащего, и меньшим — если техническая эксплуатация хорошая, а техническое состояние выше надлежащего.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость объекта недвижимости.

В соответствии с этим методом, накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$И = (ДВ / СЭС) \times (СУ - УФИ) \quad (3)$$

где:

*ДВ* — действительный возраст;

*СЭС* — срок экономической службы;

*СУ* — стоимость улучшений;

*УФИ* — устранимый физический износ.

*Метод рыночной экстракции* — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем стоимость воспроизводства или замещения здания.

*Метод разбивки* — метод оценки накопленного износа улучшений (здания) путем последовательной оценки физического износа, функционального устаревания и внешнего устаревания.

Итоговая величина износа и устареваний ( $K_{ни}$ ) определялась по формуле:

$$K_{ни} = 1 - (1 - K_{фи}) \times (1 - K_{фв}) \times (1 - K_{гв}) \quad (4)$$

где:

68 Источник: Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — 2-е изд., испр. и доп. - М.: ООО "Про-Апрайзер" Онлайн, 2017. — 472 с.

$K_{фи}$ ,  $K_{фу}$  и  $K_{эу}$  – физический износ, функциональное и экономическое (внешнее) устаревания соответственно.

Рассмотрим последовательно составляющие накопленного износа:

### Физический износ

Под физическим износом строения (здания, сооружения) следует понимать потерю его стоимости за счет естественных процессов старения в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, то есть снижение физико-механических характеристик объекта – ухудшения, способного отразиться на долговечности, надежности, удобстве и затратах эксплуатации, а также на эстетических характеристиках объекта.

Совокупный накопленный физический износ является функцией времени объекта.

Различают устранимый и неустраимый физический износ.

1) *Устранимым (исправимым)* считается такой износ, издержки на устранение которого экономически целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения этого износа.

Устранимый износ рассчитывается отдельно по *долгоживущим* и по *короткоживущим* элементам. К долгоживущим элементам относят те элементы, срок жизни которых соизмерим со сроком экономической жизни здания, например стены, фундаменты и т. п. К короткоживущим относят те элементы, которые «живут» гораздо меньше времени, чем здание и требуют в силу этого периодической замены, например двери, окна и т. п.

Устранимый физический износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому часто его квалифицируют как отложенный ремонт и измеряют затратами на этот ремонт. Считается, что разумный покупатель после приобретения объекта недвижимости произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики здания.

Для определения устранения физического (и устранимого функционального) износа используется стоимостный метод. Стоимостный метод заключается в расчете затрат на воспроизводство элемента здания.

Устранимый физический износ по короткоживущим и долгоживущим элементам рассчитывается одинаково — как стоимость отложенного ремонта, стоимостным методом. В короткоживущих элементах это может быть стоимость ремонта дверей, окон и других элементов. Для долгоживущих элементов отложенный ремонт явление достаточно уникальное, однако, учитывая появление новых технологий, также возможное, например, усиление фундамента или укрепление стен.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустраимым.

2) *Неустраимый износ* также рассчитывается отдельно по долгоживущим и по короткоживущим элементам. Неустраимый физический износ по короткоживущим и долгоживущим элементам методом срока жизни рассчитывается практически одинаково – как, произведение стоимости воспроизводства или замещения соответствующего элемента за вычетом его устранимого физического износа на отношение действительного возраста элемента к сроку его полезной (физической) жизни или нормативному сроку его службы (эксплуатации). Разница лишь в том, что, по короткоживущим элементам неустраимый физический износ рассчитывается отдельно по каждому элементу, так как каждый элемент имеет свой срок службы, а по долгоживущим элементам он рассчитывается вместе, так как сроки жизни одинаковые.<sup>69</sup>

Значение физического износа определялось на основании экспертного метода (по таблице, приведенной ниже).

<sup>69</sup> Источник: Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — 2-е изд., испр. и доп. - М.: ООО "Про-Апрайзер" Онлайн, 2017. — 472 с.

Таблица 42.

<i>Зависимость величины физического износа от технического состояния объекта</i> <sup>70</sup>	
<i>Физический износ</i>	<i>Общая характеристика технического состояния</i>
0-20	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.
21-40	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
80 -100	Конструктивные элементы в разрушающемся и (или) разрушенном состоянии

Таблица 43.

<i>№</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Затраты, необходимые для воспроизводства объекта капитального строительства без учета износа и устаревания, руб.</i>	<i>Физический износ (экспертно), %</i>	<i>Функциональное устаревание (износ), %</i>	<i>Экономическое (внешнее) обесценение, %</i>	<i>Совокупное обесценение (износ), %</i>	<i>Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость, полученная округленно, руб.</i>
1	Бетонная площадка	3 011 849	65,00%	0,0%	0,0%	65,0%	1 054 147	1 054 000
2	Ограждение	186 031	80,00%	0,0%	0,0%	28,0%	37 206	37 000

#### **5.4. Процесс определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (п. 22 ФСО 7):

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) 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;

в) 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;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный

<sup>70</sup> Источник информации: Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В. Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – 2-е изд., стер. – М : КНОРУС, 2016 / Иванов В. В., Мерзликина Г. С. Оценка недвижимости: Учебное пособие/ ВолгГТУ. – Волгоград, 2004 г. / Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. – М.: Высш. школа, 1981. – 263 с.

анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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.

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.

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.

### **5.3.1. *Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки***

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Анализируя предложения продажи индустриальных (производственно-складских) объектов в различных районах Волгоградской области (размещенные в телекоммуникационной сети Интернет), Оценщиком для дальнейших расчетов была выбрана единица сравнения – 1 кв. м общей площади улучшений. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

### **5.3.2. *Выбор элементов сравнения***

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 (п. 22е ФСО 7):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 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.

Первые четыре корректировки характеризуют условия сделок по сравниваемым объектам. Они определяют цену продажи каждого-объекта аналога при рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок, которые учитывают различия в основных ценообразующих характеристиках.

### 5.3.3. *Выбор наиболее сопоставимых аналогов*

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения (п. 6–7 ФСО 7).

*Отметим, что на этапе сбора рыночной информации Оценщику не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках продажи на рынке индустриальной (производственно-складской) недвижимости. В большинстве случаев указанная информация является конфиденциальной и недоступна третьим лицам. Поэтому Оценщик ориентировался на цены предложений, с последующей корректировкой на разницу между ценой сделки и ценой предложения.*

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
5. учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

✓ **Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах аналогах и правила отбора объектов аналогов:** Оценщиком для реализации сравнительного подхода был проанализирован большой объем данных о предлагаемой к продаже индустриальной (производственно-складской) недвижимости в ст-це Кумылженская и других районных центрах Волгоградской области.

В качестве источников информации были использованы сайты открытых торговых площадок: [www.avito.ru](http://www.avito.ru) (около 30 объявлений), <https://volgograd.cian.ru/> (≈ 15 объявлений), и др.

В результате проведенного анализа, Оценщиком было выявлено не менее 3-х предложений продажи объектов, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

✓ **Для выбора наиболее сопоставимых объектов-аналогов Оценщик использовал следующие правила отбора:**

- 1) Глобальное местоположение: Райцентры Волгоградской области;
- 2) НЭИ аналогов: соответствует НЭИ объекта оценки (специализированные высококлассные производственно-складские объекты);
- 3) Площадь объектов: не более до 2000 кв. м;
- 4) Аналоги являются не отапливаемыми зданиями;
- 5) Объекты недвижимости продаются отдельно, а не в составе действующего производства (бизнеса), а также не обременены договорами аренды;
- 6) Достаточность и достоверность информации по каждому аналогу: к расчетам принимались предложения продажи объектов недвижимости, информация о которых получена из достоверных, открытых источников, является полной и проверяемой. Другими словами, в случае если информация в объявлении была неполной, возможность уточнений из дополнительных ис-

точников (<http://pkk5.rosreestr.ru/>, <https://yandex.ru/maps> и др.) или посредством телефонного интервьюирования - отсутствовала, или представленная информация не подтверждалась, объект, указанный в данном объявлении, не принимался в качестве объекта сравнения.

*Из полной выборки, представленной в Таблица 19, перечисленным правилам отбора соответствуют 3 объекта-аналога.*

*Источники определения основных характеристик выбранных аналогов представлены далее.*

## АНАЛОГ №1

The screenshot displays the Avito real estate website interface for a property listing. The main heading is "Производство" (Production). The price is listed as "2 450 000 Р за всё" (2,450,000 RUB for everything) with a price per square meter of "4 900 Р за м²". The listing includes a photo of a large industrial building with a blue tarp in the foreground. Below the photo are buttons for "Позвонить через Авито" (Call via Avito), "Написать сообщение" (Write message), and "Спросите у продавца" (Ask the seller). The "О помещении" (About the premises) section lists details: "Вход с улицы" (Entrance from street), "Отдельный вход: есть" (Separate entrance: yes), "Общая площадь: 500 м²" (Total area: 500 m²), "Этаж: 1" (Floor: 1), "Отделка: офисная" (Finishing: office), "Мощность электросети: 15 кВт" (Power of electrical network: 15 kW), "Отопление: нет" (Heating: no), and "Тип сделки: продажа" (Deal type: sale). The "Насколько объект подходит для бизнеса" (How suitable the object is for business) section lists various factors like "Конкуренты в радиусе до 1 км" (Competitors within 1 km), "Пешеходный трафик" (Pedestrian traffic), "Средний бюджет семьи" (Average family budget), "Цены аренды и покупки объектов" (Rental and purchase prices of objects), "Закрытые точки рядом" (Closed points nearby), "Автомобильный трафик" (Automobile traffic), "Население и жильё в зоне охвата" (Population and housing in the coverage area), and "Все плюсы и минусы локации" (All pros and cons of the location). The "Расположение" (Location) section specifies "Волгоградская обл., Урюпинск, мкр-н Гора Восточная, 101/1". The "Описание" (Description) section states "Здание 400кв. м. забетонированное, пристройка на первом этаже большая комната и лестница на второй этаж где есть три комнаты, есть вода, подъезд асфальт." (Building 400 sq. m. reinforced concrete, extension on the first floor large room and stairs to the second floor where there are three rooms, there is water, asphalt access). The "О здании" (About the building) section lists "Готовность: в эксплуатации" (Readiness: in operation), "Тип здания: другой" (Building type: other), "Парковка: на улице, бесплатная" (Parking: on the street, free), and "Количество парковочных мест: 5" (Number of parking spaces: 5). The listing is by "Александр Груздев" (Alexander Gruzdev) and has "24 views in 08:40 - 206 views (+0 today)".

Рис. 11

## АНАЛОГ №2

Купите помещение свободного назначения 741м² Промышленная ул., 10, Михайловка, Волгоград.

### Продается помещение свободного назначения, 741 м<sup>2</sup>

Волгоградская область, Михайловка, Промышленная ул., 10 [На карте](#)

2 223 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 156 300 Р

Цена за метр 3 000 Р

Налог УСН

+7 915 730-17-68

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если звоните оставить жалобу, нажмите [нам](#)

Написать

Эксперт отвечает на сообщения

ИТОГ ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 618418

#### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купите отчёт у партнёра [Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бист Плюс», ОГРН 3167746243960

Соседние помещения: 135 м<sup>2</sup>, 136 м<sup>2</sup>, 189 м<sup>2</sup>, 281 м<sup>2</sup>. Каждое помещение с отдельными воротами. Под каждым помещением свой земельный участок. Все в собственности. Минимальная высота 3,7 м, местами до 3,9 м. Адрес: Михайловка, улица Промышленная 10, база бывшего ПСК Ваш Дом. Документы в порядке.

2 223 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 156 300 Р

Цена за метр 3 000 Р

Налог УСН

+7 915 730-17-68

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если звоните оставить жалобу, нажмите [нам](#)

Написать

Эксперт отвечает на сообщения

ИТОГ ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 618418

Документы проверены

Рис. 12

## АНАЛОГ №3

Нежилое строение, 663.8 м<sup>2</sup> + зу 1020 м<sup>2</sup>

1 822 600 Р за всё

2 766 Р за м<sup>2</sup>

Показать телефон  
8 909 000 00 00

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Сообщения

Поешодный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Волгоградская обл., Камышин, Ангарская ул., 11

Показать карту

Описание

Продажа нежилого одноэтажного кирпичного строения с подвалом общей площадью 663,8 кв.м. и земельного участка площадью 1020 кв.м.

- Земельный участок, общая площадь: 1020 кв.м. Адрес: Волгоградская область, г. Камышин, ул. Ангарская, д. 11 Кадастровый номер: 34.36.000023.121.

- Нежилое строение, общая площадь: 663,8 кв.м. Адрес: Волгоградская область, г. Камышин, ул. Ангарская, д. 11 Кадастровый номер: 34.36.000023.4771.

№ 2517260401 - 2 июня в 12:12 - 1098 просмотров (+10 сегодня)

Пожаловаться

ПАО "Бин Банк"

Сообщения

Сообщения

Рис. 13

**5.3.1. Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик аналогов и объекта оценки, внесение в значения единиц сравнения корректировок.**

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, общей площадью 1 725,0 кв.м., в составе: здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350), здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347), здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346) и здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296) на земельном участке 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50) по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6, произведен в таблице № 44.

Таблица 44.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Объект</b>	<b>Нежилое здание производственного назначения</b>	<b>Нежилые здания производственного назначения</b>	<b>Нежилые здания производственного назначения</b>	<b>Нежилые здания производственного назначения</b>
<b>Местоположение</b>	Россия, обл. Волгоградская, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6	Россия, обл. Волгоградская, г. Урюпинск, мкр. Гора Восточная, 101/1	Россия, обл. Волгоградская, г. Михайловка, ул. Промышленная, 10	Россия, обл. Волгоградская, г. Камышин, ул. Ангарская, 11
<b>Описание</b>	<p>Объект оценки: производственно-складские здания общей площадью 1725 кв.м.: - здание склада, общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350);</p> <p>- здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347);</p> <p>- здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346);</p> <p>- здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296);</p> <p>- сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296);</p>	<p>Объект аналог: здание гаражно-складского назначения общей площадью 506,1 кв.м. (КН: 34:38:000000:352), расположенное на земельном участке площадью 854 кв.м. (КН: 34:38:040101:304)(собственность). Оснащение инженерными коммуникациями: электроснабжение. Стены капитальные. Категория местоположения -райцентры с развитой промышленностью.</p>	<p>Объект аналог: здание производственно-складского назначения (соседние помещения: 135 м2, 136 м2, 189 м2, 281 м2) общей площадью 741 кв.м., расположенные на земельных участках площадью 827 кв.м. (собственность)(КН:34:37:010104:411 (220 м2), 412 (159 м2), 413 (304 м2), 414 (144 м2)). Оснащение инженерными коммуникациями: электроснабжение. Стены капитальные. Категория местоположения - райцентры с развитой промышленностью.</p>	<p>Объект аналог: здание производственно-складского назначения общей площадью 663,8 кв.м. (КН: 34:36:000023:4771), расположенное на земельном участке площадью 1020 кв.м. (КН: 34:36:000023:121)(собственность). Оснащение инженерными коммуникациями: электроснабжение. Стены капитальные. Категория местоположения -райцентры с развитой промышленностью.</p>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	34:24:180203:293); Оснащение инженерными коммуникациями: -. Состояние помещений: неудовлетворительное. Стены капитальные. Площадь земельного участка 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50)(собственность). Категория местоположения -райцентры сельскохозяйственных районов.			
<b>Источник информации</b>		<a href="https://www.avito.ru/uryupinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_8070124833?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_A_MD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXUmY5VENuV_Ek3RkFTWTlnJt97zVvhj8AAA_AA">https://www.avito.ru/uryupinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_8070124833?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_A_MD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJXUmY5VENuV_Ek3RkFTWTlnJt97zVvhj8AAA_AA</a>	<a href="https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/330062061/?context=4.wnaHX5GTTTk.4c5tVH_t9QBFYxG_YMimBycScRDf_Of2_SrSBpuSM4WJnEUB7SPzU-DKGlxuj0NgFF6ycJwY50ZbBt_I7zedCSJxAMnsvutlzStLH7OqB1g&amp;mlSearchSessionGuid=edb5f268a36c3d1e00a3ee85a7d18681">https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/330062061/?context=4.wnaHX5GTTTk.4c5tVH_t9QBFYxG_YMimBycScRDf_Of2_SrSBpuSM4WJnEUB7SPzU-DKGlxuj0NgFF6ycJwY50ZbBt_I7zedCSJxAMnsvutlzStLH7OqB1g&amp;mlSearchSessionGuid=edb5f268a36c3d1e00a3ee85a7d18681</a>	<a href="https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_stroenie_663.8_m_zu_1020_m_2517260401?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxIE5td0lXc1_Y5YzN2WmJTIjt9KoMBTD8AAAA">https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_stroenie_663.8_m_zu_1020_m_2517260401?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxIE5td0lXc1_Y5YzN2WmJTIjt9KoMBTD8AAAA</a>
<b>Цена продажи/предложения, руб.</b>		2 450 000	2 223 000	1 822 600
<b>Общая площадь ОКС, кв.м.</b>	1 725,0	506,10	741,00	663,80
<b>Цена за 1 кв.м. общей площади, руб.</b>		4 841	3 000	2 746
<b>Площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости, кв.м.</b>	11900	854	827	1020
<b>Набор передаваемых при сделке прав на объект оценки</b>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб. /кв. м		0	0	0

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, руб./ кв. м		4 841	3 000	2 746
<b>Условия финансирования</b>	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб. /кв. м		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м		4 841	3 000	2 746
<b>Условия сделки, продажи</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб. /кв. м		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м		4 841	3 000	2 746
<b>Условия рынка: скидка к ценам предложений</b>		Предложение	Предложение	Предложение
Корректирующий коэффициент		0,840	0,840	0,840
Корректировка, %		-16,00%	-16,00%	-16,00%
Корректировка, руб. /кв. м		-775	-480	-439
Скорректированная цена, руб./ кв. м		4 066	2 520	2 307
<b>Условия рынка: время продажи</b>	02 июня 2026 г.	24 мая 2026 - актуально на дату оценки	15 мая 2026 - актуально на дату оценки	02 июня 2026 - актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб. /кв. м		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м		4 066	2 520	2 307
<b>Глобальное местоположение (категория населенного пункта)</b>	ст. Кумылженская - райцентры сельскохозяйственных районов.	г. Урюпинск -райцентры с развитой промышленностью.	г. Михайловка -райцентры с развитой промышленностью.	г. Камышин -райцентры с развитой промышленностью.
Корректирующий коэффициент		0,84	0,84	0,84
Корректировка, %		-16,01%	-15,99%	-15,99%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, руб. /кв. м		-651	-403	-369
Скорректированная цена, руб./ кв. м		3 415	2 117	1 938
<b>Общая площадь (фактор масштаба), кв.м.</b>	1725	506,1	741	663,8
Корректирующий коэффициент		0,87	0,91	0,90
Корректировка, %		-13,00%	-9,02%	-10,01%
Корректировка, руб. /кв. м		-444	-191	-194
Скорректированная цена, руб./ кв. м		2 971	1 926	1 744
<b>Функциональное назначение частей производственно- складского объекта:</b>	Площади производственно- складского назначения	Площади производственно- складского назначения	Площади производственно- складского назначения	Площади производственно- складского назначения
Площади производственно- складского назначения, кв.м.	1725	506,1	741	663,8
Площади бытового назначения, кв.м.	0	0	0	0
Общая площадь, кв.м.	1725	506,1	741	663,8
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб. /кв. м		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м		2 971	1 926	1 744
<b>Наличие отопления</b>	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб. /кв. м		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м		2 971	1 926	1 744
<b>Материал стен</b>	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректирующий коэффициент		1	1	1,000
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб. /кв. м		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м		2 971	1 926	1 744

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
руб./ кв. м				
<b>Наличие грузоподъемных механизмов</b>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб. /кв. м		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м		2 971	1 926	1 744
<b>Физическое состояние объекта</b>	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Корректирующий коэффициент		0,69	1,00	1,00
Корректировка, %		-31,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб. /кв. м		-921	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м		2 050	1 926	1 744
<b>Состояние внутренней отделки</b>	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб. /кв. м		0	0	0
Скорректированная цена, руб./ кв. м		2 050	1 926	1 744
<b>Площадь земельного участка, кв.м.</b>	11900	854	827	1020
<b>Обеспеченность ОКС земельным участком</b>	0,145	0,593	0,896	0,651
Разница в обеспеченности ОКС земельным участком		-0,448	-0,751	-0,506
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб за 1 кв.м.	128			
Корректировка, %		-2,78%	-4,98%	-3,73%
Корректировка, руб. /кв. м		-57	-96	-65
Скорректированная цена, руб./ кв. м		<b>1 993</b>	<b>1 830</b>	<b>1 679</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая валовая Корректировка, руб. /кв. м $k_i = \sum  n_i $		2 073	690	628
Общая валовая корректировка в % от цены <i>предложения</i>		42,82%	23,00%	22,87%
Общая сумма корректировок, $K = \sum k_i$	88,69%			
Удельное значение общих валовых корректировок каждого аналога, $y_i = K/k_i$		2,07	3,86	3,88
Сумма удельных значений общих валовых корректировок каждого аналога $\sum y_i$	9,81			
Вес каждого аналога, $\omega_i = y_i / \sum y_i$	1,000	0,21	0,39	0,40
Рыночная стоимость 1 кв.м. ОКС (средневзвешенная), руб.	1 804			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС</b>	<b>3 111 900</b>			

### Обоснование вводимых корректировок при расчете рыночной стоимости:

Для приведения объектов аналогов к представленным к экспертизе объектам Экспертом был использован «Справочник оценщика недвижимости и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2025. В данном источнике отражены следующие данные: классификация рынка торговой недвижимости, величины скидок на торг, ценообразующие факторы, а также диапазоны поправок, которые необходимо применять к объектам аналогам, отличающимся от рассматриваемого объекта по основным ценообразующим параметрам.

#### *Имущественные права.*

Оформленным правом на недвижимое имущество является право собственности, состав передаваемых прав на объекты-аналоги такой же, как и у объекта оценки – право собственности, т. е. выполнение корректировки не требуется.

#### *Условия финансирования*

Условия финансирования всех объектов-аналогов аналогичны объекту оценки: типичные, рыночные, без каких-либо скидок и льгот, следовательно, внесение корректировок не требуется.

#### *Условия сделки, продажи*

Условия сделки, продажи всех объектов-аналогов аналогичны объекту оценки: типичные, рыночные, без особых условий, таких как вынужденная продажа и пр., следовательно, внесение корректировок не требуется.

#### *Условия рынка (сделка/предложение)*

Представленные цены всех объектов-аналогов являются ценами предложения, поэтому их необходимо скорректировать на уторгование.

Проведенный Оценщиком анализ показал, что рынок продажи объектов индустриального (производственно-складского) назначения в ст-це Кумылженская Волгоградской области характеризуется средним уровнем активности. Поэтому в рамках настоящей оценки скидка на торг принята в размере среднего значения (- **16,0%**) расширенного интервала (10,9%;21,2%) для универсальных производственно-складских объектов в условиях неактивного рынка (см. Таблица 20).

#### *Условия рынка время (продажи/предложения)*

В рамках настоящей работы оценка проводится по состоянию на 02.06.2026 г. Период предложений к продаже всех объектов аналогов сопоставим с датой оценки, поэтому внесение корректировок не требуется.

#### *Глобальное местоположение.*

Объект оценки расположен в ст-це Кумылженская Волгоградской области - «Райцентры сельскохозяйственных районов»,

Все объекты-аналоги отличаются от объекта оценки по фактору глобального местоположения, расположены в г. Урюпинск, г. Михайловка и г. Камышин Волгоградской области - «Райцентры с развитой промышленностью», поэтому согласно анализу рынка к ним применена корректировка **0,84** ( $=0,65/0,77$ ), см. Таблица 21).

#### *Фактор масштаба (общая площадь)*

Корректировка на масштаб рассчитывалась на основании степенной зависимости; значение коэффициента торможения принято на уровне -0,11 (базовое значение диапазона см. Таблица 22).  
Корректировка на масштаб рассчитывалась на основании степенной зависимости (см. формула (1)).

Расчёт корректировки на общую площадь ОКСа приведен ниже:

Таблица 45.

Объект сравнения	Формула	Расчет	Значение корректирующего коэффициента
Объект-аналог №1	$K_s = (S_{00}/S_{0A})^k$	$(1725,0 / 506,1)^{-0,11}$	<b>0,87</b>
Объект-аналог №2		$(1725,0 / 741,1)^{-0,11}$	<b>0,91</b>
Объект-аналог №3		$(1725,0 / 663,8)^{-0,11}$	<b>0,90</b>

#### *Корректировка на наличие отопления*

У Объекта оценки нет отапливаемых помещений. Все объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному ценообразующему фактору, поэтому внесение корректировок не требуется.

#### *Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов*

Объект оценки не имеет грузоподъемных механизмов.

Все объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному ценообразующему фактору, поэтому для аналогов внесение корректировок не требуется.

#### *Корректировка на физическое состояние объекта.*

У объекта оценки физическое состояние - неудовлетворительное. У объекта-аналога №1 физическое состояние – удовлетворительное, поэтому для аналога №1 применена корректировка 0,69 (см. Табл.26, настоящего Отчета).

У объектов-аналогов №2 и №3 физическое состояние неудовлетворительное, поэтому корректировка не требуется.

#### *Корректировка на состояние внутренней отделки.*

У объекта оценки состояние внутренней отделки помещений – неудовлетворительное.

У всех объектов-аналогов состояние внутренней отделки – неудовлетворительное, поэтому для аналогов внесение корректировок не требуется.

#### *Корректировка на обеспеченность земельным участком.*

Как показывает анализ рынка, размер земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, влияет на общую стоимость единого объекта недвижимости. Чем больше площадь земельного участка, тем более удобной становится эксплуатация коммерческого объекта и тем выше его стоимость.

Размер корректировки равен разнице в обеспеченности земельным участком (сколько земли приходится на 1 кв. м общей площади ОКС) объекта оценки и объекта-аналога, умноженной на удельную рыночную стоимость земли, определенную в Таблице №47, настоящего Отчета.

Абсолютная корректировка определяется по следующей формуле:

$$\left( \frac{S_{zy}^{oo}}{S_{окс}^{oo}} - \frac{S_{zy}^{oa}}{S_{окс}^{oa}} \right) \times PC_{zy} \quad (5)$$

где:

$\frac{S_{zy}^{oo}}{S_{окс}^{oo}}$  – отношение площади земельного участка объекта оценки и площади капитальных строений (объекта оценки);

$\frac{S_{zy}^{oa}}{S_{окс}^{oa}}$  – отношение площади земельного участка объекта-аналога и площади капитальных строений объекта-аналога;

$PC_{zy}$  – удельная стоимость земельного участка, руб./м<sup>2</sup>

Таким образом, величина абсолютной корректировки:

- для аналога №1 составила: ((11900/1725,0)–(854/506,1))\*128 руб./м<sup>2</sup> = -57 руб./м<sup>2</sup>;

- для аналога №2 составила: ((11900/1725,0)–(827/741,0))\*128 руб./м<sup>2</sup> = -96 руб./м<sup>2</sup>;

- для аналога №3 составила: ((11900/1725,0)–(1020/663,8))\*128 руб./м<sup>2</sup> = -65 руб./м<sup>2</sup>.

#### **5.3.5. *Согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основопоказателей стоимости объекта оценки***

Согласование проводится с учетом положений п. 3 ФСО V.

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 п. 2 ФСО V. Не сле-

дует 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 (п. 3 ФСО V).

При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения (п. 9 пп. 5 ФСО V).

#### ✓ **Расчет итоговой стоимости полученной в рамках сравнительного подхода**

После применения всех корректировок проводится анализ количества и размера корректировок по каждому объекту-аналогу.

Все применяемые корректировки к объектам-аналогам имеют необходимое обоснование, однако, очевидно, что чем меньше размер накопленной корректировки, тем больше сходство у объекта-аналога с объектом оценки и тем меньше вероятность накопления погрешности в расчетах. Поэтому наибольший вес должен быть придан тому объекту-аналогу, цена которого претерпела наименьший абсолютный размер корректировок, соответственно наименьший вес должен быть придан тому объекту-аналогу, цена которого претерпела наибольший абсолютный размер корректировок.

Алгоритм расчета весов может быть представлен в виде следующей последовательности:

- расчет суммы абсолютной коррекции по модулю в % от цены продажи/предложения, для каждого объекта аналога,  $k_i$ ;
- расчет суммы общей коррекции по всем аналогам  $K = \sum k_i$ ;
- расчет отношений  $y_i = K/k_i$  (обратная величина удельной суммы корректировок каждого аналога);
- расчет удельного веса каждого аналога,  $\omega_i = y_i / \sum y_i$ .

Окончательное значение стоимости объекта оценки определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 02 июня 2026 г., составляет:

$$1\ 804\ \text{руб./м}^2 * 1\ 725,0\ \text{м}^2 = 3\ 111\ 900\ \text{руб.}$$

**3 111 900 (Три миллиона сто одиннадцать тысяч девятьсот) рублей.**

#### **5.5. Определение стоимости права на земельный участок, на котором расположен объект оценки.**

✓ **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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

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

4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов) (п. 4–5 ФСО V).

✓ **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.

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) (п. 11–13 ФСО V).

✓ **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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2. надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан (п. 24–25 ФСО V).

#### Обоснование выбора используемых подходов к оценке

1. Исследование рынка земель коммерческого назначения в Волгоградской области показало, что на дату оценки представлено достаточное количество информации о предложениях продажи земельных участков, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Проанализировав активность рынка, достаточность и достоверность информации, актуальность рыночной ценовой информации, Оценщик пришел к выводу о возможности использования указанной информации для применения методов сравнительного подхода в рамках настоящей оценки. В рамках реализации сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж (метод корректировок в терминологии ФСО 7).

2. На основании анализа рынка земельных участков было выявлено, что рыночные отношения в части арендной платы за пользование земельными участками (рынок аренды земельных участков) в регионе еще не сложились, участники рынка ориентируются на нормативную ставку аренды при заключении договоров. Данные факты получения земельной ренты не являются рыночными и могут существенно исказить итоговую величину рыночной стоимости земельного участка. Таким образом, у оценщика отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые земельный участок способен приносить, а также связан-

ные с ним расходы. В связи с этим доходный подход не применялся.

3. Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Кроме того, у оценщика достаточно данных для применения сравнительного подхода. Учитывая вышеизложенное, оценщик не использовал затратный подход при расчете рыночной стоимости земельного участка.

#### Процесс определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки (п. 9 ФСО V).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (п. 22 ФСО 7):

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) 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;

в) 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;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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.

#### **5.4.1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки**

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

При анализе продаж земельных участков обычно используют следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га;
- цена за 1 кв. м;
- цена за 1 сотку.

Анализируя предложения продажи земель населенных пунктов в Волгоградской области (размещенные в телекоммуникационной сети Интернет), оценщиком было выявлено, что наиболее типичной единицей сравнения в данном сегменте является - 1 кв. м общей площади земельного участка.

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что суще-

ственно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения. Поэтому все последующие поправки будут применяться к цене 1 кв. м земельного участка.

#### **5.4.2. Выбор элементов сравнения**

Согласно анализу рынка основными элементами и корректировки цен объектов-аналогов являются:

- 1) имущественные права: право собственности;
- 2) условия финансирования (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 5) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 6) местоположение;
- 7) вид использования и (или) зонирование
- 8) физические характеристики: рельеф, размеры и форма земельного участка;
- 9) доступные коммунальные услуги (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т. п.)

Первые четыре корректировки характеризуют условия сделок по сравниваемым объектам. Они определяют цену продажи каждого-объекта аналога при рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок, которые учитывают различия в основных ценообразующих характеристиках.

#### **5.4.3. Выбор наиболее сопоставимых аналогов**

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения (п. 6–7 ФСО V).

*Отметим, что на этапе сбора рыночной информации Оценщику не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках продажи на рынке земель индустриального назначения. В большинстве случаев указанная информация является конфиденциальной и недоступна третьим лицам. Поэтому оценщик ориентировался на цены предложений, с последующей корректировкой на разницу между ценой сделки и ценой предложения.*

В рамках сравнительного подхода следует:

1. учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
3. учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
4. рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
5. учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости (п. 10 ФСО V).

**✓ Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах анало-**

**гах и правила отбора объектов аналогов:** оценщиком для реализации сравнительного подхода был проанализирован достаточный объем данных о предлагаемых к продаже земель населенных пунктах Кумылженского района и в целом Волгоградской области.

В качестве источников информации были использованы сайты открытых торговых площадок: [www.avito.ru](http://www.avito.ru) (около 10 объявлений); <https://olan.ru/obl-volgogradskaya/sale-land-lot> ( $\approx$  15 объявлений), <https://volgograd.cian.ru/> ( $\approx$ 10 объявлений), и др.

В результате проведенного анализа, Оценщиком было выявлено не менее 3 предложений продажи объектов, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

**✓ Для выбора наиболее сопоставимых объектов-аналогов Оценщик использовал следующие правила отбора:**

1) Глобальное местоположение: Волгоградская область, райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью и населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;

2) Локальное местоположение – окраины населенного пункта, промзоны;

3) Категория земель: земли населенных пунктов;

4) Разрешенное использование аналогов: соответствует НЭИ объекта оценки - земельные участки под индустриальную застройку;

5) Конфигурация участков: форма ровная, рельеф оптимальный;

6) Наличие строений: участки не застроены или имеют незначительные ветхие строения (не имеющие перспектив для дальнейшей эксплуатации и несущественные с точки зрения вклада в общую стоимость объекта, т. е. пятно застройки, которых не превышает 10% общей площади земельного участка);

7) Достаточность и достоверность информации по каждому аналогу: к расчетам принимались предложения продажи земельных участков, информация о которых получена из достоверных, открытых источников, является полной и проверяемой. Другими словами, в случае если информация в объявлении была неполной, возможность уточнений из дополнительных источников (<http://pkk5.rosreestr.ru/>, <https://yandex.ru/maps> и др.) или посредством телефонного интервьюирования - отсутствовала, или представленная информация не подтверждалась, объект, указанный в данном объявлении, не принимался в качестве объекта сравнения.

*Из полной выборки, представленной в Таблица 29, перечисленным правилам отбора соответствуют 3 объекта-аналога.*

*Источники определения основных характеристик выбранных аналогов представлены далее.*

# АНАЛОГ №1

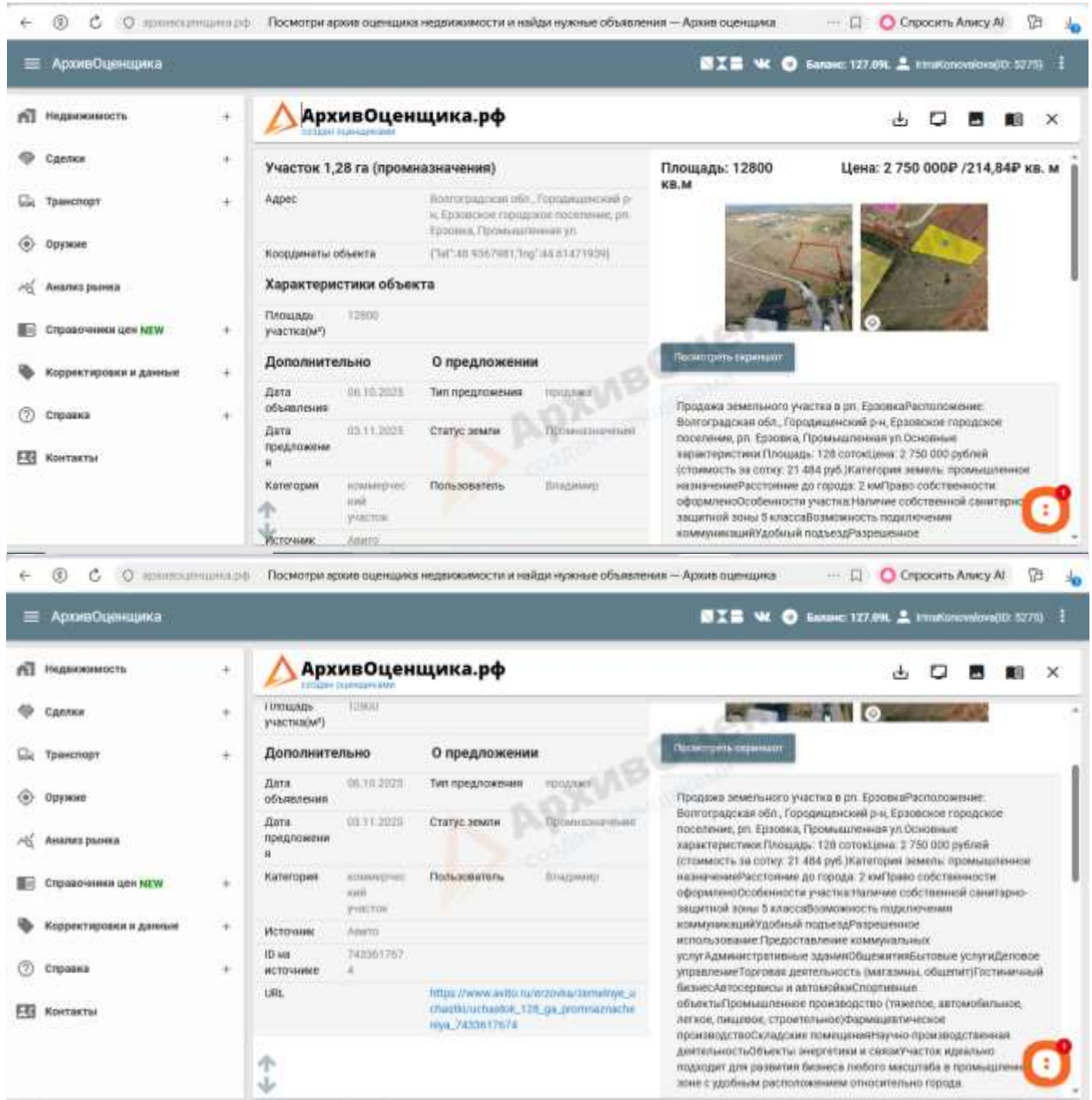


Рис.14


## АНАЛОГ №2

←
vo Volgograd.love.ru
Земля промышленного назначения, 2.46 га, купить за 2500000 руб | Move.Ru
Спросить Алису AI

**move.ru**
Волгоград... Купить Сеть Новостройки Коммерческая Полевое
Разместить объявление Войти

Недвижимость на Move.ru — р-н Камышинский — с Англиновка — ул Дорожный дом


### Продам землю промышленного назначения, 2.46 га



**Описание**

**Пром. назначения 2.46 га**

Фотографии 6 Описание Расположение Контакты Похожие объявления



**Описание**

Продам землю промышленного назначения площадью 2.46 га расположенную по адресу , цена 2 500 000 руб.

Продается земельный участок: улица Дорожный Дом, Англиновское сельское поселение в Камышинском районе Волгоградской области.

Площадь участка 24629 кв. метра.

Участок расположен вдоль Саратовской трассы на перекрестке с поселковой дорогой, 40 километров до Камышина.

Высокий автомобильный трафик. Рядом расположены гостиницы, придорожные кафе и заправка Лукойл. Земельный участок подойдет для различной коммерческой деятельности (С/Х, торговля, сервис и др.).

????????Условия продажи: собственник физ. лицо. Объект №В49862

**2 500 000 Р**  
1 015 100 Р за га

Живем дома  
**Живем Дома**

Показать телефон

Смотреть на карте

р-н Камышинский, с Англиновка, ул Дорожный дом


**УБРиР**

Акция «Свои в прибыли» для клиентов, не имеющих открытого расчетного счета в УБРиР. Период действия акции с 10.03.2026 по 31.05.2026. Ссылка на условия акции

---

**Пром. назначение 2.46 га**

Фотографии 6 Описание Расположение Контакты Похожие объявления



**Описание**

участок площадью 24629 кв. м. промышленного назначения коммерческого назначения (С/Х, торговля, сервис и др.).

????????Условия продажи: собственник физ. лицо. Объект №В49862

[Связаться](#)

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельный участок» портала недвижимости Move.ru.

**2 500 000 Р**  
1 015 100 Р за га

Показать телефон

Смотреть на карте

р-н Камышинский, с Англиновка, ул Дорожный дом

**УБРиР**

**Депозиты для бизнеса**

**13% годовых**

— срок от 1 до 30 дней

— сумма от 100 000 рублей

---

**Пром. назначение 2.46 га**

Фотографии 6 Описание Расположение Контакты Похожие объявления

участок площадью 24629 кв. м. промышленного назначения коммерческого назначения (С/Х, торговля, сервис и др.).

????????Условия продажи: собственник физ. лицо. Объект №В49862

[Связаться](#)

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельный участок» портала недвижимости Move.ru.

**2 500 000 Р**  
1 015 100 Р за га

Показать телефон


Смотреть на карте

р-н Камышинский, с Англиновка, ул Дорожный дом

**УБРиР**

Акция до 31 мая для новых клиентов. Рассрочка 100 000 рублей. Лицензия СБ.043.09420

**18+**



**Телемост — звонки и чаты для бизнеса**

50% скидка

Перезвонить

**Подробные характеристики**

Цена	2 500 000 Р	Дата размещения	21 января, 2026
Цена за га	1 015 100 Р	Дата обновления	Февраль 02 07
Тип участка	Земля промышленного назначения	ID объявления	9288121167
Площадь участка	2.46 га		

Рис.15

## АНАЛОГ №3

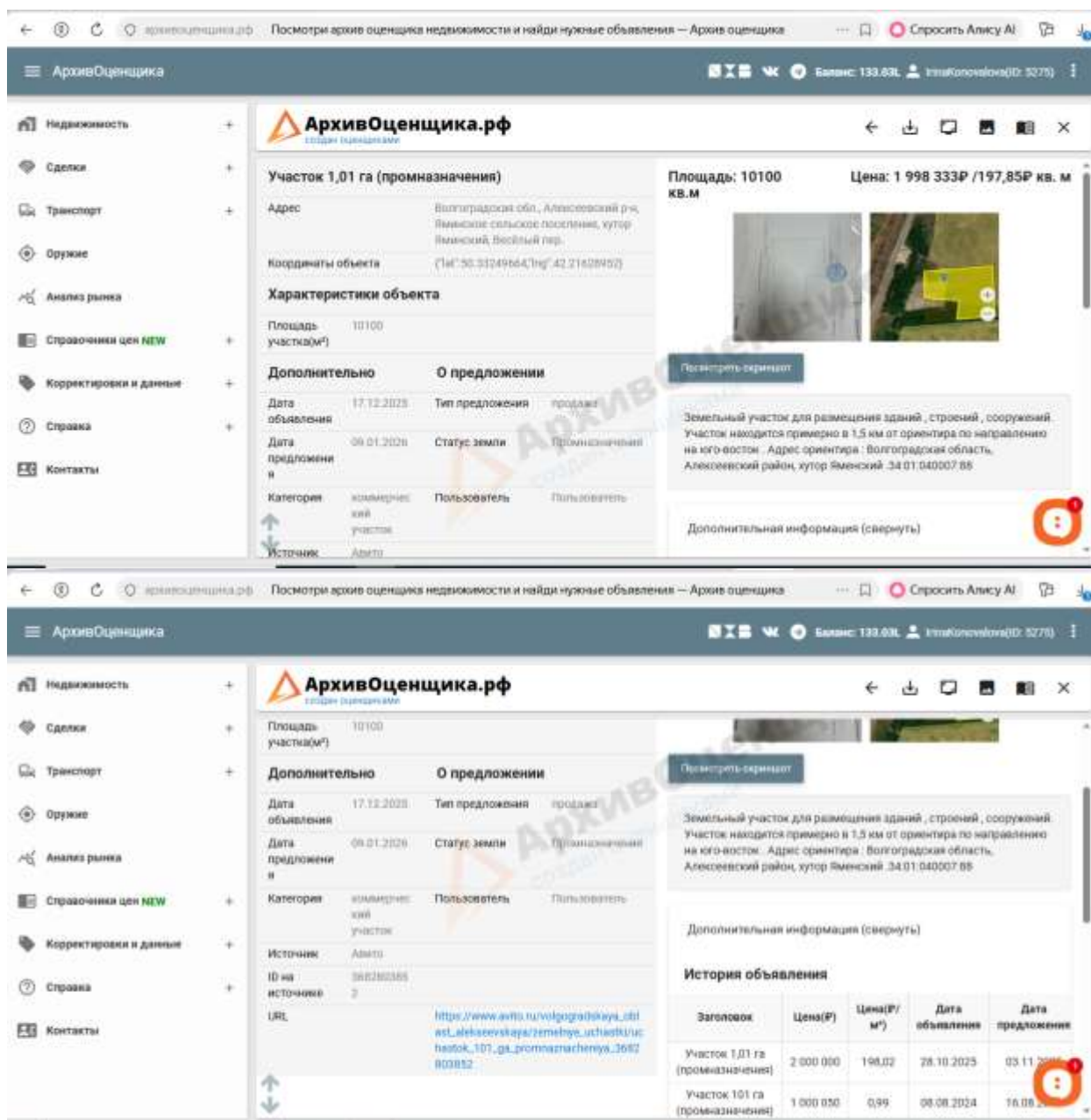


Рис.16

#### 5.4.4. Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик аналогов и объекта оценки, внесение в значения единиц сравнения корректировок

- ✓ Обоснование вводимых корректировок при расчете рыночной стоимости земельного участка: 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50), по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6.

##### *Корректировка на состав передаваемых прав*

Состав передаваемых при сделке прав у объекта оценки – право собственности.

Все объекты-аналоги оформлены на праве собственности, следовательно, для данных аналогов внесение корректировок не требуется.

##### *Корректировка на условия финансирования*

Условия финансирования всех объектов-аналогов аналогичны объекту оценки: типичные, рыночные, без каких-либо скидок и льгот, следовательно, внесение корректировок не требуется.

##### *Условия сделки, продажи*

Условия сделки, продажи всех объектов-аналогов аналогичны объекту оценки: типичные, рыночные, без особых условий, таких как вынужденная продажа и пр., следовательно, внесение корректировок не требуется.

##### *Условия рынка (сделка/предложение)*

Представленные цены всех объектов-аналогов являются ценами предложения, поэтому их необходимо скорректировать на уторгование.

Проведенный Оценщиком анализ показал, что рынок продажи земель индустриального (производственно-складского) назначения в ст-це Кумылженская Волгоградской области характеризуется средним уровнем активности, а также среднего значения (-19,1%) расширенного интервала (14,1%;24,0%) для земельных участков под индустриальную застройку в условиях активного рынка (см. Таблица 31).

##### *Время продажи (предложения)*

В рамках данного Отчета датой оценки является 02 июня 2026 г.

Все объекты аналоги представлены на рынке на дату оценки, корректировка не требуется.

##### *Категория и вид разрешенного использования земельного участка*

Объект оценки имеет категорию земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – в общем случае под индустриальную застройку. Все объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному ценообразующему фактору, поэтому внесение корректировок не требуется.

##### *Глобальное местоположение: статус населенного пункта*

Объект оценки расположен соответственно: в ст-це Кумылженская, который согласно классификации представленной в «Справочнике оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под ред. Лейфера Л. А., относится к категории: «Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов».

Объект-аналог №1, расположен в п. Ерзовка, который согласно классификации представленной в «Справочнике оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под ред. Лейфера Л. А., относится к категории: «Населенные пункты в ближайшем окружении областного центра». Поэтому, согласно анализу рынка, к аналогу №1 применена корректировка **0,76** (=0,63/0,83) (см. Таблица 32).

Объекты-аналоги №2 и №3, расположены в с. Антиповка Камышинского района и х. Яминский Алексеевского района, которые согласно классификации представленной в «Справочнике оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под ред. Лейфера Л. А., относится к категории: «Прочие населенные пункты». Поэтому, согласно анализу

рынка, к аналогам №2 и №3 применена корректировка **1,29** (=0,63/0,49) (см. Таблица 32).

*Локальное местоположение: район расположения в черте города.*

Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в «окраинных» частях населенных пунктов, т. е. имеют параметр сравнения «Окраины города, промзоны», поэтому корректировки не применялись.

*Расположение относительно крупных автодорог (автомагистралей)*

Объект оценки расположен на удалении от крупных автомагистралей.

Все объекты-аналоги отличаются от объекта оценки по данному ценообразующему фактору (расположены вблизи от автомагистралей), поэтому для данных аналогов применена корректировка **0,84** (см. Таблица 34).

*Размер участка*

Корректировка на масштаб рассчитывалась на основании степенной зависимости; значение коэффициента торможения принято на уровне -0,17 (базовое значение диапазона см. Таблица 36).  
Корректировка на масштаб рассчитывалась на основании степенной зависимости (см. формула (2)).

Расчёт корректировки на общую площадь земельного участка приведен ниже:

Таблица 46.

Объект сравнения	Формула	Расчет	Значение корректирующего коэффициента
Объект-аналог №1	$K_s = (S_{OO}/S_{OA})^k$	$(11900 / 12800)^{-0,17}$	<b>1,01</b>
Объект-аналог №2		$(11900 / 24629)^{-0,17}$	<b>1,13</b>
Объект-аналог №3		$(11900 / 10100)^{-0,17}$	<b>0,97</b>

*Оснащенность инженерными коммуникациями*

При расчете стоимости земельного участка методом сравнения продаж учитывалось наличие/отсутствие инженерных коммуникаций у объекта оценки и объектов аналогов.

Но поскольку расчет методом сравнения продаж производится для земельного участка без учета существующих улучшений, то фактически подключенные инженерные коммуникации не могут формировать стоимость земельного участка, т. к. стоимость их подключения входит в затраты на возведение здания. Таким образом, для объекта оценки инфраструктура учитывается как «Инженерные коммуникации рядом с участком».

По отношению ко всем объектам-аналогам инженерные коммуникации также расположены рядом с участками, следовательно, данные аналоги сопоставимы с объектом оценки и внесение корректировок не требуется.

Применение метода среднего арифметического значения для определения цены 1м<sup>2</sup> объекта оценки неправомерно, так как к объектам аналогам применялось различное число корректировок. В этом случае применяется метод определения средневзвешенного значения цены на основе сравнительного анализа выбранных корректировок. Вывод стоимости является результатом согласования полученных промежуточных результатов по всем объектам аналогам. Согласование является результатом математического взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Так как объекты имеют отличия по характеристикам, для каждой из скорректированной стоимости 1 м<sup>2</sup> выбирается весовой коэффициент. Критерием выбора весового коэффициента является степень похожести объектов аналогов на объект оценки.

Взвешивание результатов расчета по каждому из объектов аналогов производится в соответствии с нижеследующим алгоритмом.

Вычисляется общее количество корректировок по всем объектам аналогам, т.е.

$$K = \sum_{i=1}^8 k_i \quad (6)$$

где  $k_i$  - число корректировок для каждого из аналогов

Вычисляются удельные значения найденных корректировок для каждого из аналогов, т.е. находятся величины:

$$m_i = \frac{k_i}{K} \quad (7)$$

Для каждого из  $m_i$  ищется обратная величина  $n_i$ , и вычисляется сумма  $\sum_{i=1}^k n_i$ , после чего вычисляется вес каждого из аналогов как отношение  $n_i$  к  $\sum_{i=1}^k n_i$

Итоговый результат вычисляется по следующей формуле статистики:

$$C_{oo} = \sum_{i=1}^k w_i \times A_i \quad (8),$$

где  $C_{oo}$  - искомая величина стоимости 1 м<sup>2</sup> объекта оценки

*Расчет рыночной стоимости объекта оценки: земельного участка площадью 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50), по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6, произведен в таблице №42.*

Таблица 47.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Местоположение объектов	Россия, обл. Волгоградская, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6	Россия, Волгоградская область, Городищенский район, п. Ерзовка, ул. Промышленная	Россия, Волгоградская область, Камышинский район, с. Антиповка, ул. Дорожная	Россия, Волгоградская область, Алексеевский район, х. Яминский, пер. Веселый
Описание объектов	Объект оценки представляет собой земельный участок общей площадью 11900 кв.м. (КН:34:24:180203:50) Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы. Инженерные коммуникации рядом с участком (нет технических условий). Собственность.	Объект аналог: земельный участок, общей площадью 12800 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственные (некоммерческие) цели. Инженерные коммуникации рядом с участком (нет технических условий). Собственность.	Объект аналог: земельный участок, общей площадью 24629 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственные (некоммерческие) цели. Инженерные коммуникации рядом с участком (нет технических условий). Собственность.	Объект аналог: земельный участок, общей площадью 10100 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственные (некоммерческие) цели. Инженерные коммуникации рядом с участком (нет технических условий). Собственность.
Источники информации		<a href="https://архивоценщика.рф/app/analogues/landPlots">https://архивоценщика.рф/app/analogues/landPlots</a>	<a href="https://volgograd.move.ru/object/zemelnyy_uchastok_s_antipovka_9288121157/">https://volgograd.move.ru/object/zemelnyy_uchastok_s_antipovka_9288121157/</a>	<a href="https://архивоценщика.рф/app/analogues/landPlots">https://архивоценщика.рф/app/analogues/landPlots</a>
<b>Цена предложения, руб.</b>		<b>2 750 000</b>	<b>2 500 000</b>	<b>1 998 333</b>
<b>Общая площадь земельного участка, м2</b>	<b>11900</b>	<b>12800</b>	<b>24629</b>	<b>10100</b>
<b>Стоимость 1 м2 земельного участка, руб.</b>		215	102	198
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав		0%	0%	0%
Корректировка на состав передаваемых прав, руб.		0	0	0
Цена скорректированная, руб./м2		215	102	198
<b>Условия финансирования</b>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия		0%	0%	0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
финансирования				
Цена скорректированная, руб./м2		215	102	198
<b>Условия продажи</b>		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на уторговывание		-19,1%	-19,1%	-19,1%
Корректировка на уторговывание, руб.		-41	-19	-38
Цена скорректированная, руб./м2		174	83	160
<b>Условия рынка</b>	02 июня 2026 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на дату продажи		0%	0%	0%
<b>Цена скорректированная, руб./м2</b>		<b>174</b>	<b>83</b>	<b>160</b>
<b>Глобальное местоположение объектов</b>	ст. Кумылженская - райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов.	п. Ерзовка - населенные пункты в ближайшем окружении областного центра	с. Антиповка - прочие населенные пункты	х. Яминский - прочие населенные пункты
Корректировка на местоположение		0,76	1,29	1,29
Корректировка на местоположение, руб.		-42	24	46
Цена скорректированная, руб./м2		132	107	206
<b>Локальное местоположение объектов (район расположения в черте города)</b>	Территориально объект расположен на окраине г. Серафимович, на окраине	Территориально объект расположен на окраине п. Ерзовка, в промзоне	Территориально объект расположен на окраине с. Антиповка	Территориально объект расположен на окраине х. Яминский
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение, руб.		0	0	0
Цена скорректированная, руб./м2		132	107	206
<b>Локальное местоположение объектов (примыкание к главным магистралям, логистическое положение)</b>	Объект оценки расположен на удалении от магистралей (более 2000 м)	Объект аналог расположен вблизи от магистралей (менее 2000 м)	Объект аналог расположен вблизи от магистралей (менее 2000 м)	Объект аналог расположен вблизи от магистралей (менее 2000 м)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Корректировка на местоположение		0,84	0,84	0,84
Корректировка на местоположение, руб.		-21	-17	-33
Цена скорректированная, руб./м <sup>2</sup>		111	90	173
<b>Общая площадь земельного участка, кв.м.</b>	11 900	12 800	24 629	10 100
Корректировка на масштаб		1,01	1,13	0,97
Корректировка на масштаб, руб.		1	12	-5
Цена скорректированная, руб./м <sup>2</sup>		112	102	168
<b>Категория и вид разрешенного использования земельного участка</b>	<b>категория земель- земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения производственных зданий</b>	<b>категория земель- земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - производственные (не коммерческие) цели</b>	<b>категория земель- земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - производственные (не коммерческие) цели</b>	<b>категория земель- земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - производственные (не коммерческие) цели</b>
Корректировка на категорию и разрешенное использование земель		1,00	1,00	1,00
Корректировка на категорию и разрешенное использование земель, руб.		0	0	0
Цена скорректированная, руб./м <sup>2</sup>		112	102	168
<b>Имеющиеся инженерные коммуникации</b>	Инженерные коммуникации рядом с участком (нет технических условий)	Инженерные коммуникации рядом с участком (нет технических условий)	Инженерные коммуникации рядом с участком (нет технических условий)	Инженерные коммуникации рядом с участком (нет технических условий)
Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций, руб.		0	0	0
<b>Цена скорректированная, руб./м<sup>2</sup></b>		<b>112</b>	<b>102</b>	<b>168</b>
Общая валовая корректиров-		<b>82</b>	<b>71</b>	<b>102</b>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
ка, руб. $k_i = \sum  n_i $				
Общая валовая корректировка в % от цены <i>предложения</i>		<b>38,14%</b>	<b>69,61%</b>	<b>51,52%</b>
Общая сумма корректировок, $K = \sum k_i$	159,27%			
Удельное значение общих валовых корректировок каждого аналога, $y_i = K/k_i$		4,18	2,29	3,09
Сумма удельных значений общих валовых корректировок каждого аналога $\sum y_i$	9,56			
Вес каждого аналога, $\omega_i = y_i / \sum y_i$	1,00	0,437	0,240	0,323
Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка (средневзвешенная), руб.	<b>128</b>			
<b>Итого, рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>1 523 200</b>			

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - земельного участка, площадью 11900 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:50), по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6, составляет:**

**$128 \text{ руб./м}^2 * 11900,0 \text{ м}^2 = 1 523 200$  (Один миллион пятьсот двадцать три тысячи двести) руб.**

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, полученная сравнительным подходом (см. Таблица 44), составила: **3 111 900 руб.**

Рыночная стоимость земельного участка, полученная сравнительным подходом (см. Таблица 47), составила **1 523 200 руб.**

Рыночная стоимость объектов капитального строения, расположенных на земельном участке, полученная сравнительным подходом, составила: 3 111 900 руб. – 1 523 200 руб. = **1 588 700 руб.**

Рыночная стоимость сооружений (Бетонная площадка и ограждение), полученная затратным подходом (см. Таблица 43), составила: 1 054 147 руб. + 37 206 руб. = **1 091 353 руб.**

**Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки составила:**

1 588 700 руб. + 1 091 353 руб. + 1 523 200 руб. = 4 203 253 руб.,

С учетом округления: **4 203 000 (Четыре миллиона двести три тысячи) рублей.**

Таблица 48.

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Кадастровый номер</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Здание склада общей площадью 266,9 кв.м.	34:24:180203:350	246 000
Здание ремонтно-механической мастерской общей площадью 701,7 кв.м.	34:24:180203:347	646 000
Здание гаража общей площадью 322 кв.м.	34:24:180203:346	297 000
Здание кислородного склада общей площадью 66,3 кв.м.	34:24:180203:296	61 000
Сооружение навес для техники площадью 368,1 кв.м.	34:24:180203:293	339 000
Сооружение бетонная площадка общей площадью 2778,6 кв.м.	34:24:180203:349	1 054 000
Сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П.	34:24:180203:348	37 000
Земельный участок площадью 11900 кв.м.	34:24:180203:50	1 523 000
<b>ВСЕГО:</b>		<b>4 203 000</b>

## **6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ**

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

- 1) тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- 2) способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания истинной стоимости денежных средств;
- 3) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, физическое состояние и потенциальная доходность.

Учитывая, что при определении рыночной стоимости объектов оценки №№ 6,7 перечня, применен только один затратный подход, а для объектов оценки №№1-5, №8 сравнительный подход, то весовой коэффициент, присвоенный данным подходам, равен 1,0.

Таким образом, основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость оцениваемого имущества, по состоянию на 02 июня 2026 г., с учетом НДС округленно, составляет:

**4 203 000 (Четыре миллиона двести три тысячи) рублей**

В том числе:

Таблица 49.

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.</b>
1	Здание склада общей площадью 266,9 кв.м.	34:24:180203:350	246 000
2	Здание ремонтно-механической мастерской общей площадью 701,7 кв.м.	34:24:180203:347	646 000
3	Здание гаража общей площадью 322 кв.м.	34:24:180203:346	297 000
4	Здание кислородного склада общей площадью 66,3 кв.м.	34:24:180203:296	61 000
5	Сооружение навес для техники площадью 368,1 кв.м.	34:24:180203:293	339 000
6	Сооружение бетонная площадка общей площадью 2778,6 кв.м.	34:24:180203:349	1 054 000
7	Сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: II.	34:24:180203:348	37 000
8	Земельный участок площадью 11900 кв.м.	34:24:180203:50	1 523 000
	<b>ВСЕГО:</b>		<b>4 203 000</b>

Частнопрактикующий оценщик



**И.Н. Коновалова**

## 7. Перечень используемых данных, документов и материалов

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26.01.1996 № 14-ФЗ (посл. ред.);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) от 31.07.1998 года N 146-ФЗ (посл. ред.);
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО I);
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО II);
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО III);
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО IV);
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО V);
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО VI);
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – ФСО 7);
11. Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке».
12. Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества».
13. Данные Федеральной службы государственной статистики <https://rosstat.gov.ru/>;
14. Данные Министерства экономического развития Российской Федерации <https://www.economy.gov.ru/>;
15. Данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Волгоградской области: <https://volgastat.gks.ru/>;
16. Данные Комитета экономической политики и развития Волгоградской области: <https://economics.volgograd.ru/>;
17. «Справочник оценщика недвижимости и судебного эксперта – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Авторы: Лейфер Л. А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С.. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л. А., Нижний Новгород, октябрь 2025.
18. «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия». Авторы: Лейфер Л. А., Нестерова Д. В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С.. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л. А., Нижний Новгород, март 2025.
19. «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначение объекта, передаваемых имущественных права. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия». Авторы: Лейфер Л. А., Нестерова Д. В., Шмыкова К.А., Савельев К.И., Соловьева А.С.. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л. А., Нижний Новгород, апрель 2025.
20. Данные портала СтатРиелт <https://statrielt.ru/>;
21. Открытые данные интернет-сайтов:
  - <https://www.avito.ru/>;
  - <http://www.domofond.ru/>;
  - <https://volgograd.cian.ru/>;
  - <https://ru.wikipedia.org/>;
  - <https://www.banki.ru/>;

- <https://volgograd.move.ru/> и др.
- <https://ru.wikipedia.org/>;
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru);
- <https://volgograd.cian.ru/>;
- <https://volgograd.move.ru/>;
- <https://volgograd.domclick.ru/>;
- <https://onrealt.ru/> и др.

22. Копии документов, предоставленные Заказчиком:

- ✓ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120684;
- ✓ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122253;
- ✓ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122242;
- ✓ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122211;
- ✓ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122199;
- ✓ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120492;
- ✓ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68121059;
- ✓ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2023 г. №КУВИ-001/2026-68120428;
- ✓ Технический паспорт на здание Склада, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;
- ✓ Технический паспорт на здание РММ, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;
- ✓ Технический паспорт на здание Гаража, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;
- ✓ Технический паспорт на здание Кислородного склада, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;
- ✓ Технический паспорт на Навес для техники, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;
- ✓ Технический паспорт на Сооружение Бетонная площадка, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 06 мая 2009 г.;
- ✓ Технический паспорт на Сооружение Ограждение, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 06 мая 2009 г.;
- ✓ Задание на оценку от 20.05.2026 г. №76;
- ✓ Задание на оценку от 10.06.2026 г. №82/1.

### *Приложение*

1. Фотографии объекта оценки.
2. Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120684;
3. Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122253;
4. Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122242;
5. Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122211;
6. Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68122199;
7. Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68120492;
8. Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2026 г. №КУВИ-001/2026-68121059;

9. Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 19.05.2023 г. №КУВИ-001/2026-68120428;
10. Копия технического паспорта на здание Склада, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;
11. Копия технического паспорта на здание РММ, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;
12. Копия технического паспорта на здание Гаража, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;
13. Копия технического паспорта на здание Кислородного склада, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;
14. Копия технического паспорта на Навес для техники, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 10 августа 2007 г.;
15. Копия технического паспорта на Сооружение Бетонная площадка, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 06 мая 2009 г.;
16. Копия технического паспорта на Сооружение Ограждение, по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, ст-ца Кумылженская, ул. Магистральная, 6 по состоянию на 06 мая 2009 г.;
17. Копия задания на оценку от 20.05.2026 г. №76;
18. Копия задания на оценку от 10.06.2026 г. №82/1;
19. Источники информации
20. Копия свидетельства о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков;
21. Копия выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков;
22. Копия выписки из единого государственного реестра саморегулируемой организации оценщиков;
23. Копия полиса (договора) обязательного страхования ответственности оценщика;
24. Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности № 036281-1 от 27.04.2024 г., по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».

### ***Заключения специальных экспертиз***

В отношении оцениваемого объекта специальные экспертизы не проводились.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Фотоматериалы

*Здание склада общей площадью 266,9 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:350)*



**Здание ремонтно-механической мастерской, общей площадью 701,7 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:347)**



**Здание гаража, общей площадью – 322 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:346)**





*Здание кислородного склада, общей площадью 66,3 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:296)*



**Сооружение навес для техники, площадью 368,1 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:293)**



**Сооружение бетонная площадка, площадью 2778,6 кв.м. (кадастровый номер: 34:24:180203:349)**



**Сооружение ограждение, назначение: нежилое. Протяженность 301,77 м.п. Инвентарный номер: 18:246:002:000116200:0001:20007. Литер: П. (кадастровый номер: 34:24:180203:348)**



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

**Формы 1) Удостоверение размера кадастровой стоимости объекта недвижимости**  
Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Итого	
№ п/п	Итого
1	14 000 000,00 руб.
2	14 000 000,00 руб.
3	14 000 000,00 руб.
4	14 000 000,00 руб.
5	14 000 000,00 руб.
6	14 000 000,00 руб.
7	14 000 000,00 руб.
8	14 000 000,00 руб.
9	14 000 000,00 руб.
10	14 000 000,00 руб.
11	14 000 000,00 руб.



**Формы 2) Удостоверение размера кадастровой стоимости объекта недвижимости**  
Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Итого	
№ п/п	Итого
1	14 000 000,00 руб.
2	14 000 000,00 руб.
3	14 000 000,00 руб.
4	14 000 000,00 руб.
5	14 000 000,00 руб.
6	14 000 000,00 руб.
7	14 000 000,00 руб.
8	14 000 000,00 руб.
9	14 000 000,00 руб.
10	14 000 000,00 руб.
11	14 000 000,00 руб.



**Формы 3) Удостоверение размера кадастровой стоимости объекта недвижимости**  
Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Итого	
№ п/п	Итого
1	14 000 000,00 руб.
2	14 000 000,00 руб.
3	14 000 000,00 руб.
4	14 000 000,00 руб.
5	14 000 000,00 руб.
6	14 000 000,00 руб.
7	14 000 000,00 руб.
8	14 000 000,00 руб.
9	14 000 000,00 руб.
10	14 000 000,00 руб.
11	14 000 000,00 руб.



**Формы 4) Удостоверение размера кадастровой стоимости объекта недвижимости**  
Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Итого	
№ п/п	Итого
1	14 000 000,00 руб.
2	14 000 000,00 руб.
3	14 000 000,00 руб.
4	14 000 000,00 руб.
5	14 000 000,00 руб.
6	14 000 000,00 руб.
7	14 000 000,00 руб.
8	14 000 000,00 руб.
9	14 000 000,00 руб.
10	14 000 000,00 руб.
11	14 000 000,00 руб.



















# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ здания

06202

Адрес (местоположение):

Область, республика, край: Вологодская  
 Район: Екимовский  
 Город (поселение): ст. Екимовская  
 Улица (улицы): Магистральная, б

Инвентарный номер	18.244.012.000.16200.000.20004				
Регистральный номер	308007.002.010.16200.000.20004				
Кадастровый номер	34	34	18(11)	0070	
	18	246	002	000.1620	0.000.20004
	А	Б	В	Г	Д

Составлен по состоянию на « 10 » августа 2007г.

Инженерная организация (наименование)	
Федеральное государственное унитарное предприятие «Федеральный государственный центр инвентаризации в unico области обслуживания Вологодский филиал ФГУП «Ростинвестградизм» Магальский филиал	
Начальник (Ф.И.О.)	Подпись
Валков Т.А.	

МП

### II. Земельно-правовые сведения

Номер регистрации	Вид права	Дата	Права/обязанности	Документы основания	Дата
			Магальский филиал ФГУП «Ростинвестградизм»		

### III. Технические сведения земельного участка, кв. м

№ документа	Площадь участка			Неэксплуатированная площадь	
	фактическая	эксплуатационная	застроенная	основания	прочая
11900	11900	303,8			

### IV. Конструктивные сведения, кв. м

Назначение	Устройство	Строение		Ванна		Санузлы/туалеты		Лифты, кв.	
		внутреннее	наружное	санитарно-технические помещения	санитарно-технические помещения	внутри здания	внутри здания	внутри здания	внутри здания

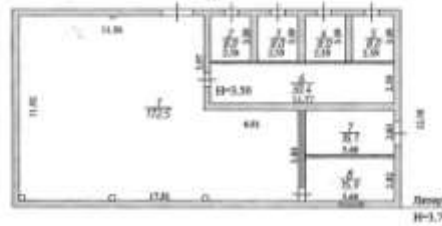
### V. Общие сведения

Назначение: складское  
 Использование: По назначению  
 Количество мест (мощность):  
 а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_

### VI. Внесение сведений в объем здания и его частей (подвал, пристройка и т.д.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формы площади по внутреннему обводу	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
Б	Основное строение	34,3х12,30	303,8	1,70	1124
		итого застроенная площадь	303,8		

### Плановый план



Магальский филиал Вологодского филиала ФГУП «Ростинвестградизм»				
Плановый план объекта капитального строительства				
Руководитель группы	Земцова Т.Д. (Ф.И.О.)	18.08.07 (дата)	Адрес объекта: ст. Екимовская ул. Магистральная	Лист 2 Листов 1 Масштаб 1:200

№ 13. Масштабы № 13. Кувалтовые

Итого по внутреннему объему в кв. м., приращенный под процентами

Виды работ	Кв. м.	Процент		Итого по внутреннему объему в кв. м., приращенный под процентами
		в кв. м.	в %	
Фундаменты	172,2	100	100	172,2
Стены и перегородки	4,9	2,8	1,6	177,1
Крыши	4,9	2,8	1,6	182,0
Полы	4,9	2,8	1,6	186,9
Двери	4,9	2,8	1,6	191,8
Окна	4,9	2,8	1,6	196,7
Средства механизации	4,9	2,8	1,6	201,6
Прочие работы	4,9	2,8	1,6	206,5
Итого	196,7	112	112	206,5

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их качества

Литера Б Год постройки 1992 Число этажей 1/0

Группа конструктивности 1 Вид внутренней отделки пристань

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Составляющие конструктивных элементов (карнизы, откосы, ступени и др.)	Техническая оценка (качество, прочность, долговечность и др.)	Удельный вес по объему	Показатель качества	Удельный вес по объему	Показатель качества	Процент качества в объеме	Процент качества в стоимости	Итого по внутреннему объему в кв. м.	Итого по стоимости в руб.
1	Фундаменты	Бетонный	хорошо	8	1	8	10	1,2		172,2	172,2
2	Стены и перегородки	Кирпичный, бетон, перегородочные плиты	хорошо	22	1	22	20	4,4		4,9	4,9
3	Крыши	Кровельные материалы	хорошо	13	1	13	10	2,0		4,9	4,9
4	Полы	Бетонные, деревянные	хорошо	15	1	15	10	2,2		4,9	4,9
5	Двери	Деревянные	хорошо	15	1	15	10	2,2		4,9	4,9
6	Окна	Деревянные	хорошо	15	1	15	10	2,2		4,9	4,9
7	Средства механизации	Лифты	хорошо	15	1	15	10	2,2		4,9	4,9
8	Прочие работы	Кирпичная кладка	хорошо	15	1	15	10	2,2		4,9	4,9
				100	100	100	100	112		196,7	196,7

Процент качества, выраженный в 100 по формуле:  $\frac{100 \times \text{количество объектов}}{\text{общий объем}} = 112 \%$

IX. Техническое описание пристрой и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по объему	Показатель качества	Удельный вес по объему	Показатель качества	Удельный вес по объему	Показатель качества	Удельный вес по объему	Показатель качества	Удельный вес по объему	Показатель качества
Фундаменты	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Стены и перегородки										
Крыши										
Полы										
Двери										
Окна										
Средства механизации										
Прочие работы										
Итого	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

X. Исчисление восстановительной и действенной стоимости здания и его частей

Виды работ	Итого по плану	Итого по факту	Итого по смете	Показатели в стоимости (коэффициенты) по	
				восстановительной	действенной
1	2	3	4	5	6
Особые случаи	100	100	100	1,0	1,0

X. Техническое описание служебных пристрой

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по объему	Показатель качества	Удельный вес по объему	Показатель качества	Удельный вес по объему	Показатель качества	Удельный вес по объему	Показатель качества
Фундаменты	100	100	100	100	100	100	100	100
Стены и перегородки								
Крыши								
Полы								
Двери								
Окна								
Средства механизации								
Прочие работы								
Итого	100	100	100	100	100	100	100	100

XI. Исчисление стоимости служебных пристрой

Виды работ	Итого по плану	Итого по факту	Итого по смете	Показатели в стоимости (коэффициенты) по	
				восстановительной	действенной
1	2	3	4	5	6
Особые случаи	100	100	100	1,0	1,0

### XI. Ограждения и сооружения (защитные) на участке

Наименование и назначение ограждения и сооружения	Материал конструкции	Размер															
		Анам. в	высота в метрах от поверхности земли	длина, м	Объем, куб. м	В фундам.	В забвении	Иные	Прочие	Средств	Средств	Средств					

### XII. Общая стоимость (в рублях)

Код	Содержание строений	Средства застройки		Сооружения		ВСЕГО	
		высотная	земельная	высотная	земельная	высотная	земельная
01	42/943	7344				42394	7344

Итого	Инженерная			Прочие		
	земельная	фундамент, под. строения	подземка	фундамент, под. строения	подземка	подземка
01		Литвинова Т. С.	и др.	Литвинова Т. Д.		

### К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных конструкций, владельцы обязаны сообщать в предприятие технической инвентаризации, выполняющее техническую паспортизацию для отражения всех обстоятельств в соответствующей документации.
2. Властнику здания по его просьбе могут быть изготовлены копии инженерных документов, находящихся в составе паспорта (планы, журналы и т.п.).
3. О всех случаях завершения строительных, или переустройства или своей реконструкции, владелец обязан сообщать в ведомство технической инвентаризации для отражения, или в соответствующую документацию.



### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание: РММ

Адрес (местоположение):  
 Область, район/округ, край: Волгоградская  
 Район: Кумылженский  
 Город (пгт, поселение): ст. Кумылженская  
 Улица (улицы): Магистральная, 6

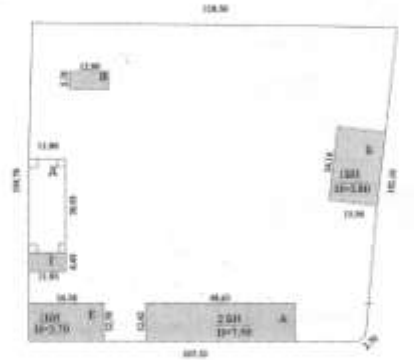
Инвентарный номер	18-244-002-001/14200-001-20007				
Распорядительный номер	1000077-002-0001/14200-001-20003				
Кадастровый номер	34	24	180203	0009	
	08	244	002	0001420	0 / 000120003
	А	Б	В	Г	Д Е

Составлен до составления на « 18 » августа 2007г.

Исполнитель организации технической инвентаризации	
Федеральное государственное учреждение «Российский государственный центр технического инвентаризации и учета объектов недвижимости» Волгоградской области ФГТИ «Волгоградинвентаризация»	
Место работы: ул. Магистральная, 6	
Исполнитель (Ф.И.О.)	Полтавский
Валашкина Т.А.	<i>Полтавский</i>

М.П.

### 1.5. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Исполнительное отделение Волгоградского филиала ФГИС «Росинвентаризация»			
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства			
Руководитель службы	Валашкина Т. Д. (Ф.И.О.)	10.08.07г. (дата выдачи)	Адрес объекта: ст. Кумылженская ул. Магистральная, 6
			Лист 2 Листов 1 Масштаб 1:1000

II. Земля и право собственности

Номер документа	Вид права	Дата	Примечания	Данные о документе	Дата
			Муниципальный заказ ФУУ и Управление Внутренних дел		

III. Экспликация земельного участка кв. м

№ документа	Площадь участка		Использованные площади			высвобож-денная
	фактическая	камеральная	занимаемая	застроенная	прочая	
11000	11900	10115				1785 613,7

IV. Благоустройство участка кв. м

История	Озеленение		Водные	Газонабивные	Деревья, кусты
	Кустарники от ГИ, от проектной (вместительности)	от заказчика от ИТБ			

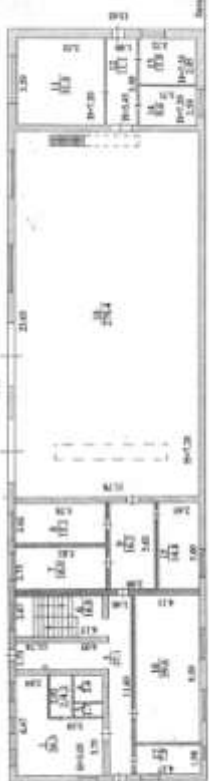
V. Общие сведения

Назначение: Ремонтно-механическая мастерская  
 Использование: По назначению  
 Количество мест (мощность):  
 а)  
 б)  
 в)

VI. Назначение помещений и объемов здания и его частей (площадь, пригонки в т.м.)

Литера по плану	Назначение помещений и его частей	Формула подсчета по назначению объема	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
А	Основное строение	$48,53 \times 12,67$ и т.д. (всего помещений)	613,7	7,30	4481

1 этаж



Муниципальное учреждение Волгоградского филиала ФУУП "Ремонтно-механическая"  
 Проектный план объекта капитального строительства  
 Руководитель проекта: Зверева Т.А. (И.О.)  
 Адрес объекта строительства: г. Волгоград, ул. Маршальская, дом 1-200  
 Лист 1  
 Масштаб 1:200

Первый этаж  
2 этаж



Муниципальное учреждение Волгоградского филиала ФУУП "Ремонтно-механическая"  
 Проектный план объекта капитального строительства  
 Руководитель проекта: Зверева Т.А. (И.О.)  
 Адрес объекта строительства: г. Волгоград, ул. Маршальская, дом 1-200  
 Лист 1  
 Масштаб 1:200



### X. Технические показатели строительных конструкций

Наименование конструктивных элементов	Литера Г		Литера	Литера	Литера
	Грунт	Угловый и по длине			
Фундаменты	Литерный	1			
Стены и перегородки	Литерный	1			
Полы	Литерный	1			
Перекрытия	Литерный	1			
Двери	Литерный	1			
Остекление	Литерный	1			
Строительные работы	Литерный	1			
Эксплуатация	Литерный	1			
Площадь	Литерный	1			
Формулы для расчета площади, объема	S=1,2x4x4=19,2 V=1,2x4x4x3=19,2				

Наименование конструктивных элементов	Литера	Угловый и по длине	Литера	Литера	Литера	Литера
Фундаменты						
Стены и перегородки						
Полы						
Перекрытия						
Двери						
Остекление						
Строительные работы						
Эксплуатация						
Площадь						
Формулы для расчета площади, объема						

### XI. Исчисленные стоимости строительных работ

Литера в строке	Наименование работ	Исчисленные стоимости работ														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Г	Стены	22	14	34	25,4	0,69						10,47	22	1400	13	3070

### XI. Ограждение и сооружения (антенны) на участке

Литера в строке	Наименование работ	Материалы	Работы														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			

### XII. Общая стоимость (в рублях)

Виды работ	Общая стоимость		Средняя стоимость		Средняя стоимость		Итого	
	количество	стоимость	количество	стоимость	количество	стоимость	количество	стоимость
Строительные работы	100	3070	44	4472	16	3070	22	21428
Итого								

Дата составления	Исполнитель		Получатель	
	подпись	подпись	подпись	подпись
10.08.17	Литерный Т. С.		Литерный Т. Д.	

### К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или изменения конструктивных элементов здания обязаны сообщать в предприятие технической инвентаризации, изготовившее технический паспорт для отражения этих изменений в соответствующей документации.

В целях учета происходящих изменений зданий обслуживаемой площади 5 кв. (Инструкция № 37 от 06.08.88 г., утвержденная Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству).

2. Владельцу здания по его просьбе могут быть выданы копии инвентаризационно-технических документов, входящих в состав паспорта (планы, экспликация и др.)

3. О всех случаях изменения строений, их переустройства или смены владельцев обязаны сообщать в данное предприятие технической инвентаризации для отражения этих изменений в соответствующей документации.











### IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Участок по № 01/01/001		Участок по № 01/01/002		Участок по № 01/01/003		Участок по № 01/01/004	
	Площадь	Объем	Площадь	Объем	Площадь	Объем	Площадь	Объем
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Лесты								
Двери								
Окна								
Строительные работы								
Заключенные работы								
Полные работы								
ИТОГО	100		100		100		100	
Формы для подсчета площади, объема								

### X. Вычисление конструктивной и действующей стоимости здания и его частей

Виды работ	Коэффициент	Площадь в кв. м		Объем в куб. м		Средняя стоимость, руб/м <sup>2</sup>	Средняя стоимость, руб/м <sup>3</sup>	Итого, руб.
		Конструктивная	Действующая	Конструктивная	Действующая			
Фундаменты	1,1							
Стены и перегородки	1,1							
Перекрытия	1,1							
Крыша	1,1							
Лесты	1,1							
Двери	1,1							
Окна	1,1							
Строительные работы	1,1							
Заключенные работы	1,1							
Полные работы	1,1							
ИТОГО								
Формы для подсчета площади, объема								

### XI. Описание и сооружение (заказов) на участке

Виды работ	Наименование и площадь в кв. м	Материал конструкции	Результат		Итого, руб.
			Площадь, кв. м	Объем, куб. м	
Фундаменты					
Стены и перегородки					
Перекрытия					
Крыша					
Лесты					
Двери					
Окна					
Строительные работы					
Заключенные работы					
Полные работы					
ИТОГО					

### XII. Общая стоимость (в рублях)

Вид работ	Конструктивная стоимость		Действующая стоимость		Итого	
	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Площадь, кв. м	Объем, куб. м
Фундаменты						
Стены и перегородки						
Перекрытия						
Крыша						
Лесты						
Двери						
Окна						
Строительные работы						
Заключенные работы						
Полные работы						
ИТОГО						

Дата составления сметы	Инженер	Проверка	
		Инженер	Проверка
2023	Литвинова Т. С.	Литвинова Т. С.	Литвинова Т. С.

### X. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Участок по № 01/01/001		Участок по № 01/01/002		Участок по № 01/01/003		Участок по № 01/01/004	
	Площадь	Объем	Площадь	Объем	Площадь	Объем	Площадь	Объем
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Лесты								
Двери								
Окна								
Строительные работы								
Заключенные работы								
Полные работы								
ИТОГО	100		100		100		100	
Формы для подсчета площади, объема								

### XI. Вычисление стоимости служебных пристроек

Виды работ	Коэффициент	Площадь в кв. м		Объем в куб. м		Средняя стоимость, руб/м <sup>2</sup>	Средняя стоимость, руб/м <sup>3</sup>	Итого, руб.
		Конструктивная	Действующая	Конструктивная	Действующая			
Фундаменты	1,1							
Стены и перегородки	1,1							
Перекрытия	1,1							
Крыша	1,1							
Лесты	1,1							
Двери	1,1							
Окна	1,1							
Строительные работы	1,1							
Заключенные работы	1,1							
Полные работы	1,1							
ИТОГО								
Формы для подсчета площади, объема								

### К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных пристроек, изменений объема следует в предприятие технической инвентаризации, выполняющее технический заказ для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета произошедших изменений площади объектов каждые 5 лет (Инструкция № 37 от 04.08.08 г., утвержденная Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу).

2. Владелец здания по его просьбе может быть изготовлены копии инженерных документов, входящих в состав паспорта (плана, экспликация и др.).

3. О всех случаях возведения строений, их переустройства или иного вида, следует в ведомство организации технической инвентаризации для составления акта в соответствующей документации.

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Навес для техники

(наименование объекта строения)

Адрес (местоположение):

Область, республика, край Волгоградская  
 Район Кумылженский  
 Город (др. поселение) ст. Кумылженская  
 Улица (улицы) Магистральная, б

Инвентарный номер	18:246:002:0001:0200:0001:20003					
Реестровый номер	100897:002:0001:06296:0001:20003					
Кадастровый номер	34	24	180203	0050		
	18	246	002	00010620	0	0001:20003
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлен по состоянию на «10» августа 2007г.

Наименование организации технической инвентаризации	
Федеральное государственное унитарное предприятие «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Михайловское отделение	
Начальник (Ф.И.О.)	Подпись
Васильева Т.А.	

М.П.

## 1.5. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



ул. Магистральная

Михайловское отделение Волгоградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация»				
Ситуационный план объекта капитального строительства				
Руководитель группы	Звездина Т. Д. (Ф.И.О.)	10.08.07г. (дата)	Адрес объекта ст. Кумылженская ул. Магистральная, №б	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:1000

## II. Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
		1	Михайловский филиал ФГУ «Управління» Волгоградского отделения		

## III. Экспликация земельного участка кв. м

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь		
	фактически	застроенная по Д	заодежная	зеленая зона	прочая
11900	11900	368,1			

## IV. Благоустройство здания кв. м

Высота	Отделение		Виды	Глобальное	Лифты, шт
	Канализация	Электроснабжение			
	от ГСН	Централизованное горячее водоснабжение	с централизованной сетью водоснабжения	интерпривязанное	
	от групповой (аварийной) котельной		с газовой колонкой	железные	
	от котельной		с деревянными колонками	Электроснабжение	
	от АГВ			повышенное	
				грузовые	
				ветвины	

## V. Общие сведения

Назначение	<u>Навес для техники</u>
Использование	<u>По назначению</u>
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула подсчета по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
Д	Основное строение	11,90х30,93	368,1	4,70	
		итого застроенная площадь:	368,1		



**№**

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,  
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» -  
Федеральное бюро технической инвентаризации  
ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ Волгоградский филиал  
Кумылженское отделение

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Сооружение  
Бетонная площадка

**Адрес (местонахождение) объекта учета:**

Субъект Российской Федерации	Волгоградская область
Район	Кумылженский район
Муниципальное образование	муниципальный район Кумылженский
Населенный пункт	станица Кумылженская
Улица (проспект, переулок и т.д.)	улица Магистральная
Номер дома	6
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	I
Иное описание местонахождения	

*Ссылка на проект проектной документации на технический учет в ОТН*

Навигационный номер	18:246:002:000116200:0001:20006
Кадастровый номер	34:24:000003:0000:18:246:002:000116200:0001:20006

*Штатное учреждение государственного технического учета и учета сведений в Единой государственной реестровой системе объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Навигационный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 06 » мая 2009 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТН Буш В.М. (подпись и и.о.)

М.П.

**I. Опись (содержание) технической документации**

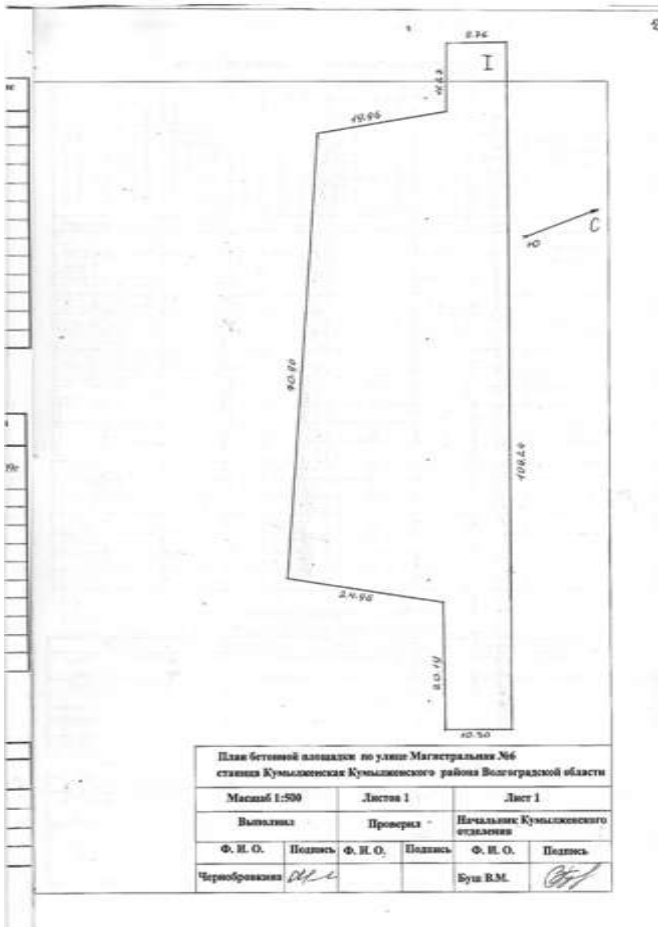
№ в.д.	Наименование составных частей технического паспорта	кол-во листов	Дата составления	Примечание
1	2	3	4	5
1	Технический паспорт	1шт.	06.05.09г	
2	Схема сооружения	1	06.05.09г	

**II. Запись о правообладателе**

Номер регистрации	Вид права	Далн	Правообладатель	Документы основания	Дата
		1	Мехалковский филиал ФГУ «Управление «Волгоградмелловодхоз»		06.05.09г

**III. Экспликация земельного участка кв. и**

Литера по документам	Площадь участка			Возрастная площадь		
	фактически	застроенная	запечатанная	освоенная	прочая	



**VI. Ограждения и сооружения (заполнения) на участке**

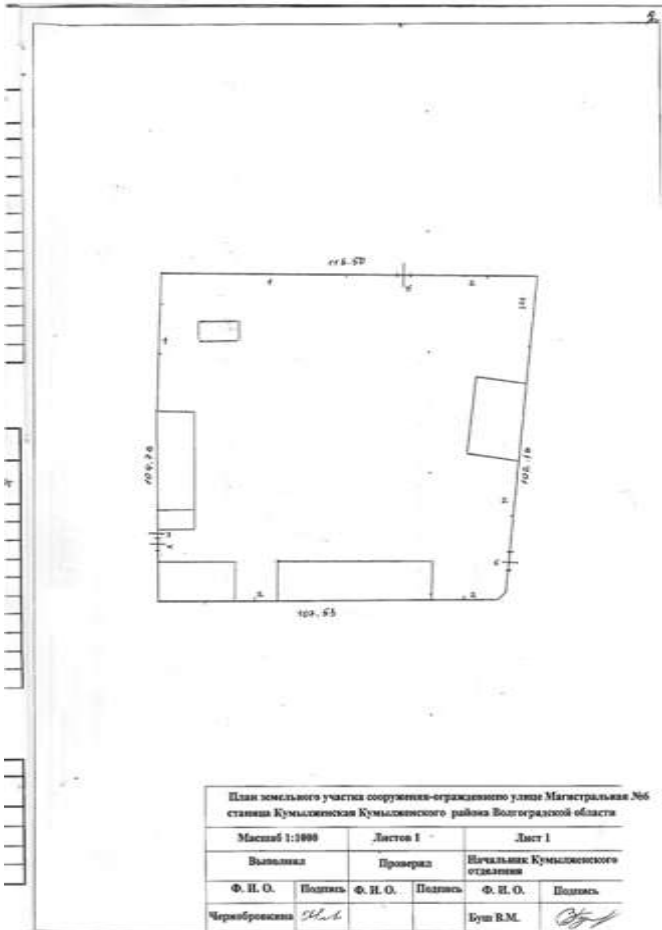
Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размер				№ забора	№ забора	Испытательные испытания по	Поправка на климатический р-ин	Восстановительная стоимость, руб.	Прочность	Дистанционная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, м (высота, м)	Площадь, кв. м	Объем, куб. м							
1	Бетонная площадка	асфальт	109,24	9,76	1066,2	26	156а	М2	7,6	6,95	20061	15	17002

**VII. Общая стоимость (в рублях)**

Всего	Основные строения		Сараиные постройки		Сооружения		ВСЕГО
	востановительная стоимость	действительная стоимость	востановительная стоимость	действительная стоимость	востановительная стоимость	действительная стоимость	
2009	231103	196439					231103 196439

Дата исполнения работы	дальность	Исполнитель			Проверка		
		фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	подпись	
06.05.09г	пешая	Черобровкина О.М.	<i>О.М.</i>	<i>Буш В.М.</i>	<i>Буш В.М.</i>	<i>Буш В.М.</i>	





#### IV. Техническое описание

Наименование конструктивных элементов	Листов 1		Листов 2		Листов 3	
	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес по таблице	Поправка
Фундаменты						
Стены и перегородки						
Перекрытия						
Крыши						
Полы						
Двери						
Остаточные работы						
Заключительные						
Прочие работы						
ИТОГО:	100		100		100	

Наименование конструктивных элементов	Листов 1		Листов 2		Листов 3	
	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес по таблице	Поправка
Фундаменты						
Стены и перегородки						
Перекрытия						
Крыши						
Полы						
Двери						
Остаточные работы						
Заключительные						
Прочие работы						
ИТОГО:	100		100		100	

#### V. Исчисление стоимости

Листов по плану	Наименование конструктивных элементов	№ обмера	№ таблица	Измерения	Стоимость по таблице по таблице	Удельный вес	Поправка и стоимость (коэффициент) на						Стоимость поправки	Коэффициент (объем, куб. м, кв. м, кв. м)	Восстановительная стоимость, руб.	Прочие работы	Итого стоимость, руб. в ценах 1989г	
							1	2	3	4	5	6						7
1																		
2																		
3																		
4																		
5																		
6																		
7																		
8																		
9																		
10																		
11																		
12																		
13																		
14																		
15																		
16																		
17																		
18																		

#### VI. Ограждение и сооружения (здания) на участке

Листов по плану	Наименование ограждения и сооружений	Материал по проекту	Размер		Высота, см. (объем, куб. м)	№ обмера	№ таблицы	Измерения	Стоимость по таблице по таблице	Поправка на удельный вес	Стоимость по таблице по таблице	Удельный вес	Поправка	Итого стоимость, руб.
			длина, м	ширина, м										
1	Забор	Ж/Б плита	234,50	1,94	261,9	24	150	мм	24,3	0,91	2093	1,5	3139	
2	Забор	Металл плита	196,79	1,80	200,2	26	150	мм	24,3	0,91	6074	1,5	7074	
3	Калитка	металл	3,83	1,90	5,8	30	131а	М2	23,4	0,91	119	1,5	160	
4	Верх	металл	3,80	1,90	6,8	28	131а	М2	23,4	0,91	190	1,5	160	
5	Верх	металл	4,84	1,90	8,8	28	131а	М2	23,4	0,91	240	1,5	209	
6	Верх	металл	6,13	1,90	11,7	28	131а	М2	23,4	0,91	327	1,5	278	

#### VII. Общая стоимость (в рублях)

3302\*1,5x1,5(1990x1,111x1,099x1,117)

В ценах 1989г	Оценочная стоимость		Согласованная стоимость		Сметная стоимость		Итого	
	востановительная	действительная	востановительная	действительная	востановительная	действительная	востановительная	действительная
2003	178400	224040					178400	224040

Дата выполнения работы	должность	Выполнил		подпись	Проверил	
		Фамилия, имя, отчество	подпись		Фамилия, имя, отчество	подпись
06.05.09	техник	Червова И.А.	<i>[Signature]</i>		Бун В.М.	<i>[Signature]</i>

#### Отметка о последующих изменениях:

(текущих изменений нет)

Дата обследования	«Об» макс 2009г.	«_» 200 г.	«_» 200 г.
Обследовал	Червова И.А.		
Проверил	Бун В.М.		
Руководитель (увольнительное дано)			

#### Отметка о последующих изменениях:

Дата обследования	«_» 200 г.	«_» 200 г.	«_» 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (увольнительное дано)			

#### Отметка о последующих изменениях:

Дата обследования	«_» 200 г.	«_» 200 г.	«_» 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (увольнительное дано)			

Отдел по управлению имуществом и земельным использованием  
Администрации Кумылженского муниципального района  
Волгоградской области

40402 г. Кумылженский  
ул. Мира, 8 тел. 621-04  
и 621-04-20

Частнопрактикующему оценщику

Коноваловой И.В.

К объектам капитального строительства

1. После проведения государственной регистрации залога недвижимости на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости и организации технической инвентаризации для постановки объекта недвижимости на технический учет и занесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

2. Обо всех случаях возникновения, изменения, прекращения, прекращения права собственности на объект недвижимого имущества, владения объектом недвижимости и прекращения технической инвентаризации для постановки этих объектов в Единый государственный реестр недвижимости.

В целях учета происходящих изменений - объекты недвижимости обременены ипотекой (Положение об организации в РФ государственного технического учета инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденное Постановлением РФ № 921 от 04.12.2000 г.).

3. Выписка объектов недвижимого имущества по их пробыле могут быть направлены копии документов, входящие в состав технического паспорта объекта недвижимости (планы, межевания и др.).

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Госинвентаризация» - Федеральное БТИ  
400074, г. Волгоград, ул. Рабочо-Крестьянская, д. 44 (ветеринара ТЮЗ)  
т.ф. (8442) 95-45-16, 29-12-08

Отдел по управлению имуществом и земельным использованием Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области просит провести оценку рыночной стоимости имущества (инвентаризационный лист) для продажи единым лотом аукциона объектов недвижимости, расположенных по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, станция Кумылженская, ул. Магистральная, 6:

- сооружение бетонные площадки площадью 2778,6 кв.м., балансовой стоимостью 81 000,00 рублей;
- здание склада площадью 266,9 кв.м., балансовой стоимостью 43 221,00 рублей;
- здание ремонтно-механической мастерской площадью 701,7 кв.м., балансовой стоимостью 325 134,00 рублей;
- здание гаража площадью 322 кв.м., балансовой стоимостью 97 367,00 рублей;
- здание хранилища сырья площадью 66,3 кв.м., балансовой стоимостью 23 324,00 рублей;
- сооружение ивас для техники площадью 368,1 кв.м., балансовой стоимостью 16 200,00 рублей;
- сооружение ограждение протяженностью 101,77 м.п., балансовой стоимостью 55 000,00 рублей;
- земельный участок с кадастровым номером 34-24-180203-30 площадью 11900 кв.м., зонирование unspecified объектом недвижимости.

Приложение:

- Копии кадастровых паспортов зданий, сооружений;
- Выписка из ЕГРН на объекты недвижимости и земельный участок.

Начальник отдела  
по управлению имуществом и  
земельным использованием администрации  
Кумылженского муниципального района

 И.М. Стоянов

Отдел по управлению имуществом и земельным использованием  
Администрации Кумылженского муниципального района  
Волгоградской области

40402 г. Кумылженский  
ул. Мира, 8 тел. 621-04  
и 621-04-20

Частнопрактикующему оценщику

Коноваловой И.В.

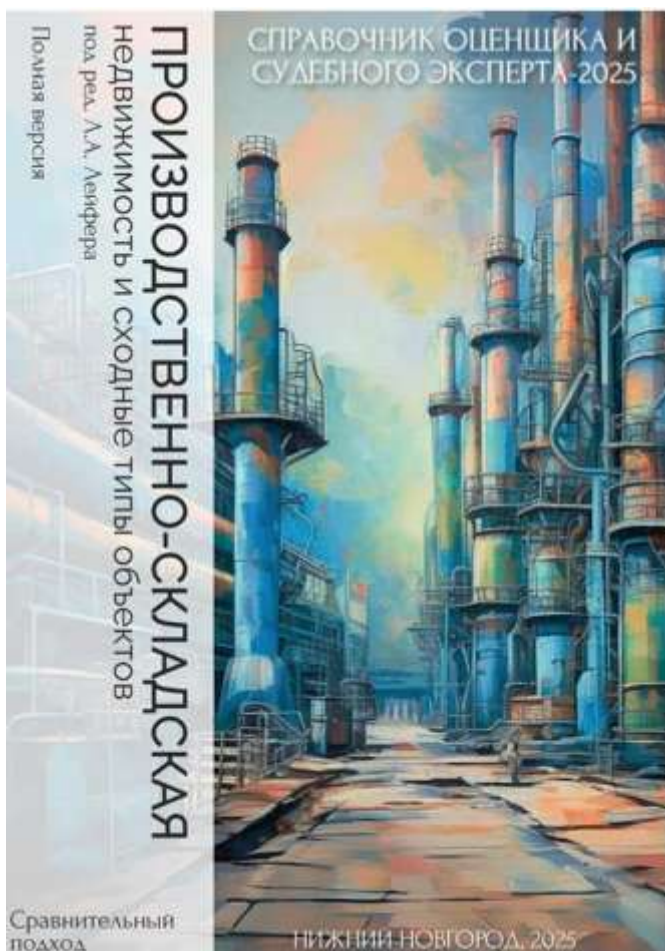
На Ваш запрос отдела по управлению имуществом и земельным использованием Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области сообщаем, что сооружение ограждение с кадастровым номером 34-24-180203-348, представляет собой часть забора из металлической сетки на металлических столбах протяженностью 15 м.

Начальник отдела  
по управлению имуществом и  
земельным использованием администрации  
Кумылженского муниципального района

 И.М. Стоянов

Ист. Паспорт Л.ИВ  
К.844-62-6-21-04

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Источники информации (копии интернет-страниц и справочных материалов)**



Приволжский центр  
методического и информационно-  
аналитического обеспечения оценки



**Справочник оценщика и  
судебного эксперта-2025**

**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ  
ОБЪЕКТОВ**

Корректирующие коэффициенты и  
скидки для сравнительного подхода

Полная версия

Нижний Новгород, октябрь 2025

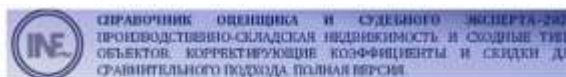
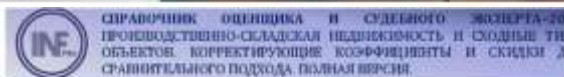


Таблица 489. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и группы расширенных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Цены предложения объектов</b>		
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,0%	10,9% - 24,3%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	15,1%	10,2% - 20,1%
3. Объекты, предназначенные для лицевого производства	16,7%	10,4% - 21,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	20,5%	14,3% - 26,7%
5. Объекты парковочного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,1%	10,2% - 29,0%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,8%	8,5% - 19,1%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	14,3%	9,8% - 18,7%
3. Объекты, предназначенные для лицевого производства	15,4%	10,6% - 20,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,6%	13,9% - 25,4%
5. Объекты парковочного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	9,6% - 18,0%

Таблица 388. Матрица соотношений значений средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена	состояние			
	хорошим	удовл.	треб. замены/ без отделки	
объект оценки	хорошим	1,00	1,18	1,38
	удовл.	0,85	1,00	1,14
	треб. замены/ без отделки	0,74	0,87	1,00

Таблица 389. Матрица соотношений значений средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка	состояние			
	хорошим	удовл.	треб. замены/ без отделки	
объект оценки	хорошим	1,00	1,11	1,36
	удовл.	0,90	1,00	1,22
	треб. замены/ без отделки	0,74	0,82	1,00



Таблица 362. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние здания», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,73
	удовл.	0,83	1,00	1,43
	неудовл.	0,58	0,70	1,00

Таблица 363. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние здания», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,79
	удовл.	0,81	1,00	1,46
	неудовл.	0,56	0,69	1,00

Таблица 364. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние здания», данные по городам с численностью населения менее 300 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,76
	удовл.	0,83	1,00	1,46
	неудовл.	0,57	0,69	1,00



Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, расширенный интервал

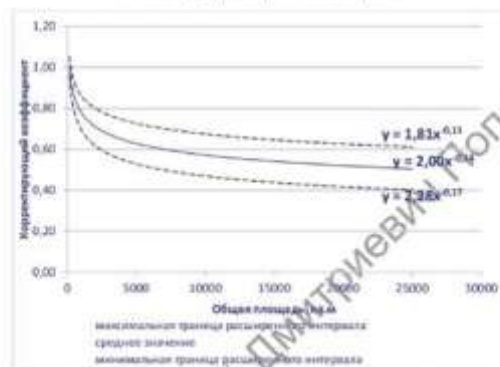


Рис. 75. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Расширенный интервал.

Таблица 160. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м)

Среднее значение	Доверительный интервал	
	$y = 2,12x^{-0,13}$	$y = 1,89x^{-0,12}$
$y = 2,00x^{-0,14}$	Расширенный интервал	
	$y = 2,28x^{-0,17}$	$y = 1,81x^{-0,13}$

<sup>23</sup> Расчет произведен на исходных данных площадью до 30 000 кв.м



Таблица 296. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Наличие грузоподъемных механизмов», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ
объект оценки	обеспечены ГПМ	1,00	0,85
	не обеспечены ГПМ	0,85	1,00

Также при подготовке данного раздела был проведен анализ статистических данных. В табл. 297 представлены результаты данного исследования, их следует воспринимать как **индикативные данные**.

Таблица 297. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,87	0,83	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,88	0,84	0,92



Таблица 316. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие хозяйственных камер», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,15
	нет	0,87	1,00

Таблица 317. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие хозяйственных камер», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,15
	нет	0,85	1,00

Таблица 318. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие хозяйственных камер», данные по курортным регионам

Удельная цена		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,15
	нет	0,87	1,00

Таблица 319. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие хозяйственных камер», данные по курортным регионам

Удельная арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,22
	нет	0,82	1,00

Таблица 251. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог		
		капитальные	с эркером-панель	металлические
объект оценки	капитальные	1,00	1,20	1,57
	с эркером-панель	0,83	1,00	1,31
	металлические	0,64	0,77	1,00

Таблица 252. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Материал стен», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог		
		капитальные	с эркером-панель	металлические
объект оценки	капитальные	1,00	1,17	1,52
	с эркером-панель	0,85	1,00	1,30
	металлические	0,66	0,77	1,00

Таблица 253. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Материал стен», данные по курортным регионам.

Удельная цена/арендная ставка		аналог		
		капитальные	с эркером-панель	металлические
объект оценки	капитальные	1,00	1,21	1,48
	с эркером-панель	0,83	1,00	1,23
	металлические	0,67	0,81	1,00

С целью валидации основных данных был проведен экспертный опрос. Ниже представлены гистограммы распределения ответов экспертов, участвующих в данном опросе. Указанные ниже результаты следует воспринимать как **индикативные** данные.

Таблица 225. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отопления», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,20
	нет	0,84	1,00

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

Удельная цена		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,17
	нет	0,85	1,00

Таблица 227. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отопления», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,18
	нет	0,84	1,00

Таблица 17. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,78	0,94
Райцентры с развитой промышленностью	0,77	0,68	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,66	0,55	0,75
Прочие населенные пункты	0,51	0,41	0,62
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,77	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,77	0,68	0,86
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,66	0,57	0,76
Прочие населенные пункты	0,52	0,41	0,62

Таблица 75. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,92	0,87	0,97
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,72	0,89
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,74	0,88
Окрестности города	0,72	0,64	0,81
Промзоны	0,75	0,67	0,83
Зоны автомагистралей	0,81	0,74	0,89
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,93	0,86	0,99
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,72	0,90
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,73	0,88
Окрестности города	0,73	0,64	0,81
Промзоны	0,75	0,67	0,83
Зоны автомагистралей	0,83	0,75	0,91

Таблица 471. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Назначение частей производственно-складского комплекса», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена/арендная ставка		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,69	0,81
	АО часть	1,44	1,00	1,20
	бытовая часть	1,20	0,83	1,00

Таблица 472. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Назначение частей производственно-складского комплекса», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Удельная цена		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,67	0,81
	АО часть	1,48	1,00	1,20
	бытовая часть	1,23	0,83	1,00

497

Таблица 386. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная цена		аналог		
		хорошая	удовл.	треб. замены/ без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,10	1,41
	удовл.	0,86	1,00	1,22
	треб. замены/ без отделки	0,71	0,82	1,00

Таблица 387. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошая	удовл.	треб. замены/ без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,12	1,27
	удовл.	0,89	1,00	1,14
	треб. замены/ без отделки	0,79	0,88	1,00

404







Таблица 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; устройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение помещений гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки (встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещений многоквартирного дома в 1-4-этажных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома). Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.	

62



Таблица 7. Продолжение

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4.2	Земельные участки под ЮКОС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на шшино места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9. Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости), выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.	2.1.2.3, 2.1.1, 2.7

63



Таблица 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансарды); устройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок для отдыха; благоустройство объектов обслуживания жилой застройки (встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещений многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади помещений дома). Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок); размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.	

64



Таблица 7. Продолжение

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки - размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; размещение декоративных и плодовых деревьев, озеленение, ландшафтных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; устройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха. Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.	

65

Таблица 7. Продолжение

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки для объектов размещения	Земли особо охраняемые территории Земли населенных пунктов	Остаток (разрешение) - обустройство мест для захоронения умерших. Функционал культурный, лечебно или рекреационный, отдых и туризма, наблюдение за природой, ландшафт, озера, рыбалка и иные рекреационные, оздоровительные, спортивные, охотничьи, парковые, детские, спортивные, культурные, парковые, выдворяющие объекты, а также обустройство мест отдыха и т.д. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя следующие виды разрешенного использования с кодами 5.1.0.5. Земельный участок, предназначенный для размещения по особой охране и охране объектов, охраны объектов культурного, охраняемых и исторических зданий и (или) сооружений под охраной государственной власти, объектов культурного наследия, в том числе с их использованием, для размещения и содержания человека парковые объекты, в том числе парки, объекты размещения и отдыха и размещения в границах парков зоны парка санаторной или санаторной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов	5.0, 5.0-5.2, 5.1.0.2, 5.1.1.0.2, 5.1

Таблица 7. Окончание

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Санаторная деятельность - размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей, лечебных баз, мест добычи целебной грязи; размещение лечебно-оздоровительных лагерей Историко-культурная деятельность - сохранение и изучение объектов культурного наследия (народное творчество и ремесла), в том числе объектов исторического наследия, достопримечательных мест, объектов исторических промыслов, ремесел и ремесел, исторических поселений, недвижимых военных и гражданских заповедников, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая поопытательный туризм	

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 15. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в близлежащей окрестности областного центра	0,64	0,65 - 0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,65 - 0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,50	0,52 - 0,71
Прочие населенные пункты	0,50	0,40 - 0,60
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в близлежащей окрестности областного центра	0,84	0,77 - 0,91
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,66 - 0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,53 - 0,70
Прочие земельные участки	0,52	0,42 - 0,61

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 175. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного вдоль федеральных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,21	1,11 - 1,32
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного вдоль территориальных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,15	1,07 - 1,23
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного вдоль основных городских автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,14	1,06 - 1,23



Гистограммы распределения отношений удельных цен в соответствии с ответами экспертов



Рис. 95. Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой, усредненные по городам России: Земельные участки под индустриальную застройку

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 264. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
		0,82	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку	0,88	0,82	0,94
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой			



**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 264. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	0,88	0,82	0,94
Отношение удельной цены неасфальтированных земельных участков к удельной цене аналогичных асфальтированных участков			

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 265. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку	аналог	
	асфальт. участок	неасфальт. участок
объект оценки	1,00	1,14
асфальт. участок		
неасфальт. участок	0,88	1,00



Таблица 320. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты размещения	аналог	
	есть	нет
объект оценки	1,00	1,11
нет	0,90	1,00

Гистограммы распределения отношений удельных цен в соответствии с ответами экспертов

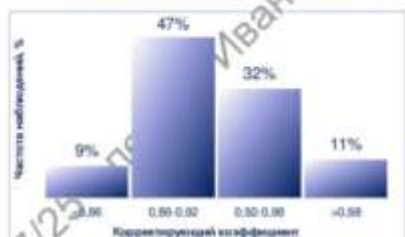


Рис. 103. Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории, усредненные по городам России: Земельные участки под коммерческую застройку



Таблица 12. Округление.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,77	0,83
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 13. значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,85

100

Таблица 384. Значение «Склады на торг». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Нактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,5%	13,5% - 23,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	16,1%	11,7% - 20,4%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	14,2% - 25,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	15,4%	11,6% - 19,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	13,6% - 24,5%

Таблица 385. Значение «Склады на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Нактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,1%	14,1% - 24,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	16,7%	12,3% - 21,0%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,9%	15,2% - 26,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	15,4%	11,6% - 19,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,4%	15,9% - 26,8%

401

**Зависимость удельной цены земельных участков от площади, расширенный интервал**

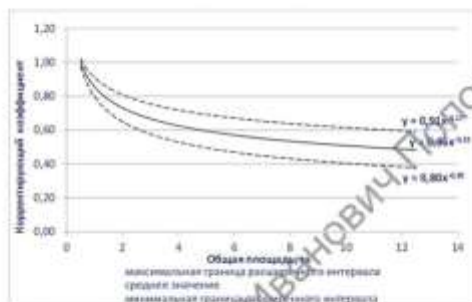


Рис. 57. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Расширенный интервал.

Таблица 76. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (га)<sup>32</sup>

Среднее значение	Доверительный интервал	
	0,86x <sup>-0,22</sup>	y = 0,83x <sup>-0,20</sup>
Расширенный интервал		
	y = 0,80x <sup>-0,20</sup>	y = 0,91x <sup>-0,17</sup>

<sup>32</sup> Расчет проведен по исходным данным площадью до 15 га.

180

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Документы Оценщика



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

«25» февраля 2011 г.

Настоящая выписка дана по заявлению \_\_\_\_\_

*Шевцовой Ирины Анатольевны*  
(Ф.И.О. заявителя или иного законного представителя)

Саморегулируемая организация \_\_\_\_\_

*Некоммерческое партнерство «Деловой  
Союз Оценщиков»*  
(наименование организации, юридический адрес)

*г. Москва, ул. Алексея Дикого, д. 18 Б, стр. 1*

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков  
« 25 » февраля 20 11 г. за № 0012

Руководитель (заместитель руководителя)  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

  
В.О. Лысейко  
(подпись, фамилия)

25 февраля 2011 г.  
(дата)



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Коновалова  
Ирина Николаевна**

Паспорт صادر: Михайловский район,  
Волгоградской области  
Зарегистрирован: г. Михайловка, ул. Д. Беклого,  
д. 64

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
СРОО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 313  
Дата выдачи: 13 апреля 2011 г.



Генеральный директор  
НП СРО «Деловой союз  
Оценщиков»  
**Шевцова И. А.**



**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Коноваловой Ирины Николаевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Коновалова Ирина Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,  
включен(а) в реестр оценщиков 13.04.2011 г. за регистрационным № 0313

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 000460-1 от 03.11.2017 по направлению «Оценка недвижимости», № 006254-2 от 16.03.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», № 011772-3 от 10.05.2018 по направлению «Оценка бизнеса», № 019118-1 от 17.05.2021 по направлению «Оценка недвижимости», № 024670-2 от 15.07.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», № 036281-1 от 27.04.2024 по направлению «Оценка недвижимости», № 042106-2 от 23.07.2024 по направлению «Оценка движимого имущества»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» октября 2024г.

Дата составления выписки «23» октября 2024г.

Генеральный директор  
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.

М.П.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2600SB40R1941  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>Страхователь</b>	<b>Коновалова Ирина Николаевна</b>	
<b>Дата рождения</b>	<b>08.08.1970</b>	
<b>Место рождения</b>	<b>Волгоградская обл., г. Михайловка</b>	
<b>Объект страхования:</b>	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
<b>Страховой случай:</b>	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
<b>Застрахованная деятельность:</b>	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховая сумма:</b>	<b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей</b>	
<b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b>	<b>1 200,00 (Одна тысяча двести) рублей</b> по следующему графику платежей:	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «09» февраля 2026 года по «08» февраля 2027 года	400 (Четыреста) рублей - оплачивается до «08» февраля 2026 г. (включительно)
Второй взнос	с «09» февраля 2027 года по «08» февраля 2028 года	400 (Четыреста) рублей - оплачивается до «08» февраля 2027 г. (включительно)
Третий взнос	с «09» февраля 2028 года по «08» февраля 2029 года	400 (Четыреста) рублей - оплачивается до «08» февраля 2028 г. (включительно)
<b>Срок действия Полиса (Договора):</b>	с «09» февраля 2026 г. по «08» февраля 2029 г.	
<p>Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «09» февраля 2026 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p> <p><b>Приложение:</b> Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».</p>		

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Идентификатор: a80e915e-27df-4b48-abf1-85c560aa67a4
ОТПРАВЛЕНО	<b>САО "ВСК"</b> , Мочалова Александра Николаевна Эл.доверенность №fe595dd5e-f13a-424b-aa7e-5795d9c9c397
<b>03.02.26</b> 12:42 (MSK)	Сертификат 0649C5A7009FB396A1479403AF1B7314EF

**Особые условия страхования:**

1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА:**

Полис (Договор) страхования заключается путем передачи Страховщиком (его представителем) Страхователю настоящего Полиса (Договора) страхования, подписанного Страховщиком. Страхователь дает согласие (совершает акцепт) на заключение Полиса (Договора) страхования путём предоставления необходимых сведений для заключения Полиса (Договора) страхования и уплаты страховой премии.

Страхователь, совершив действия по оплате страховой премии и принятию Полиса (Договора) страхования, тем самым:

- заключает настоящий Полис (Договор) страхования на указанных в нем и Правилах страхования условиях;
- подтверждает, что на момент заключения настоящего Полиса (Договора) страхования ему не известно об обстоятельствах, которые могут послужить причиной наступления страхового случая;
- подтверждает, что он ознакомился с содержанием Правил страхования, и подтверждает факт вручения Правил страхования путем их размещения на сайте Страховщика в сети «Интернет» по ссылке:

[https://www.vsk.ru/o-kompanii/dlya-kliyentov?t=pravila\\_i\\_tarifi\\_strahovaniya&case=pravila](https://www.vsk.ru/o-kompanii/dlya-kliyentov?t=pravila_i_tarifi_strahovaniya&case=pravila).

Предусмотренный Договором (полисом) страхования порядок информирования об условиях Правил делает их обязательными для Страхователя;

- соглашается с условиями страхования, изложенными в настоящем Договоре (полисе) страхования и Правилах страхования;
- соглашается на получение юридически значимой информации по Договору (полису) страхования (юридически значимых сообщений), в том числе информации об этапах урегулирования страховых случаев, о принятом Страховщиком решении в связи с заявлением Страхователя (в том числе об отказе в страховой выплате) любым из указанных ниже способов: путем рассылки сообщений/уведомлений (в том числе - SMS/MMS) на указанные в Договоре (полисе) страхования или Заявлениях Страхователя E-mail, телефон, либо почтовым отправлением или телеграммой на указанный в Заявлении на страховую выплату адрес;
- соглашается с использованием САО «ВСК» в соответствии с ч.2 ст.160 ГК РФ факсимильного воспроизведения подписи и печати на Договоре (полисе) страхования, признает подлинным аналог собственноручной подписи и печати САО «ВСК»;
- дает согласие САО «ВСК», находящемуся по адресу 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, на обработку, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, указанных в Договоре (полисе) страхования, в соответствии с Федеральным законом от «27» июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», на доступ к кредитной и страховой истории. Указанные данные предоставляются в целях заключения и исполнения Договора (полиса) страхования, а также разработки новых продуктов и услуг. Согласие предоставляется с момента акцепта (оплаты страховой премии) настоящего Договора (полиса) страхования и действует в течение пяти лет после исполнения обязательств. Согласие может быть отозвано путём направления письменного заявления в САО «ВСК». За достоверность указанных персональных данных несет ответственность Страхователь.

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: a80e915e-27df-4b48-abf1-85c560aa67a4

ОТПРАВЛЕНО

САО "ВСК", Мочалова Александра Николаевна  
Эл.доверенность №e595dd5e-f13a-424b-aa7e-5795d9c9c397

03.02.26 12:42 (MSK)

Сертификат 0649C5A7009FB396A1479403AF1B7314EF

В целях настоящего Договора (полиса) страхования все положения Правил страхования, не противоречащие условиям настоящего Договора (полиса) страхования, обязательны к исполнению как Страховщиком, так и Страхователем. Текст Правил страхования на бумажном носителе выдается Страхователю Страховщиком по письменному требованию в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента получения требования.

**СТРАХОВЩИК:**

**Страховое акционерное общество «ВСК»**

Место нахождения:  
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.  
ИНН 7710026574 КПП 997950001  
Р./сч. 40701810600020001241,  
Кор./сч. 30101810400000000225  
в ПАО Сбербанк г. Москва.  
БИК 044525225  
ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220  
Тел./Факс (495) 727-44-44

**От имени Страховщика:**



**А.Н. Мочалова**

**Место выдачи: г. Москва**

**Дата выдачи/заключения: 08.02.2026**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

Идентификатор: a80e915e-27df-4b48-abf1-85c560aa67a4

ОТПРАВЛЕНО **САО "ВСК"**, Мочалова Александра Николаевна  
Эл.доверенность №e595dd5e-f13a-424b-aa7e-5795d9c9c397

**03.02.26** 12:42 (MSK)

Сертификат 0649C5A7D09FB396A1479403AF1B7314EF

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036281-1

« 27 » апреля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан **Коноваловой Ирине Николаевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » апреля 20 24 г. № 345

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 27 » апреля 20 27 г.

Формат А4, бумага 200 г., № 036281-1