



ООО «ЛАБИРИНТ»

Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Обороны, 42Б, тел.: 8 927 523 45 35, e-mail: panfilova_e_v@mail.ru

ОТЧЕТ 26-05/2025

об оценке имущества согласно списку

**Заказчик: ОТДЕЛ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ И
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ АДМИНИСТРАЦИИ
КУМЫЛЖЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Исполнитель: ООО «Лабиринт»

Дата оценки: 21 мая 2025г.

Дата составления отчета: 26 мая 2025г.

**Волгоградская область
Михайловка
2025г.**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

26 мая 2025г.

г-ну Столетову П.М.

Уважаемый Петр Михайлович!

Согласно договору 26-05/2025-3Д и 26-05/2025-3У от 21 мая 2025г., нами произведена оценка имущества согласно списку.

Оценка произведена по состоянию на 21 мая 2025г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: для принятия управленческих решений.

Базой оценки нами выбрана рыночная стоимость.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод: по мнению оценщика, наиболее вероятная рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 21 мая 2025г. с учетом НДС и округлений составляет всего:

1 000 000 (Один миллион) рублей,
в том числе:

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м	адрес	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом округлений, руб.
1	Земельный участок	384	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Букановская, ул. Лагутина, 48	56 448	56 000
2	Здание аптеки	140,9	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Букановская, ул. Лагутина, 48	944 030	944 000
	ИТОГО			1 000 478	1 000 000

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка была произведена и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» №135–ФЗ от 29.07.1998г., (с действующими изменениями и дополнениями), Федеральных стандартов оценки, обязательных для применения субъектами оценочной деятельности, Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков"– СПОД РОО 01-01-2022, утвержденных Советом Ассоциации РОО 07.11.2022г, протокол № 28. (изменения утверждены решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С)

При оценке мы исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

Обращаем внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости объекта оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Нами не проводилась, как часть работы по оценке, аудиторская или иная проверка информации, используемой в данном отчете.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор ООО «Лабиринт»

Независимый оценщик
Действительный член СРО А «РОО»
свидетельство № 008387 от 07.03.2013г.



Кривенко И. В.

Кривенко И. В.

Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	9
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
5.1. Основание для проведения оценки	10
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	10
5.3. Результаты оценки.....	11
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.1. Анализ местоположения объекта оценки	13
7.2. Анализ рынка объекта оценки	16
Основные экономические и социальные показатели Волгоградской области за январь - март 2025 год.....	18
7.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	21
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
8.1. Порядок проведения оценочных работ	22
8.2. Методология оценки	23
РАЗДЕЛ 9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	24
9.1. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом	24
9.2. Определение рыночной стоимости зданий сравнительным подходом	32
РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	39
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ.....	41
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	42

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Объект оценки	Имущество согласно списку
Состав объекта оценки, месторасположение объекта оценки	- Земельный участок кадастровый номер 34:24:130401:29, общей площадью 384,0 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Букановская, ул. Лагутина, 48 - Здание аптеки, общей площадью 140,9 кв.м, расположенное по адресу: Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Букановская, ул. Лагутина, 48
Правоподтверждающие и (или) правоустанавливающие документы на объект оценки	На основании: - Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59164286 от 05.03.2025г; - Технический паспорт от 17.02.2010г; - Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59164299 от 05.03.2025г;
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности принадлежит: Кумылженский муниципальный район Волгоградской области
Ограничения прав и обременение объекта оценки	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	21 мая 2025г
Дата осмотра имущества:	21 мая 2025г
Дата составления отчета:	21 мая 2025г по 26 мая 2025г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Не определены заданием на оценку
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма предоставления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения	Не требуется

дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	
---	--

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Таблица 3

1	Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а так же факт того, что все положения результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте настоящего Отчета об оценке, не имеют силы.
2	Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.
3	Отчет об оценке, составленный Оценщиком во исполнение Договора об оценке достоверен в полном объеме и лишь в указанных в тексте целях, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
4	В своих действиях Оценщик поступает как независимый исполнитель. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и правдивой, и не проводит её проверку.
5	Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить Оценщика, выполняющих работу в рамках настоящего договора (далее - оценщики) и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности. Из-за иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий оценщика в процессе выполнения обязательств по Договору об оценке
6	Наименование объекта оценки, инвентарные номера приняты на основании выписок из ЕГРН, тех.паспортов (копия в Приложении отчета).
7	От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
8	Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
9	Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.
10	Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11	В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
12	Сведения, полученные оценщиком, содержащиеся в Отчете, считаются достоверными и подтверждаются копиями объявлений и копиями интернет - страниц, которые прилагаются в разделе Приложения.
13	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.
14	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что имущество перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

15	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.
16	После проведения согласования Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость. Итоговый результат оценки выражен единой величиной.
17	Информация, взятая из открытых источников, считается достоверной, не содержащей скрытых факторов, которые могут существенно повлиять на её понимание. После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке только итоговый результат оценки стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной. Размер вознаграждения Оценщика ни в коей мере не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целями оценки. Но этот Отчет не является гарантией того, что будущие партнеры согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком

РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Таблица 4

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
--------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 01-01-2022, утвержденных Советом Ассоциации РОО 07.11.2022г, протокол № 28. (изменения утверждены решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С). С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
 - содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
 - оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
 - вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
 - Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 01-01-2022);
 - образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
 - оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
 - никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком

РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящим, Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавшего данный отчет Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Предполагается, что право собственности на объекты оценки оформлено правильно, объекты недвижимости свободны от любых залогов или других обременяющих условий; не предполагается никакой ответственности за правовое описание или другие юридические вопросы.

Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц, информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы и инструкции соблюдены.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

За изменение рыночных условий ответственность не несётся, и никаких обязательств по исправлению данного отчёта с тем, чтобы отразить события или условия, которые произойдут после даты оценки, не предполагается.

В данной работе Оценщик основывался на информации отраслевой статистики, соответствующего рынка, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а так же вторичными источниками и информации, предоставленной Заказчиком и пользователями оцениваемого имущества. Оценщик исходил из того, что представленная им информация является точной и правдивой. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил специальной проверки данной информации, поэтому он не может гарантировать ее точность и полноту.

Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом недвижимости. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом недвижимости.

Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.

Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе

как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

Данный отчет был составлен только для указанных целей и не должен использоваться для других каких-либо целей.

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки

Таблица 5

Заказчик	Отдел по управлению имуществом и землепользованию Администрации Кумылженского муниципального района Волгоградской области
Реквизиты Заказчика	ИНН 3424021200 КПП 342401001 л/с 03571034540
Адрес Заказчика	403402, Волгоградская обл., Кумылженский район, станица Кумылженская, ул. Мира д.18.

Сведения об оценщике

Таблица 6

Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБИРИНТ»
Реквизиты юридического лица	403342, Россия, Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Леваневского, д.14. ИНН 3437014218 КПП 343701001, ОГРН 1113456001966 от 26.01.2011 года. БИК 041806647 р/с 40702810411000002708 в Волгоградском отделении №8621 ПАО СБЕРБАНК г.Волгоград к/с 30101810100000000647
Местонахождение оценочной организации	Россия, Волгоградская область, город Михайловка, ул. Обороны, дом 42Б т.8 927 52 34 535.
Обязательное страхование профессиональной ответственности юридического лица	Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована: ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) полис страхования ответственности оценщиков № 2004025-2691720/24 ОО от 10.10.2024 г. Срок действия договора страхования с 20.10.2024 г. до 19.10.2025 г.
Оценщик	Кривенко Ирина Васильевна, 8-904-775-15-96, 403342, Россия, Волгоградская область, г. Михайловка, ул. Обороны, дом 42Б, panfilova_e_v@mail.ru
Статус оценщика	Независимый оценщик
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<u>Кривенко Ирина Васильевна</u> Действительный член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», Регистрационный номер 008387 от 07.03.2013 г Ассоциация «Русское общество оценщиков» 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, повышение квалификации в области оценочной деятельности	<u>Кривенко Ирина Васильевна:</u> Прошла профессиональную переподготовку по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №612632 Институт профессиональной оценки. Москва. 2011г Удостоверение о повышении квалификации № 3071 с, 28.03.2018г., ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия», г. Москва
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат № 044418-1 от 27.09.2024 г Направление – Оценка недвижимости.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<u>Кривенко Ирина Васильевна:</u> Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована: СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» договор (страховой полис) № 433-154476/24/0325R/776/00003/24-008387 от 02.12.2024 г. ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА с 01.01.2025 г. по 30.06.2026 г., обе даты включительно
Стаж работы в оценочной деятельности	Кривенко Ирина Васильевна - опыт практической работы в области оценочной деятельности с июня 2011г.
E-mail	panfilova_e_v@mail.ru
Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценки

Таблица 7

Основание для проведения оценки	Договор об оценке № 26-05/2025-Зд и 26-05/2025-ЗУ от 21 мая 2025г.
--	--

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 8

Объект оценки	- Земельный участок кадастровый номер 34:24:130401:29, общей площадью 384,0 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Букановская, ул. Лагутина, 48 - Здание аптеки, общей площадью 140,9 кв.м, расположенное по адресу: Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Букановская, ул. Лагутина, 48
----------------------	--

Общая информация об объекте оценки

Таблица 9

Субъект права	Право собственности принадлежит: Кумылженский муниципальный район Волгоградской области
Адрес субъекта права	403402, Волгоградская обл., Кумылженский район, станция Кумылженская, ул. Мира д.18.
Вид права у субъекта	Собственность
Право подтверждающий	• Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59164286 от

документ	05.03.2025г; • Технический паспорт от 17.02.2010г; • Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59164299 от 05.03.2025г;
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Адрес местоположения имущества	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Букановская, ул. Лагутина, 48
Текущее использование	Здание аптеки расположенное на земельном участке
Наиболее эффективное использование	Текущее использование.
Право, учитываемое при оценке объекта оценки	Собственность
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	21 мая 2025
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	81000

5.3. Результаты оценки

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 10

№	Наименование подходов оценки	Величина стоимости, рублей
1	Доходный подход	Не применялся
2	Затратный подход	Не применялся
3	Сравнительный подход.	1 000 478
Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки (с НДС)		1 000 000

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Представителем Заказчика произведено обследование объектов оценки, расположенных по адресу Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Букановская, ул. Лагутина, 48, Оценщиком проверено соответствие технической и иной документации по факту.

Объектом оценки является имущество согласно списку:

Таблица 11

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	адрес	Вид права
1	Земельный участок	34:24:130401:29	384,0	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Букановская, ул. Лагутина, 48	собственность
2	Здание аптеки	34:24:130401:361	140,9	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Букановская, ул. Лагутина, 48	собственность

Описание земельного участка (Волгоградская обл, г. Михайловка, ул. Б.Хмельницкого, д. 12)

Таблица 12

Площадь земельного участка, кв.м.	384,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешительное использование	разрешение здания аптеки
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Имеется электричество
Наличие ограждений	Ограждения имеются
Наличие благоустройства	Отмостка

Описание здания аптеки (Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Букановская, ул. Лагутина, 48)

Таблица 13

№ п/п	Литер	Наименование	Год ввода	Площадь, кв.м (по внутреннему замеру)	Высота, м	Объем, куб. м	Группа капитальности	Вид внутренней отделки	Число этажей	Фундамент	Стены и их наружная отделка	Перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы	Внутренняя отделка	Санитарно и электротехнические работы	Прочие работы
1	А	Основное строение	н/д	140,9	2,7	442	н/д		1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
2	а	тамбур	н/д	5,66	2,65	15													

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59164286 от 05.03.2025г;
- Технический паспорт от 17.02.2010г;
- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-59164299 от 05.03.2025г.

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Анализ местоположения объекта оценки

Географическое положение

Экономико-географическое положение. Россия,

Волгоградская область расположена на юго-востоке Европейской части страны и граничит с Саратовской, Ростовской, Воронежской Астраханской областями, Калмыкией и Казахстаном. Общая площадь территории области составляет 11,3 млн.м². Из общей площади 84% составляют земли сельскохозяйственного назначения.



Промышленность Волгоградской области по многим показателям занимает ведущие позиции в промышленном производстве Южного федерального округа и Российской Федерации. На долю волгоградской промышленности приходится около 23 процентов объемов производства Южного федерального округа.

Конъюнктурную значимость на мировом и российском рынках представляет продукция топливно-энергетического комплекса, черной и цветной металлургии, химической, нефтехимической и пищевой промышленности, машиностроения, производства строительных материалов. В топливно-энергетическом комплексе формируется до 50 процентов налоговых поступлений промышленности области.

На волгоградских предприятиях нефтехимии, ОАО «Химпром», ОАО «Волжский оргсинтез», ОАО «Каустик», ОАО «Волтайр», ЗАО «Волжскрезинотехника», ОАО «Сибур-Волжский» производится до 8 процентов автомобильных шин, 28 процентов каустической соды, 4 процента синтетических смол и пластмасс страны. Доля производства химических волокон и нитей комплекса в объеме продукции Южного федерального округа составляет 82 процента. Более 19 процентов российского металла и 14 процентов металлических труб приходится на долю волгоградского металлургического комплекса. Среди его ведущих предприятий ОАО «Волжский трубный завод», ЗАО «Волгоградский металлургический завод «Красный Октябрь», ОАО «Волгоградский сталепроволочноканатный завод».

Флагманами машиностроительного комплекса по праву считаются ОАО «Волгоградский тракторный завод», ОАО «Волгоградский завод буровой техники», ОАО «Волгограднефтемаш», ОАО «Волгоградский завод тракторных деталей и нормалей» и другие. ОАО «ВЗБТ» является единственным в России предприятием, на котором производятся установки для бурения нефтяных и газовых скважин глубиной до 4,5 километра.

Особое место занимают интегрированные в экономику области предприятия оборонно-промышленного комплекса, на которых ведется разработка и освоение новых видов продукции гражданского назначения.

Положительные результаты промышленности региона обусловлены областным законом о региональной промышленной политике, который позволяет предприятиям создавать рабочие места, выпускать конкурентоспособную продукцию, повышать налоговые поступления в бюджеты всех уровней.

Реализация промышленной политики способствует усилению позиций волгоградских товаропроизводителей на рынках товаров и услуг за счет внедрения высокоэффективных технологий производства, повышения конкурентоспособности выпускаемой продукции, снижения издержек производства. Максимальное использование имеющейся сырьевой базы и загрузка действующих мощностей способствует совершенствованию структуры промышленности,

сокращает ввоз промышленной продукции из других регионов России и из-за рубежа и, в конечном итоге, защищает интересы местных товаропроизводителей. Все это, вместе взятое, позволяет волгоградской промышленности сохранять ведущую роль в социально-экономическом потенциале страны и региона.

Город Михайловка является третьим по величине городом областного подчинения в Волгоградской области

Михайловский район Волгоградской области расположен в северо-западной части области. На Севере он граничит с Новоаннинским, Киквидзенским и Еланским районами, на юге – с Серафимовичским, на западе – с Алексеевским и Кумылженским, на востоке – с Фроловским и Даниловским районами.

Площадь административного района – дом 192,6 тыс. га, или 3,21 % от общей площади области. Михайловский район по природно-сельскохозяйственному районированию относится к степной зоне, Южнорусской провинции, северному обыкновенно – и южночерноземному району, средне обеспеченному теплом, полусасушливому, со средней биологической продуктивностью. Специализация с/х производства – зерновое хозяйство, посевы подсолнечника, молочно – мясное скотоводство, свиноводство.

Территория района расположена по обе стороны реки Медведицы. Бал качества богарной пашни, по материалам оценки земель, равен 87,98, что в 1,2 раза выше среднеобластного. “Нормальная” урожайность для зерновых культур – 14,9 ц/га.

Районный центр город Михайловка удален от Волгограда на расстоянии 180 км

Таблица 14

Природные и климатические условия		
Климат	III климатический пояс (СниП 2.01.07.85). Максимальная глубина промерзания глинистого грунта - 1,2 м, песчаного - 1,5 м. Расчетная зимняя температура наружного воздуха -дом 19°C. Средняя температура наиболее холодной пятидневки -22°C. Продолжительность периода со среднесуточной $t < 0$ - 129 суток. Нормативная снеговая нагрузка на 1 м ² горизонтальной проекции покрытия 70 кгс/м ² . Скоростной напор ветра 38 кгс/м ² . За год выпадает в среднем 478 мм осадков. Относительная влажность воздуха: наибольшая 71 - 86% (ноябрь — март), наименьшая 47 - 56 (май – август).	
Осадки:	Количество	Основные периоды выпадения
Дождь/ Снег	Незначительное/ Незначительное	Осень/ Зима
Направления ветров	Северное, северо-западное (летний период), северо-восточное (зимний период)	
Экономика		
Основные отрасли экономики района:	Производство строительных материалов, строительство, пищевая промышленность, сельское хозяйство.	
Стадия развития:	Замедление темпов экономического роста, стабилизация рыночной конъюнктуры	

Местоположение и окружение объекта оценки

улица Лагутина, 48

улица Лагутина, 48, станция Букановская, Кумылженский район, Волгоградская область

Координаты: 49.674940, 42.313084

Маршрут

Обзор

Службы

Добавить фото

Искать рядом

Хорошие места

Где поесть

Аптеки

Продукты

Банкоматы

Товары для дома

Гостиницы

Торговые центры

Музеи

Кафе

Добавить объект



улица Лагутина, 48

улица Лагутина, 48, станция Букановская, Кумылженский район, Волгоградская область

Координаты: 49.674940, 42.313084

Маршрут

Обзор

Службы

Добавить фото

Искать рядом

Хорошие места

Где поесть

Аптеки

Продукты

Банкоматы

Товары для дома

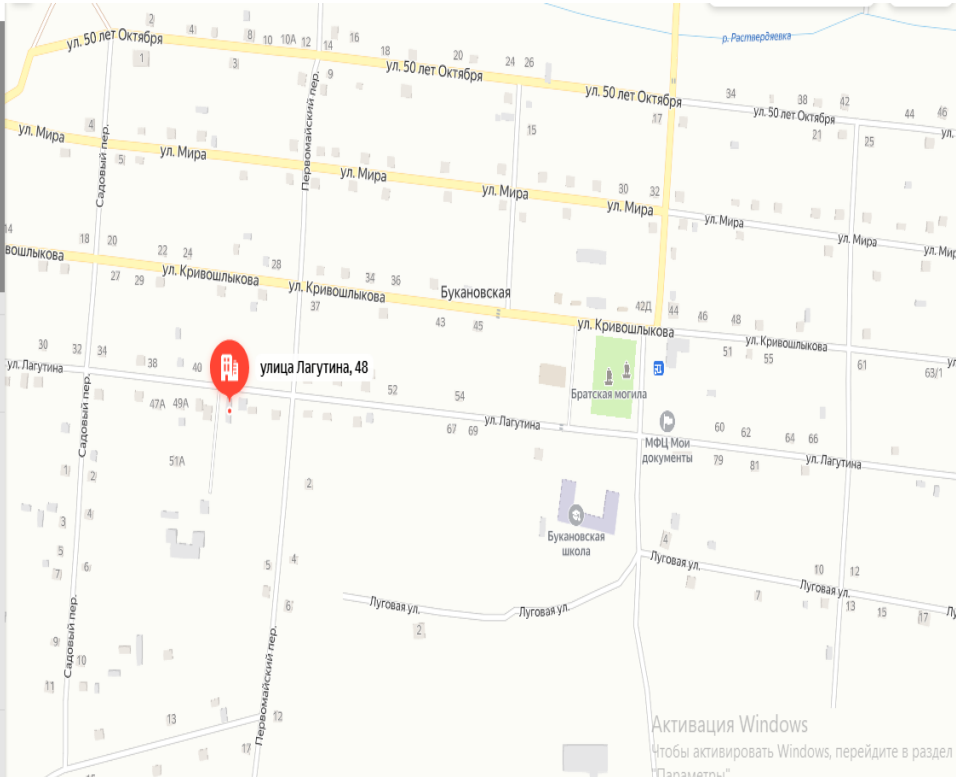
Гостиницы

Торговые центры

Музеи

Кафе

Добавить объект



15

7.2. Анализ рынка объекта оценки

Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки Социально-экономическое положение России за январь-март 2025 год¹

Индекс промышленного производства в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,8%, в I квартале 2025 г. - 101,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,9%, в I квартале 2025 г. - 96,3%.

По данным обследования деловой активности в апреле 2025 г., в котором приняли участие 4377 организаций обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности (с исключением сезонного фактора) составило 2%.

Индекс производства пищевых продуктов в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,3%, в I квартале 2025 г. - 99,7%

Индекс производства напитков в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,9%, в I квартале 2025 г. - 93,2%

Индекс производства табачных изделий в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,5%, в I квартале 2025 г. - 104,6%

Индекс производства текстильных изделий в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,3%, в I квартале 2025 г. - 103,6%.

Индекс производства одежды в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,1%, в I квартале 2025 г. - 98,9%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в I квартале 2025 г. - 100,0%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,1%, в I квартале 2025 г. - 103,6%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,8%, в I квартале 2025 г. - 99,7%

Индекс производства электрического оборудования в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,0%, в I квартале 2025 г. - 100,6%

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,4%, в I квартале 2025 г. - 99,8%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 136,9%, в I квартале 2025 г. - 135,8%

Индекс производства мебели в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,9%, в I квартале 2025 г. - 98,8%

Индекс производства прочих готовых изделий в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,5%, в I квартале 2025 г. - 103,7%

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,9%, в I квартале 2025 г. - 96,1%

По данным обследования деловой активности в апреле 2025 г., в котором приняли участие 340 организаций, осуществляющих обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности (с исключением сезонного фактора) составило (-3%), в марте 2025 г. - (-2%), в феврале 2025 г. - (-1%).

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,6%, в I квартале 2025 г. -

¹ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2025.pdf>

99,9%

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2025 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 518,6 млрд рублей, в I квартале 2025 г. - 1 132,2 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 апреля 2025 г. посевные работы вели сельскохозяйственные организации в 24 субъектах Российской Федерации. Яровые культуры посеяны на площади 916,2 тыс. гектаров (на 8,4% больше, чем к этому времени в предыдущем году), из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 484,7 тыс. гектаров (на 10,2% больше).

Животноводство. На конец марта 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 16,5 млн голов (на 4,3% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,2 млн (на 3,8% меньше), свиней - 28,4 млн (на 2,7% меньше), овец и коз - 19,4 млн (на 5,4% меньше), птицы - 560,3 млн голов (на 2,3% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,2% поголовья крупного рогатого скота, 5,4% свиней, 44,6% овец и коз (на конец марта 2024 г. - соответственно 38,3%, 5,8%, 45,0%)

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в марте 2025 г. составил 71,8 млрд рублей, что в действующих ценах на 24,6% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в I квартале 2025 г. - на 12,6% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2025 г. составил 1 174,8 млрд рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2025 г. - 3 028,6 млрд рублей, или 106,9%.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в I квартале 2025 г. зданий 97,6% составляют здания жилого назначения

Жилищное строительство. В марте 2025 г. возведено 720 многоквартирных домов. Населением построено 53,1 тыс. жилых домов. Всего построено 107,2 тыс. новых квартир. В I квартале 2025 г. возведено 2,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 169,7 тыс. жилых домов. Всего построено 312,4 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 24,7 млн кв. метров, или 77,1% от общего объема жилья, введенного в I квартале 2025 года

Грузовые перевозки. В I квартале 2025 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1414,1 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 635,2 млрд, автомобильного - 96,5 млрд, морского - 13,0 млрд, внутреннего водного - 3,1 млрд, воздушного - 0,4 млрд, трубопроводного - 666,0 млрд тонно-километров

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в I квартале 2025 г. составил 111,9 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 28,7 млрд, автомобильного - 22,6 млрд, воздушного - 60,6 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в марте 2025 г. составил 4 941,2 млрд рублей, или 102,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2025 г. - 14 046,4 млрд рублей, или 103,2%. В марте 2025 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,9%, непродовольственных товаров - 51,1% (в марте 2024 г. - 47,4% и 52,6% соответственно).

Оборот общественного питания в марте 2025 г. составил 328,3 млрд рублей, или 108,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2025 г. - 936,5 млрд рублей, или 107,1%

В марте 2025 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 584,2 млрд рублей, или 102,1% (в сопоставимых ценах) к марту предыдущего года, в I квартале 2025 г. - на 4 645,6 млрд рублей.

В марте 2025 г. зарегистрировано 18,0 тыс. организаций (в марте 2024 г. - 22,9 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 28,4 тыс. (в марте 2024 г. - 23,9

тыс. организаций)

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2025 г. составила 24 594,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,0% (с начала года - на 3,1%).

В I квартале 2025 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 102,0% и 100,8%. На первичном рынке жилья цены выросли от 1,8% на квартиры улучшенного качества до 2,2% на квартиры среднего качества (типовые) и элитные. На вторичном рынке повышение цен составило от 0,7% на квартиры улучшенного качества до 1,3% на квартиры среднего качества (типовые). Одновременно элитные квартиры подешевели 0,9%.

В I квартале 2025 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 27 084,7 млрд рублей и увеличился на 17,9% по сравнению с I кварталом 2024 года. Денежные расходы населения в I квартале 2025 г. составили 24 680,1 млрд рублей и увеличились на 12,4% по сравнению с I кварталом предыдущего года. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 21 578,8 млрд рублей, что на 13,3% больше, чем в I квартале 2024 года. В I квартале 2025 г. прирост сбережений населения составил 2 404,6 млрд рублей (в I квартале 2024 г. – 1 013,6 млрд рублей)

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2025 г. составила 89 646 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 13,6%.

Пенсии. В марте 2025 г. средний размер назначенных пенсий составил 23 238 рублей и по сравнению с мартом 2024 г. увеличился на 11,6%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в марте 2025 г. составила 75,8 млн человек, из них 74,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,7 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в марте 2025 г. составил 61,2%. Среди занятых доля женщин в марте составила 48,9%. Уровень занятости сельских жителей (56,4%) ниже уровня занятости городских жителей (62,8%)

В марте 2025 г. среди безработных в возрасте 15 лет и старше доля женщин составила 51,7%, уровень безработицы женщин (2,4%) выше уровня безработицы мужчин (2,2%). Из 1,7 млн безработных 1,1 млн составляют городские жители, 0,7 млн - сельские. Уровень безработицы среди сельских жителей (3,7%) превышает уровень безработицы среди городских жителей (1,8%). Средний возраст безработных в возрасте 15 лет и старше в марте 2025 г. составил 38,2 года. Молодежь до 25 лет составляет среди безработных 18,5%, лица в возрасте 50 лет и старше - 21,8%, лица, не имеющие опыта трудовой деятельности - 27,7%. Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу марта 2025 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,3 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,3 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,2 млн человек получали пособие по безработице

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 марта 2025 г. составила 146,1 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 40,9 тыс. человек, или на 0,03% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 101,6 тыс. человек, или на 0,07%). Миграционный прирост на 65,6% компенсировал естественную убыль населения

Основные экономические и социальные показатели Волгоградской области за январь - март 2025 год²

Индекс промышленного производства в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 88,3%, в январе-марте 2025 г. – 90,4%.

² https://34.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Областной%20доклад_03_25.pdf

Производство сельскохозяйственной продукции. За январь-март 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 14,8 млрд рублей, или 99,3% к январю-марту 2024 г. в сопоставимых ценах. Животноводство. На конец марта 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составляло 346,4 тыс. голов (на 0,2% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 180,7 тыс. (на уровне прошлого года), поголовье свиней – 221,4 тыс. (на 0,2% больше), овец и коз – 963,6 тыс. (на 2,1% меньше), птицы – 7492,4 тыс. голов (на 0,8% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 63,5% поголовья крупного рогатого скота, 19,2% – свиней, 63,6% – овец и коз (на конец марта 2024 г. – соответственно 63,3%, 22,2%, 62,4%).

В сельскохозяйственных организациях на конец марта 2025 г. по сравнению с соответствующей датой 2024 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 1,0%, из него коров стало больше на 3,5%, свиней – больше на 4,1%, овец и коз – меньше на 4,4%, птицы – на уровне прошлого года. В январе-марте 2025 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 55,3 тыс. тонн, молока – 132,2 тыс. тонн, яиц – 191,9 млн штук

В январе-марте 2025 г. отмечено увеличение объемов производства скота и птицы на убой (в живом весе), коровьего молока и куриных яиц в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства

Жилищное строительство. За март 2025 г. построены жилые дома на 1250 квартир общей площадью 121,8 тыс. м², что на 11,4% больше, чем в марте 2024 г., за январь-март 2025 г. построены жилые дома на 3641 квартиру общей площадью 385,2 тыс. м², что на 52,1% больше, чем в январе-марте 2024 г. В январе-марте 2025 г. из общего объема введенного в действие жилья населением построены жилые дома общей площадью 313,7 тыс. м², что в 2,0 раза превысило уровень января-марта 2024 г.

В январе-марте 2025 г. грузооборот (на коммерческой основе) грузового автомобильного транспорта³ составил 421,0 млн тонно-километров и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличился на 13,4%. Пассажирским автомобильным транспортом перевезено 36,6 млн человек, что на 0,3% больше, чем в январе-марте 2024 г. Пассажирооборот составил 531,9 млн пасс.-километров и по сравнению с январем-мартом 2024 г. увеличился на 0,9%.

Оборот розничной торговли в марте 2025 г. составил 60,6 млрд рублей (97,2% в сопоставимых ценах к марту 2024 г.), в январе-марте 2025 г. – 171,8 млрд рублей, или 98,2% к соответствующему периоду 2024 г.

В январе-марте 2025 г. оборот розничной торговли на 95,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка (в марте 2025 г. – 95,8%), доля розничных рынков и ярмарок составила 4,4% (4,2%); в январе-марте 2024 г. – соответственно 95,8% и 4,2% (в марте 2024 г. – 96,0% и 4,0%).

Индекс потребительских цен за январь-март 2025 г. составил в Волгоградской области 102,3%, в том числе на продовольственные товары – 103,1%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 103,3%

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменение цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, за март 2025 г. составил 100,5%, за январь-март 2025 г. – 101,9% (за март 2024 г. – 100,5%, январь-март 2024 г. – 101,0%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Волгоградской области в марте 2025 г. составила 21710,7 рублей и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,0%, с начала года – на 4,1% (в марте 2024 г. увеличилась на 0,4%, за январь-март 2024 г. – на 1,4%)

Индекс цен на продовольственные товары за март 2025 г. составил 100,6%, с начала года – 103,1% (за март 2024 г. – 100,4%, за январь-март 2024 г. – 102,3%).

Средний уровень тарифов на услуги, оказанные населению Волгоградской области, за март 2025 г. увеличился на 0,8%, с начала года – на 3,3% (за март 2024 г. увеличился на 0,5%, за январь-март 2024 г. – на 1,7%)

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата за февраль 2025 г. в крупных, средних и малых организациях составила 61539 рублей и по сравнению с январем 2025 г. уменьшилась на 3,1%, по сравнению с февралем 2024 г. увеличилась на 19,8%. За январь-февраль 2025 г. составила 62534 рубля и увеличилась по сравнению с январем-февралем 2024 г. на 21,4%.

Численность рабочей силы в декабре 2024 г. – феврале 2025 г. составила, по итогам выборочного обследования рабочей силы, 1289,2 тыс. человек, в их числе 1262,2 тыс. человек (97,9%) были заняты в экономике и 27,0 тыс. человек (2,1%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По данным выборочного обследования рабочей силы в декабре 2024 г. – феврале 2025 г. уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения в возрасте 15 лет и старше) составил 60,3%. В общей численности работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в феврале 2025 г. 424,6 тыс. человек, или 96,6% составляли штатные работники (без учета совместителей). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 15,1 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) составило в феврале 2025 г. 439,7 тыс., что на 3,7 тыс. замещенных рабочих мест меньше, чем в феврале 2024 г.

Демографическая ситуация в январе-феврале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом 2024 г. характеризовалась снижением числа родившихся на 4,9%, ростом числа умерших на 3,5%. Число умерших превысило число родившихся в 2,3 раза

Анализ рынка продажи коммерческих помещений административного, торгового и свободного назначения в Кумылженском районе Волгоградской области

Анализ рынка продаж офисно-торговых помещений и свободного назначения выполнен с целью обзора ситуации, сложившейся в настоящее время в данном секторе Кумылженского района Волгоградской области. Рынок таких помещений в Кумылженском районе слабо развит, на рынке представлено малое количество предложений к продаже помещений, аналогичных оцениваемому. Оценщиком были проанализированы объявления продаж ближайших у объекта оценки районов (Михайловский, Еланский, Серафимовичский, Новоаннинский, Фроловский)

При разработке данного раздела были использованы данные сайта <https://www.avito.ru>, <https://volgograd.cian.ru> и риэлтерских агентств.

На основании данных выборки из 9 предложений продаж можно сделать вывод о максимальной, минимальной и средней цены предложений продаж коммерческих помещений административного, торгово-офисного и свободного назначения на дату оценки.

Таблица 15

Период исследования	Цена предложений продаж помещений за Январь-апрель 2025		
	min	max	среднее значение за период исследования
Январь-апрель 2025	1500	28 516	15 369

Анализ рынка земельных участков

Земельный рынок является одним из важнейших сегментом любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки являются базовым элементом производственной подсистемы рынка, то есть строительства новых объектов недвижимости.

Анализ рынка земельных участков в Кумылженском районе Волгоградской области

Рынок земельных участков в Кумылженском районе слабо развит, на рынке представлено малое количество предложений к продаже земельных участков. Оценщиком были проанализированы объявления продаж ближайших у объекта оценки районов (Михайловский, Еланский, Серафимовичский, Новоаннинский, Фроловский)

При разработке данного раздела были использованы данные сайта <https://www.avito.ru>, <https://volgograd.cian.ru> и риэлтерских агентств.

Анализ выполнен на основании выборки в количестве 12 предложений продаж земельных участков за Январь-апрель 2025г.

Для исследования рынка использовалась информация, полученная из открытых интернет – источников. Данные, приведены не учитывая коэффициент уторговывания и различные ценообразующие параметры, такие как: площадь, наличие коммуникаций и др.

Вывод: Цена предложений продаж за 1 кв.м земельных участков находится в диапазоне от минимального значения 30 рублей до максимального значения 589 рублей

7.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентоспособное использование объекта недвижимости, иными словами, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, приемлемых в финансовом отношении, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость имущества.

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

Законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;

Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;

Финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка;

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

Законодательная разрешенность. Использование оцениваемого помещения в качестве офисного, торгового, административного помещения не противоречит законным способам использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречит распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам

Физическая осуществимость. Объект оценки является отдельно стоящим зданием административно-офисного назначения, с соответствующей отделкой и инженерными коммуникациями. В данных условиях наиболее эффективно использование данной площади в качестве административно-офисной и торговой.

Финансовая осуществимость. Разумным обоснованным является использование

оцениваемого объекта в качестве административно-офисной и торговой. При предполагаемом использовании помещения не потребуются дополнительные затраты на перепланировку, дополнительную вентиляцию и прочие.

Максимальная эффективность. Единственным вариантом, при котором оцениваемое здание будет приносить собственнику доход, является использование для осуществления деятельности административно-офисной и торговой.

Выводы по результатам анализа наиболее эффективного использования. Наиболее эффективным использованием помещения является целиком в качестве административно-офисной и торговой

7.5. Анализ ликвидности объекта

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Таблица 16

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

Ликвидность объекта определяется характеристиками объекта: месторасположение, функциональное назначение и коммерческое использование объекта, площадь, объемно-планировочные решения здания, техническая оснащенность, обеспеченность инженерными системами, физическое состояние объекта и т.д., непосредственно влияющими на жизнеспособность объекта.

Выводы: Учитывая вышерассмотренные характеристики, объект оценки обладает низкой ликвидностью. Примерный срок реализации составит более 6 месяцев. Среди потенциальных покупателей такого рода недвижимости может быть слой населения с высоким и средним достатком

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Заключение с Заказчиком Договора об оценке;
2. Определение объекта оценки, цели оценки и даты определения стоимости;
3. Инспекция объекта оценки; установление количественных и качественных характеристик объекта оценки; анализ предоставленных документов;
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;

5. Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки;
6. Обоснованный выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке

Инспекция объекта оценки

Инспекция включала осмотр объекта оценки и территории; беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

В результате инспекции оценщиками получена следующая информация:

- вид и описание конструктивных элементов объекта недвижимости;
- описание физических характеристик оцениваемого объекта недвижимости;
- описание физического состояния оцениваемого объекта.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

8.2. Методология оценки

Определение рыночной стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемого объекта оценки. При определении стоимости могут использоваться три подхода:

- затратный подход
- сравнительный подход
- доходный подход.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам, таким образом данный метод является очень трудоемким и не соответствующим рыночной ситуации в данное время.

По результатам анализа объекта оценки выявлено что затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости, выводы по анализу НЭИ, не позволяют применять затратный подход.

Сравнительный подход

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

Для применения данного подхода необходимо достаточное количество информации о предложениях продаж с объектами аналогичными оцениваемому объекту.

По результатам анализа объекта оценки и рынка, к которому относится объект оценки, выявлено соответствие его технических характеристик рыночным требованиям, выводы по анализу НЭИ, позволяют применять сравнительный подход

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Выделить стоимостные параметры доходных характеристик представляется возможным на этапе формирования чистого операционного дохода.

По результатам анализа объекта оценки и рынка, к которому относится объект оценки, выявлено соответствие его технических характеристик рыночным требованиям.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Применение оценочных подходов

В соответствии с данными, изложенными выше, в данном случае уместно использование одного подхода оценки - сравнительного.

РАЗДЕЛ 9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Оценка стоимости имущества несколькими подходами очерчивает границы обоснованной рыночной стоимости. При этом оценщик не обязан использовать все имеющиеся подходы. Можно ограничиться лишь теми, которые более всего соответствуют ситуации.

В данном отчете оценщик использовал один подход - сравнительный.

9.1. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом **Сравнительный подход к оценке земельного участка³**

Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. *на принципе замещения*. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или плодородию участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает
метод сравнения продаж,
метод выделения,
метод распределения.

Основным методом сравнительного подхода является метод сравнения продаж. Методы выделения и распределения применяются в условиях отсутствия продаж незастроенных земельных участков и считаются менее надежными по сравнению с методом сравнения продаж.

³ Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под редакцией М.А. Федотовой.-3-е издание., и доп. – М.:КНОРУС, 2010.-264с.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

В МСО техника сравнения продаж для земельных участков включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельными участками, для которых имеются фактические данные по последним рыночным сделкам. Хотя наибольшее значение имеют продажи, анализ списков и цен, предлагаемых за аналогичные участки, которые конкурируют с рассматриваемым, может способствовать лучшему пониманию рынка.

В общем виде модель расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, принимает следующую форму:

$$C_p = C \pm K,$$

где C_p — рыночная стоимость оцениваемого земельного участка;

C , — цена продажи 1-го сравнимого земельного участка;

K — величина корректировок цены продажи 1-го сравнимого земельного участка.

Метод сравнения продаж включает четыре этапа:

- 1) выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка;
- 2) проверка информации о сделках с земельными участками;
- 3) сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков;
- 4) анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка. На первом этапе изучается земельный рынок и проводится его сегментирование.

Сегментирование рынка — это процесс разбиения рынка на секторы, имеющие схожие характеристики объектов и субъектов.

К характеристикам *земельного участка*, типичного для данного сегмента рынка, относятся:

- целевое назначение и разрешенное использование земельного участка;
- передаваемые юридические права собственности, ограничения и сервитуты;
- местоположение;
- плодородие при оценке сельскохозяйственных или лесных земель.

Характеристики *субъекта*, типичного для данного сегмента земельного рынка, включают:

- инвестиционную мотивацию;
- платежеспособность;
- источники и формы финансирования;
- вкусы и предпочтения покупателей и др.;
- социально-юридический статус (социальная группа, стиль жизни, традиции).

В результате *сегментирования земельного рынка* выделяются следующие группы земельных участков:

- 1) незастроенные земельные участки;
- 2) земельные участки дачных и садоводческих объединений граждан;
- 3) земли под домами индивидуальной жилой застройки;
- 4) придомовые земельные участки многоэтажных жилых домов;
- 5) земельные участки под объектами доходной недвижимости:
 - земли гаражей и автостоянок,
 - земли под объектами торговли и общественного питания,
 - земли под офисными и административными зданиями;
- 6) участки под объектами промышленности и складскими помещениями;
- 7) сельскохозяйственные угодья.

Оценка методом сравнения продаж является объективной в тех случаях, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам. Поэтому важнейшим условием успешного применения данного метода выступает ведение базы данных по сделкам с

земельными участками.

Оценка земельного участка путем сравнения с другими, проданными участками земли может проводиться двумя способами:

- 1) по элементам сравнения;
- 2) с помощью единиц сравнения.

Способ элементов сравнения. Элементами сравнения называют характеристики земельных участков и условия сделок, которые влияют на величину цены продажи.

Для лучшей организации процесса сравнения рекомендован стандартный порядок анализа элементов сравнения. При сравнении земельных участков рекомендуется рассматривать следующие элементы².

1. *Состав передаваемых прав собственности.* Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Также могут учитываться правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка.

2. *Условия финансирования сделки купли-продажи.* Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер). Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются.

Типичными являются следующие варианты расчетов:

а) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи. В данном случае корректировка не требуется;

б) получение покупателем кредита в банке для покупки объекта недвижимости. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину процентов в денежном выражении;

в) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита (постоянных платежей и шарового платежа) при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Необходимыми условиями для корректировки является наличие достаточных рыночных данных и данных о финансовых условиях сделки. При наличии достоверных данных математический аппарат позволяет получить точную величину корректировки.

К условиям финансирования относится и корректировка оплаты наличными деньгами, если она является нетипичной, равная издержкам перевода денег из безналичной формы в наличную.

3. *Условия продажи.* Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

а) нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные, деловые);

б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки земельного участка;

в) нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

4. *Время продажи (условия рынка).* При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен на земельные участки за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний, а также инфляции. Оптимальным индикатором изменения цен на рынке является перепродажа одного и того же объекта с постоянными физическими и экономическими параметрами.

5. *Местоположение и окружение.* Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земельного участка «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки.

При сопоставлении местоположения участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Величина корректировки обычно выражается либо в денежном выражении, либо в виде процентов. Наилучшим образом величина корректировки выводится из анализа парных продаж. При оценке застроенных земельных участков корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости земли для единых объектов недвижимости.

6. Физические характеристики. В процессе сравнения выявляются и рассматриваются только крупные физические различия (площадь, конфигурация, рельеф, ландшафт), при этом необходим личный осмотр каждого из сопоставимых земельных участков. Наиболее точная корректировка цены продажи аналогов на отличия физических характеристик осуществляется методом корреляционно-регрессионного анализа.

7. Экономические характеристики. К ним относятся доступные коммунальные услуги — наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним, транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры и т.п.

Экономические характеристики включают все факторы, которые влияют на его доход. Данный элемент сравнения обычно относят к доходным объектам. При оценке недвижимости характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество административного управления, состав арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов. Изучение этих характеристик имеет важное значение для правильного анализа сопоставимых объектов и оценки стоимости.

При расчете данной корректировки следует проявлять осторожность, чтобы исключить возможность повторения проведенных корректировок на предыдущем этапе по элементам сравнения: «условия финансирования», «условия продажи», «местоположение» и «время продажи».

Способ сравнения по элементам широко используется при оценке земельных участков приблизительно одного размера, которые сильно отличаются по отдельным элементам сравнения.

Особенности применения сравнения по элементам при оценке земельных участков, относящихся к различным категориям земель, проявляются в таких элементах сравнения, как физические и экономические характеристики, местоположение.

Последовательность внесения корректировок

В первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1—4 элементы сравнения). Корректировки проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к земельному участку (5—7 элементы сравнения), путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка. Данные поправки обычно вносятся методом суммирования, т.е. определяется алгебраическая сумма поправок в денежном или процентном отношении, которая вносится в скорректированную цену аналога после внесения поправок по первым четырем элементам сравнения.

В зависимости от отношения цены к единице сравнения *все корректировки делятся на процентные и денежные*. При этом денежная корректировка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка), так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

Процентные корректировки изменяют стоимость земельного участка на определенный коэффициент и вносятся путем умножения стоимости объекта аналога на данный коэффициент:

$$У_{ан} = Ц_{ан} \times П\% = (У_{ед} \times К_{ед}) \times П\%, \text{ где}$$

У_{ан} — скорректированная цена продажи объекта-аналога;

Ц_{ан} — цена продажи объекта-аналога;

П% — процентная поправка;

У_{ед} — стоимость одной единицы сравнения;

Ked — количество единиц сравнения.

Процентные корректировки используются тогда, когда сложно определить точные рублевые поправки, но рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий.

Денежные относительные поправки изменяют стоимость одной единицы сравнения на определенную сумму:

Для оценки рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом были подобраны четыре аналога.



Характеристика объектов-аналогов

Таблица 17

	Наименование объекта	Источник информации	Описание, местоположение, контактный телефон	Предлагаемая цена, руб.	Общая площадь, кв.м.	цена предложения за 1 кв.м., руб.	Имущественные права	Локальное месторасположение	Вид разрешительного использования
	Объект оценки - земельный участок		Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Букановская, ул. Лагутина, 48	искомая	384		собственность	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	для размещения здания аптеки
1	Аналог 1	https://www.avito.ru/kumylzhenskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_455_sot._izhs_4272679788?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLd1dzajFCbzd3bmF3cWJUljt99kqKQT8AAAA	Участок 45,5 сот. (ИЖС) Об участке Площадь: 45.5 сот. Расстояние до центра города: 3 км Расположение Волгоградская обл., Кумылженский р-н, Кумылженское сельское поселение, хутор Обливский, Солнечная ул. Описание Продам большой ровный земельный участок , отмежеван, документы готовы к продаже, 1 собственник. Звоните! № 4272679788 · 15 апреля в 13:01 · 439 просмотров (+1 сегодня) Игорь Александрович 8-901-939-76-82 Частное лицо	160 000	4 550	35	собственность	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ИЖС
2	Аналог 2	https://www.avito.ru/volgogradskaya/oblast_mihaylovka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_3918783635?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLWHREM09ZUDZhSFIMRGQxIjt9ey-RRj8AAAA	Участок 20 сот. (ИЖС) Об участке Площадь: 20 сот. Расстояние до центра города: 7 км Расположение Волгоградская обл., г.о. Михайловка, с. Староселье Описание Пролаётся земельный участок. село Староселье. Участок огорожен забором. Жил.построек нет. Участок подойдет под постройку либо под сельхоз назначение. В очень удобном месте. ..среди соседей..не на пустыре № 3918783635 · 5 апреля в 18:28 · 1324 просмотра (+8 сегодня) 8-988-960-10-77	150 000	2 000	75	собственность	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ИЖС
3	Аналог 3	https://www.avito.ru/sebrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2558126824?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJSZWpwTXEwS1R1NkE4RXlrljt9kyd1WT8AAAA	Участок 15 сот. (ИЖС) Об участке Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 18 км Расположение Волгоградская обл., г.о. Михайловка, хутор Большой Описание Продаётся земельный участок под ИЖС. № 2558126824 · 7 апреля в 11:25 · 272 просмотра (+0 сегодня) Сергей частное лицо	210 000	1 500	140	собственность	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ИЖС
4	Аналог 4	https://www.avito.ru/serafimovich/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3658627609?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_fAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Участок 10 сот. (ИЖС) 390 000 Р Дмитрий Об участке Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 9 км Расположение Волгоградская обл., Кумылженский р-н, Краснянское сельское поселение, хутор Ярской 2-й Описание Продам земельный участок вблизи р. Дон, экологически чистое место, в данном районе протекают также реки Хопер и Медведица, сосновый лес, заказник, места для охоты и рыбалки, участок в собственности (не путать с арендой, именно собственность), в настоящее время есть два участка. Цена за один. № 3658627609 · 25 марта в 21:10 · 1038 просмотров (+7 сегодня) Спросите у продавца Дмитрий 8-917-831-03-98	390 000	1 000	390	собственность	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ИЖС

*Анализ вводимых корректировок*

Как правило, в оценочной деятельности принято выделять основные элементы сравнения, анализируемые в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- дата продажи;
- местоположение;
- физические характеристики (общая площадь);
- экономические характеристики.

По результатам анализа оценщик сделал следующие корректировки:

Земельный участок общей площадью 384,0 кв.м, расположенный по адресу Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Букановская, ул. Лагутина, 48

Таблица 18

Переданные права собственности	Цена сделки определяется составом имущественных прав. Данная корректировка не требуется, так как объект оценки и все аналоги находятся на праве собственности. Корректирующий коэффициент 1
Условия финансового расчета	Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. В процессе проверки информации удалось установить, что все аналоги выставлены на продажу на рыночных условиях. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору. Корректирующий коэффициент 1
Дата продажи (динамика сделок)	Условия рынка (время представления на рынке): данная корректировка не определялась, так как все объекты представлены к продаже на дату оценки, но не более 6 месяцев назад. Корректирующий коэффициент 1
Корректировка на торг	Условия сделки (скидка на торг): корректировка на условия сделки определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определялась согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2022», том 3 Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород, 2022г., под редакцией Лейфер Л.А., (стр. 293, таб.123) Оценщиком было принято значение-22,2%.
Корректировка на общую площадь	Корректировка на местоположение определялась согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2022», Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород, 2022г., под редакцией Лейфер Л.А., (стр. 115, таб.31) Объект оценки и аналоги сравнения находятся в одном диапазоне площадей, корректирующие коэффициенты равны 1.
Корректировка на вид разрешительного использования	Земельные участки аналоги предназначаются индивидуальное жилищное строительство. Объект оценки имеет разрешительное использование – под зданием культурного центра. Корректировка определялась согласно данным «Справочник оценщика недвижимости-2022», Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород, 2022г., под редакцией Лейфер Л.А., (стр. 211, таб.74). Корректирующие коэффициенты равны 1

Рассчитаем рыночную стоимость земельного участка сравнительным подходом

Таблица 19

Элемент сравнения	Ед. измер.	Земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка						
Общая площадь	кв.м	384,0	4550	2000	1500	1000
Цена предложения за 1 кв. м	руб.		35	75	140	390
Переданные права						

собственности		собственно сть	собственнос ть	собственн ость	собственн ость	собственн ость
Корректирующие коэффициенты			1,000	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки			0	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв. м	руб.		35	75	140	390
Условия финансового расчета		наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет	наличный расчет
Корректирующие коэффициенты			1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 кв. м	руб.		35	75	140	390
Дата продажи (динамика сделок)		май.25	апр.25	апр.25	апр.25	апр.25
Корректирующие коэффициенты			1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 кв. м	руб.		35	75	140	390
Корректировка на торг	%	22,2				
Корректирующие коэффициенты			0,222	0,222	0,222	0,222
Величина корректировки			8	17	31	87
Скорректированная цена 1 кв. м	руб.		27	58	109	303
Корректировка на местоположение						
Корректирующие коэффициенты			1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки			0	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв. м	руб.		27	58	109	303
Корректировка на вид разрешительного использования						
Корректирующие коэффициенты			1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки			0	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв. м	руб.		27	58	109	303
Корректировка на фактор масштаба			1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки			0	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв. м	руб.		27	58	109	303
Корректировка на наличие коммуникаций			аналог	аналог	аналог	аналог
Корректирующие коэффициенты			1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки			1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м	руб.		27	58	109	303
Общая чистая коррекция			8	17	31	87
то же в % от цены продажи			77%	77%	78%	78%
Число корректировок каждого аналога			1	1	1	1
Общая сумма корректировок		4				

Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога			4,00	4,00	4,00	4,00
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога		16,00				
Вес каждого аналога		1,20	0,3	0,3	0,3	0,3
			8,10	17,40	32,70	90,90
Рыночная стоимость 1 кв. м площади	руб.					147
Рыночная стоимость земельного участка	руб.					56 448

Таким образом, стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом, составляет:

56 448 (Пятьдесят шесть тысяч четыреста сорок восемь) рублей

9.2. Определение рыночной стоимости зданий сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

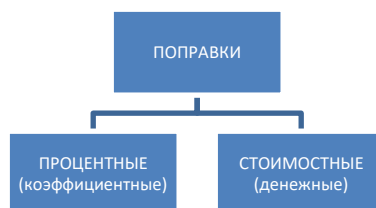
Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения объектов можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Классификация и суть поправок.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между объектом аренды и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:



Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения ставки объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и объекта, подлежащего сдаче в аренду. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если объект аренды лучше сопоставимого аналога, то к ставке последнего вносится

повышающий коэффициент. В противном случае к ставке сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправку на физическое состояние, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

К денежным поправкам следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Определяются основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать величину ставки арендной платы за пользование объектом аренды посредством необходимых корректировок ставок сравнимых объектов

Каждая сопоставимое предложение сравнивается с объектом оценки, и в цену сопоставимого предложения вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике принято применять следующие основные элементы сравнения:

1. Переданные права собственности
2. Условия финансового расчета
3. Дата продажи (динамика сделок)
4. Оценка местоположения относительно покупательской способности
5. Оценка физического состояния зданий
6. Состояние подъездных путей
7. Наличие и состояние парковки

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

ВЫБОР АНАЛОГОВ

При подборе аналога в первую очередь, необходимо чтобы он совпадал с объектом оценки по следующим элементам сравнения:

1. По месторасположению.
2. По назначению и виду использования.
3. При подборе аналогов необходимо учесть время предложения на рынке и время составления отчета.
4. По схожим геометрическим размерам.
5. Переданные права.

На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы сайта <http://www.avito.ru>. Согласно анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки в качестве административно-офисной и торговой базы были отобраны следующие аналоги продаж коммерческих помещений:

Оценщиком были подобраны 3 аналога более близкие к объекту оценки по характеристикам.



Волгоградская обл., г. Михайловка, ул. Обороны, 42Б, тел.: 8 927 523 45 35, e-mail: panfilova_e_v@mail.ru

Таблица 20

№ пп	Наименование	Источник информации	Описание и оценка местоположения и ближайшего окружения	Местонахождение в пределах города	Ограниченность доступа к объекту	Расположение относительно красной линии	Состояние отделки	Общая площадь земельного участка, м²	Общая площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв.м.,руб.
	Объект оценки		Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Букановская, ул. Лагутина, 48	в населенном пункте	не закрытая территория	расположена не на красной линии	удовлетворительное	384	140,9	искомая	-
1	Аналог 1	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_7299581844?context=H4sIAAAAAAAlA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiI2Q3JXaW5k3NEExVmZlZUFDIj9H85byz8AA	Торговая площадь 3 000 000 Р Андрей О помещении Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 143.5 м² Этаж: 1 Высота потолков: 2.4 м Отделка: офисная Отопление: автономное Тип сделки: продажа Расположение Волгоградская обл., муниципальный округ Михайловка, хутор Троицкий, Советская ул., 38 Описание Продается магазин, земельный участок в собственности 9 соток, центральный водопровод, отопление электрическое (конвекторы), удобства. Возможна сдача в аренду. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице Количество парковочных мест: 10 № 7299581844 · 24 апреля в 14:03 · 222 просмотра АН СТАТУС 8-919-540-62-92	в населенном пункте	не закрытая территория	расположена не на красной линии	хорошее	900	143,5	3 000 000	20 906

2	Аналог 2	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_alekseevskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_3632933356?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Магазин О помещении Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 25 Этаж: 1 Высота потолков: 2.5 м Отделка: чистовая Мощность электросети: 220 кВт, можно увеличить Отопление: автономное Тип сделки: продажа Расположение Волгоградская обл., Алексеевский р-н, Усть-Бузулукское сельское поселение, станция Усть-Бузулукская, Советская ул., 78 описание Продам или сдам в аренду, рассмотрю варианты обмена. Торг реальному покупателю. Сделан новый ремонт. Все вопросы по телефону О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой Удалённость от дороги: первая линия Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта № 3632933356 · 17 мая в 15:12 · 530 просмотров 8-917-330-23-18	в населенном пункте	не закрытая территория	расположена не на красной линии	хорошее	500,0	25,0	450 000	18 000
3	Аналог 3	https://www.avito.ru/serafimovich/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_58_m_3654455873?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Здание, 58 м² О здании Вход: со двора Общая площадь: 58 м² Отделка: чистовая Мощность электросети: 5 кВт, можно увеличить Отопление: автономное Тип сделки: продажа Расположение Волгоградская обл., Кумылженский р-н, Букановское сельское поселение, хутор Заольховский Описание Административное здание общей площадью 58,7 кв.м. Кадастровый номер 34:24:130406:136, расположенное по адресу: Волгоградская область, Кумылженский район, х. Заольховский, дом № 50 Дом в собственности Хутор газифицирован. Рядом магазины ,школа ,садик. Летом можно отдохнуть на реке Хопёр, также не далеко Дон красивая природа. Бартер. Торг реальному покупателю. О здании Готовность: в эксплуатации Тип здания: административное здание Парковка: на улице № 3654455873 · 19 мая в 18:09 · 8707 просмотров Александр 8-918-930-04-85	в населенном пункте	не закрытая территория	расположена не на красной линии	хорошее	600	58,7	99 000	1 687



Для того, чтобы объекты аналогии можно было бы сравнивать с объектом оценки необходимо внести следующие корректировки.

Объяснения проведенных корректировок.

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем – по зависимому фактору

По результатам анализа оценщик сделал следующие корректировки:

Таблица 21

Наименование корректировки	Описание корректировки
Переданные права собственности	Цена сделки определяется составом имущественных прав. Данная корректировка не требуется, так как объект оценки и все аналогии находятся на праве собственности.
Условия финансового расчета	Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. В процессе проверки информации удалось установить, что все аналогии выставлены на продажу на рыночных условиях. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору.
Дата продажи (динамика сделок)	Условия рынка (время представления на рынке): данная корректировка не определялась, так как все объекты представлены к продаже на дату оценки, но не более 6 месяцев назад.
Корректировка на торг	Условия сделки (скидка на торг): корректировка на условия сделки определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и цен сделок. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2023», «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», издание под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2023, т.193, стр. 261. Оценщиком было принято значение - 27,1%.
Корректировка на различие площадей	Корректировка на различие площадей определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2024», «Объекты капитального строительства», издание под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024г т. 85 стр 95. В данном случае Корректирующий коэффициент для аналога 2 в размере 0,75.
Корректировка на состояние отделки	Корректировка на состояние отделки определялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024», «Объекты капитального строительства», издание п.од редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2024г т. 405 стр 247 Объект оценки в состоянии. Требующим косметического ремонта, а аналогии находятся среднем состоянии. Корректирующий коэффициент для всех аналогов 0,89.



**Расчет рыночной стоимости рыночной стоимости объекта оценки сравнительным
подходом:**

Таблица 22

Элемент сравнения / Корректировка	Ед. измер	объект оценки	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3
Общая площадь объекта оценки	м ²	140,9	143,5	25	58,7
Цена предложений за 1 кв.м.	руб.		20 906	18 000	1 687
Площадь земельного участка	м ²		900	500	600
Цена предложений за 1 кв. м земельного участка	руб.		147	147	147
Цена предложений земельного участка	руб.		132 300	73 500	88 200
Цена предложений объекта оценки (без стоимости земельного участка)	руб.		2 867 711	376 500	10 827
Цена предложений за 1 кв. м объекта оценки (без стоимости земельного участка)	руб.		19 984	15 060	184
Переданные права собственности		<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственнос</i>	<i>собственность</i>
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00
Величина корректировки			0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м ²	руб.		19 984	15 060	184
Условия финансового расчета		<i>типичные, рыночные</i>	<i>типичные, рыночные</i>	<i>типичные, рыночные</i>	<i>типичные, рыночные</i>
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00
Величина корректировки			0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м ²	руб.		19 984	15 060	184
Условия рынка		<i>предложение</i>	<i>предложение</i>	<i>предложение</i>	<i>предложение</i>
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00
Величина корректировки			0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м ²	руб.		19 984	15 060	184
Дата продажи (динамика сделок)		<i>Май 2025</i>	<i>Апрель 2025</i>	<i>Апрель 2025</i>	<i>Апрель 2025</i>
Корректирующий коэффициент			1,00	1,00	1,00
Величина корректировки			0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м ²	руб.		19 984	15 060	184
Скидки на цены предложений		27,10			
Корректирующий коэффициент			0,271	0,271	0,271
Величина корректировки, на 1м2			5 416	4 081	50
Скорректированная цена 1 м2	руб.		14 568	10 979	134
Корректировка на фактор масштаба		140,90	143,50	25,00	58,70
Корректирующий коэффициент			1,000	0,750	1,000
Величина корректировки, на 1м2			-	2 745	-
Скорректированная цена 1 м2	руб.		14 568	8 234	134
Корректировка на статус населенного пункта		<i>Кумылженски й р-он</i>	<i>х Троицкий</i>	<i>ст. Усть Бузулуцкая</i>	<i>х Заольховский</i>
Корректирующий коэффициент			1,000	1,000	1,000
Величина корректировки, на 1м2			-	-	-

Скорректированная цена 1 м²	руб.		14 568	8 234	134
Локальное местоположение (непосредственное окружение, расположение относительно красной линии, проходимость)		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,000	1,000	1,000
<i>Величина корректировки</i>			-	-	-
Скорректированная цена 1 м²	руб.		14 568	8 234	134
Местонахождение в пределах населенного пункта		в населенном пункте	в населенном пункте	в населенном пункте	в населенном пункте
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,000	1,000	1,000
<i>Величина корректировки</i>			-	-	-
Скорректированная цена 1 м²	руб.		14 568	8 234	134
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)		закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			-	-	-
Скорректированная цена 1 м²	руб.		14 568,00	8 234,00	134,00
Оценка физического состояния здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректирующий коэффициент</i>			1,000	1,000	1,000
<i>Величина корректировки</i>			-	-	-
Скорректированная цена 1 м²	руб.		14 568,00	8 234,00	134,00
Состояние отделки		удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректирующий коэффициент</i>			0,890	0,890	0,890
<i>Величина корректировки</i>			1 602	906	15
Скорректированная цена 1 м²	руб.		12 966	7 328	119
Общая чистая коррекция			7 940,00	10 672,00	1 568,00
то же в % от цены продажи			0,6202	0,4071	0,0705
Число корректировок каждого аналога			2	3	2
<i>Общая сумма корректировок</i>		7,0			
Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога			4	2	4
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога		10,0			
Вес каждого аналога		1	0,400	0,20	0,40
			5186	1466	48
Рыночная стоимость 1 м² площади	руб.				6 700
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.				944 030

Таким образом, стоимость объекта оценки – здания аптеки, определенная сравнительным подходом, составляет:

944 030 (Девятьсот сорок четыре тысячи тридцать) рублей

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);

информация, приведенная в отчете об оценке, использованная и полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена (принцип обоснованности);

содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);

состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);

отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, (принцип достаточности).

Экспертный метод⁴

Сущность метода экспертных оценок заключается в проведении экспертами интуитивно-логического анализа проблемы с количественной оценкой суждений и формальной обработкой результатов.

К методу экспертных оценок относится *методика ранжированной оценки критериев стоимости*. Данная методика предполагает определение весовых коэффициентов для результатов оценки, полученных каждым подходом, на основе их ранжирования:

- способность учитывать цель оценки;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать физические и экономические параметры объекта;
- качество информации.

Этапы расчета весовых коэффициентов:

1) каждому использованному подходу по рассматриваемым критериям обоснованно присваивается ранг: высокий, средний или низкий;

2) проставляются баллы, соответственно, высокий — 2, средний — 1, низкий — 0;

3) по каждому подходу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итог»;

4) определяется общая сумма баллов, полученных оцениваемым объектом, по совокупности задействованных подходов;

5) рассчитывается весовой коэффициент каждого из подходов как отношение итоговой суммы баллов соответствующего подхода к общей сумме баллов.

Три традиционных подхода, использованных для расчета стоимости объекта оценки, дали следующие результаты:

Таблица 23

Подход оценки	Стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	1 000 478

Для определения окончательной величины стоимости используется метод усредненного взвешивания, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается найденный весовой коэффициент.

Определение весового коэффициента

Таблица 24

Наименование подхода		Способность учитывать	Способность учитывать	Способность учитывать	Количество информации	Итого	Вес, %
----------------------	--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-------	--------

⁴ Теория и практика оценки машин и оборудования: учебник / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. — Ростов н/Д: Феникс, 2009. — 587, [1] с.: ил. — (Высшее образование.)

		цель оценки	конъюктуру рынка	параметры объекта			
Доходный подход	Ранг	не применялся					
	Балл	0	0	0	0	0	0
Затратный подход	Ранг	не применялся					
	Балл	0	0	0	0	0	0
Сравнительный подход	Ранг	высокий	высокий	высокий	высокий		
	Балл	2	2	2	2	8	100
Общая сумма баллов						8	100

Расчет согласованной итоговой стоимости осуществляется по формуле:

$$C_{\text{и}} = \sum_{i=1}^3 C_i \times W_i$$

где i — число использованных подходов;

C_i — результат оценки;

W_i — весовой коэффициент подхода, причем, в долях единицы $\sum W_i = 1$, а в процентах — $\sum W_i = 100$ %.

Таблица 25

Подходы оценки	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент, %	Взвешенный результат, руб.
Затратный подход	Не применялся		
Доходный подход	Не применялся		
Сравнительный подход	1 000 478	100	1 000 478

По мнению оценщика, рыночная стоимость имущества согласно списку, по состоянию на дату оценки составляет с учетом округлений и НДС всего:

1 000 000 (Один миллион) рублей, в том числе:

Таблица 26

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м	адрес	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом округлений, руб.
1	Земельный участок	384	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Букановская, ул. Лагутина, 48	56 448	56 000
2	Здание аптеки	140,9	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский р-он, ст. Букановская, ул. Лагутина, 48	944 030	944 000
	ИТОГО			1 000 478	1 000 000

Директор ООО «Лабиринт»

Кривенко И. В.

Независимый оценщик

Действительный член СРО А «РОО»

свидетельство № 008387 от 07.03.2013г.



Кривенко И. В.

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ

Источники информации

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе:

Информация, полученная от Заказчика.

Информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка.

Информация, полученная от Заказчика:

Консультации с Заказчиком;

Правоустанавливающие документы на объекты оценки

Литература

Е.И. Тарасевич. Введение в методы оценки рыночной стоимости машин и оборудования. Санкт-Петербург. 1995 г.

Ковалев А.П. Оценка машин, оборудования и транспортных средств. Москва, 1996

Рутгайзер. В. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования.

Введение в оценку транспортных средств. Ю.В. Андрианов. «Дело». 1998г.

Колемаев В.А., Калинина В.Н. Теория вероятностей и математическая статистика. М., Инфра-М, 2001.

Башина О.Б., Спиринов А.А. Общая теория статистики: статистическая методология в изучении коммерческой деятельности. М., Статистика и финансы, 2000.

Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. Н.Е. Симионова, С.Г. Шеина. Учебное пособие. Изд. центр "МарТ". Москва - Ростов-на-Дону. 2006., с.448.

Оценка стоимости недвижимости. Е. Н. Иванова. Учебное пособие. М: КноРус. 2010 - 344 с.

«Справочник оценщика недвижимости-2023», Земельные участки, Нижний Новгород, 2023г., под редакцией Лейфера Л.А.

«Справочника оценщика недвижимости-2023», «Офисная недвижимость и сходные типы недвижимости», издание под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2023г

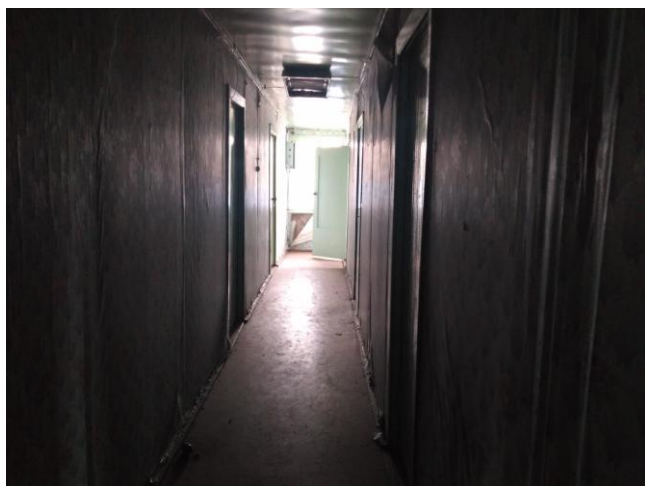
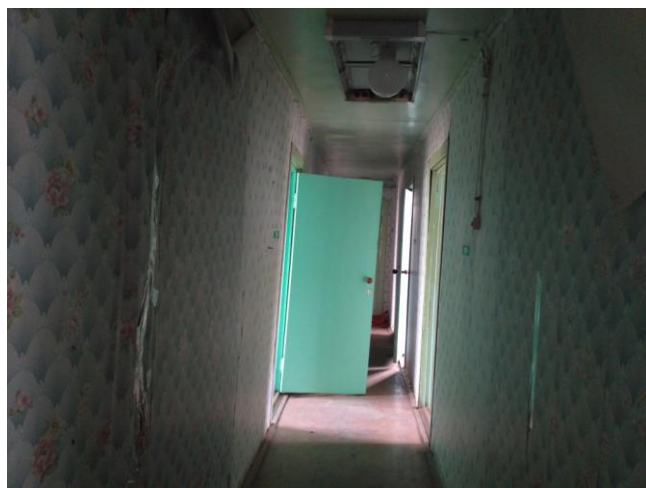
Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова и др. – М.: Изд-во КноРус, 2011.- 752 с.

Оценка недвижимости: учебник/ Под.ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2007. – 496 с.

Сборник рыночных корректировок (СКР) /под. ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича. –М.:ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2014. – 108 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**Иллюстрации к отчету
Фотографии объекта оценки⁵**



⁵ Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком





Документы, предоставленные Заказчиком

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2025, поступившего на рассмотрение 05.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

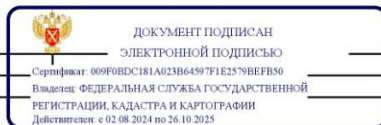
Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59164299			
Кадастровый номер:	34:24:130401:29		
Номер кадастрового квартала:	34:24:130401		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.11.2003		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
данные отсутствуют			
Адрес:	обл. Волгоградская, р-н Кумылженский, ст-ца Букановская, ул. Лагутина, дом 48		
Площадь:	384 +/- 7		
Кадастровая стоимость, руб.:	153089,28		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	34:24:130401:361		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	разрешение здания аптеки		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59164299			
Кадастровый номер:		34:24:130401:29	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 34:24-6.388 от 16.11.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с решением Нижне-Волжского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов об установлении границ зон затопления от 25.02.2020 №79, частью 6 статьи 67.1 "Водного кодекса Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ в зонах затопления запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами., вид/наименование: Зона затопления при половодьях и паводках 1% обеспеченности территорий, прилегающих к реке Раствердяевка в границах ст-ца Букановская Кумылженского муниципального района Волгоградской области, тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, дата решения: 25.02.2020, номер решения: 79, наименование ОГВ/ОМСУ: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов, источник официального опубликования: Официальный сайт Нижне-Волжского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" http://www.lvfvu.ru/	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	Сертификат: 609F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50			инициалы, фамилия
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59164299			
Кадастровый номер:		34:24:130401:29	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.11.2015; реквизиты документа-основания: постановление Главы Администрации Волгоградской области "Об утверждении Положения о природном парке "Нижнехоперский" от 30.07.2010 № 1201 выдан: Администрация Волгоградской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.11.2020; реквизиты документа-основания: приказ Нижне-Волжского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов "Об установлении границ зон затопления территорий" от 25.02.2020 № 79 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление	



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59164299			
Кадастровый номер:		34:24:130401:29	
		Федерального агентства водных ресурсов. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Администрация Кумылженского муниципального района Волгоградской области	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 5

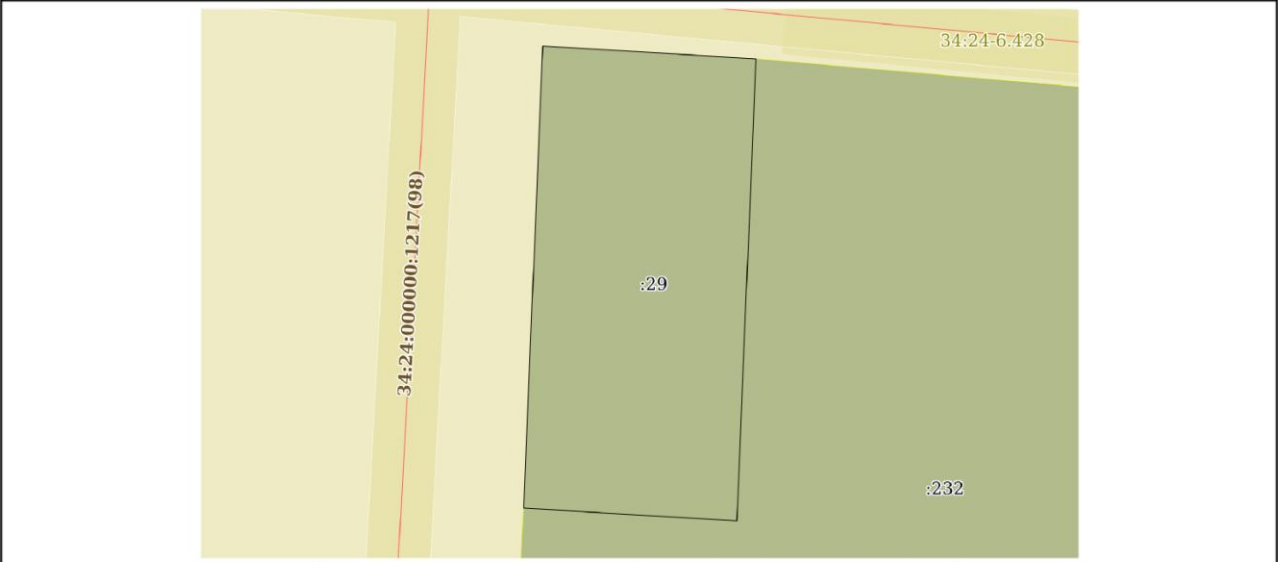
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59164299			
Кадастровый номер:		34:24:130401:29	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Кумылженский муниципальный район Волгоградской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 34-34/006-34/006/001/2016-777/1 01.06.2016 15:09:22
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59164299			
Кадастровый номер:		34:24:130401:29	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 609F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59164299			
Кадастровый номер:		34:24:130401:29	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64397F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1			Всего разделов: 6	
						Всего листов выписки: 11	
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59164299							
Кадастровый номер:				34:24:130401:29			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная конечная		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	93°26.5'	13.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	182°23.2'	28.82	данные отсутствуют	34:24:130401:232	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст-ца Букановская, ул. Лагутина, дом №53
3	1.1.3	1.1.4	273°26.5'	13.32	данные отсутствуют	34:24:130401:232	Россия, Волгоградская обл., Кумылженский район, ст-ца Букановская, ул. Лагутина, дом №53
4	1.1.4	1.1.1	2°23.2'	28.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 609F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			инициалы, фамилия	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59164299			
Кадастровый номер:		34:24:130401:29	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-34 зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	590313.05	1246904	Временный межевой знак	0.2
2	590312.25	1246917.3	Временный межевой знак	0.2
3	590283.45	1246916.1	Временный межевой знак	0.2
4	590284.25	1246902.8	Временный межевой знак	0.2
1	590313.05	1246904	Временный межевой знак	0.2

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 609F0BDC181A023B64597F1E2579BEF80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59164299			
Кадастровый номер:		34:24:130401:29	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Главы Администрации Волгоградской области "Об утверждении Положения о природном парке "Нижнехоперский" от 30.07.2010 № 1201 выдан: Администрация Волгоградской области; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территорий установлены в соответствии с Постановлением Главы Администрации Волгоградской области от 30 июля 2010 г. №1201 "Об утверждении Положения о природном парке "Нижнехоперский". На всей территории природного парка запрещаются: строительство капитальных объектов, не предусмотренных документами территориального планирования (за исключением земель населенных пунктов); реконструкция и ремонт существующих магистральных линейных объектов трубопроводного транспорта без положительного заключения государственной экологической экспертизы; создание новых и расширение существующих населенных пунктов, а также создание новых садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан, не предусмотренных документами территориального планирования; выпуск продукции, производящейся с применением экологически опасной технологии; деятельность, приводящая к захламлению, загрязнению, деградации земель, гибели растительного покрова и вызывающая эрозию почв; разведка и добыча углеводородного сырья; применение токсичных химических веществ и препаратов, не подвергающихся распаду, воздействующих на организм человека; выбросы вредных веществ в атмосферный воздух с превышением установленных нормативов воздействия на окружающую природную среду; использование агрохимикатов и пестицидов, отсутствующих в Государственном каталоге пестицидов и агрохимикатов, разрешенных к применению на территории Российской Федерации, и нарушение установленных гигиенических нормативов содержания пестицидов в объектах окружающей среды; сброс неочищенных и необезвреженных сточных и дренажных вод; ввоз отходов производства и потребления, в том числе радиоактивных, для складирования, захоронения и ликвидации, а также для промышленного использования, приводящего к образованию других опасных отходов; сжигание различных видов мусора, отходов производства и потребления, в том числе токсичных, открытым способом и без организации очистки отходящих газов; сбор редких и исчезающих видов растений, занесенных в Красную книгу Российской Федерации и Красную книгу Волгоградской области; интродукция чужеродных видов флоры и фауны; использование лесных участков из состава земель лесного фонда.

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 609F0BDC181A02B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
	инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59164299			
Кадастровый номер:		34:24:130401:29	
		расположенных в границах природного парка, и ведение лесного хозяйства без учета Лесного плана Волгоградской области и лесохозяйственных регламентов лесничеств; движение транспортных средств вне дорог общего пользования.; Реестровый номер границы: 34.24.2.1	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Нижне-Волжского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов "Об установлении границ зон затопления территорий" от 25.02.2020 № 79 выдан: Нижне-Волжское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с решением Нижне-Волжского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов об установлении границ зон затопления от 25.02.2020 №79, частью 6 статьи 67.1 "Водного кодекса Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ в зонах затопления запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 34:24-6.388; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона затопления при половодьях и паводках 1% обеспеченности территорий, прилегающих к реке Раствердяевка в границах ст-ца Букановская Кумылженского муниципального района Волгоградской области; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF80	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2025, поступившего на рассмотрение 05.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59164286			
Кадастровый номер:	34:24:130401:361		
Номер кадастрового квартала:	34:24:130401		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2012		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 18:246:001:000853180; Инвентарный номер 18:246:001:000953180; Кадастровый номер 34:24:000000:0000:18:246:001:000953180; Условный номер 34-34-06/011/2010-142
Адрес:	обл. Волгоградская, р-н. Кумылженский, ст-ца. Букановская, ул. Лагутина, д. 48
Площадь:	140,9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание аптеки
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	477114,5
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:24:130401:29
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 609F0BDC181A02B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59164286			
Кадастровый номер:		34:24:130401:361	
Виды разрешенного использования:		нежилое	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 17.02.2010	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Администрация Кумылженского муниципального района Волгоградской области	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 609F0BDC181A023B64397F1E2579BEF80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59164286			
Кадастровый номер:		34:24:130401:361	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Кумылженский муниципальный район Волгоградской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 34-34-06/011/2010-142 08.04.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 609F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.03.2025г. № КУВИ-001/2025-59164286			
Кадастровый номер:		34:24:130401:361	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64397F1E2579BEF80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия



Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное бюро технической инвентаризации»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» Волгоградский филиал
(наименование обособленного подразделения ОТИ)
Кумылженское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

Здание

(вид объекта учета)

здание аптеки

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Волгоградская	
Район	Кумылженский	
Муниципальное образование	тип	муниципальный
	наименование	Кумылженский
Населенный пункт	тип	станция
	наименование	Букановская
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Лагутина
Номер дома	48	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	18:246:001:000953180
Кадастровый номер	34:24:000000:0000:18:246:001:000953180

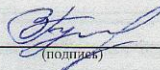
Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

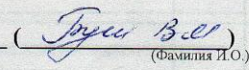
Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 17 » февраля 2010 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

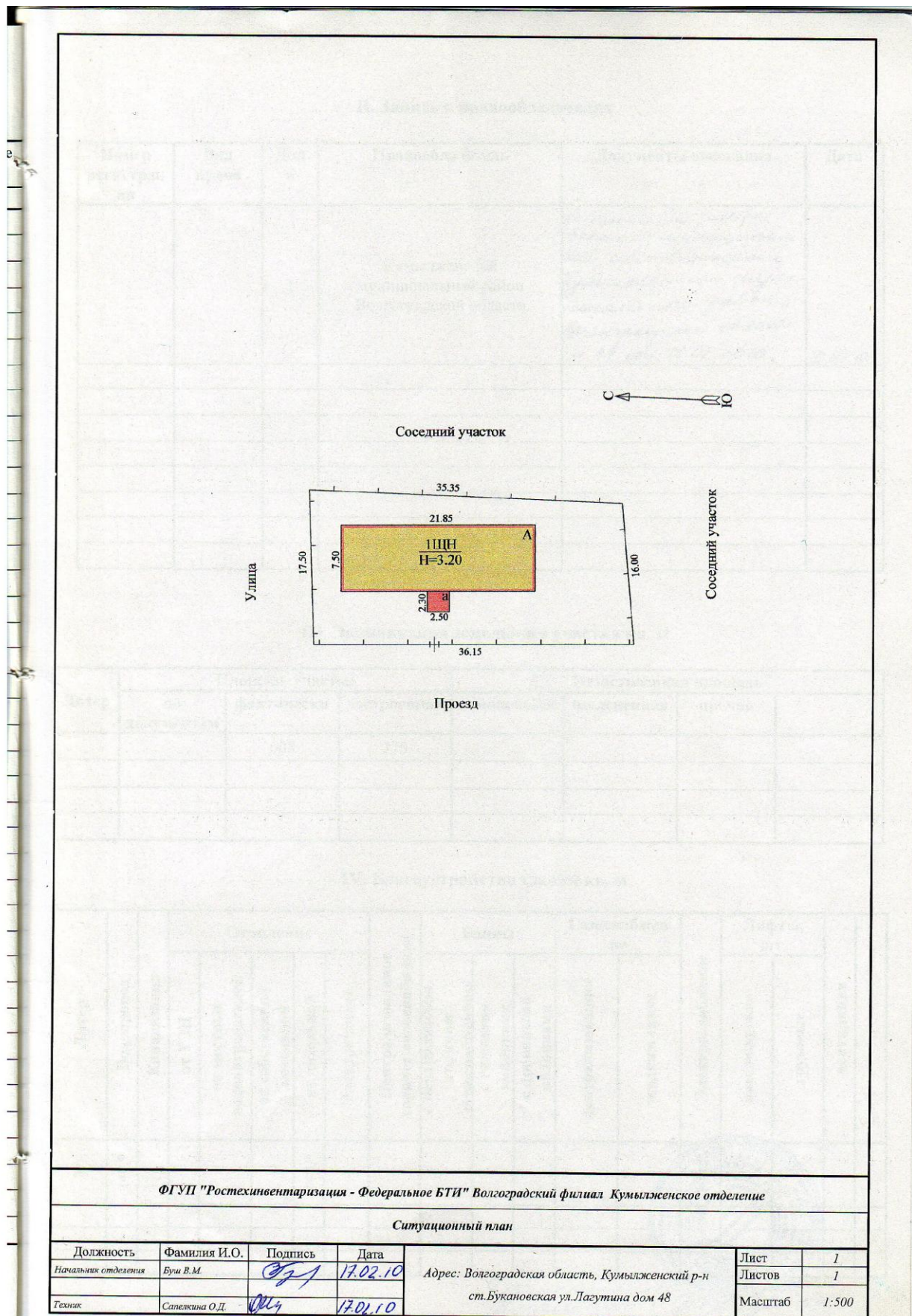



(подпись)


(Фамилия И.О.)

I. Опись (содержание) технической документации

[illegible]



II. Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
		1	Кумылженский муниципальный район Волгоградской области	Выписка из реестра объектов муниципальной собственности Кумылженского муниципального района Волгоградской области от 11.02.2010 г.	10.03.10 г.

III. Экспликация земельного участка кв. м

Литер	Площадь участка			Незастроенная площадь			
	по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	
		608	170				

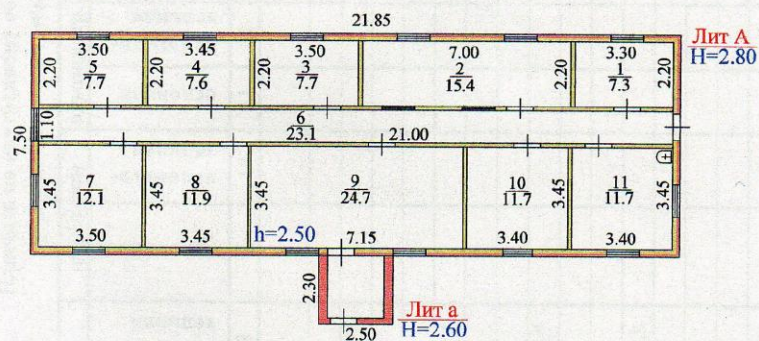
IV. Благоустройство здания кв. м

Литер	Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение с централизован. горячим водоснабжением с газовыми колонками с дровяными колонками	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.		вентиляция
			от ТЭЦ	от местных водонагревателей	от собственной котельной	от котельной		централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые	
A	140,9					140,9							



Подписано: *[подпись]*
Начальник *[подпись]*

Литера	А
Этаж	
I	



ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Волгоградский филиал Кумылженское отделение

Ситуационный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: Волгоградская область, Кумылженский р-н ст.Букановская ул.Лагутина дом 48	Лист	I
Начальник отделения	Буи В.М.	<i>В.М. Буи</i>	17.02.10		Листов	I
Техник	Селекина О.Д.	<i>О.Д. Селекина</i>	17.02.10		Масштаб	1:200

К поэтажному плану здания (строения): административное здание аптеки ст. Букановская ул. Лагутина дом 48 Кумылженский район
Япогградская область

67

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

[illegible]

ХП. Общая стоимость (в рублях)

3302x1,5x1,5:1000x1,111x1,147x1,089x1,117x1,131

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
2010	179065	143248					179065	143248

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
04.03.2010г	Техник	Сапеликна О.Д.		Буш В.М.	

К сведению владельцев объектов недвижимости

1. После проведения государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним владельцам необходимо обратиться в организацию технической инвентаризации для постановки объекта недвижимости на технический учет и внесения сведений в Реестр объектов капитального строительства.

2. Обо всех случаях возведения, реконструкции, переустройства, перепланировки, сноса объектов недвижимого имущества, владельцы обязаны сообщить о произошедших изменениях в организацию технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета произошедших изменений - объекты недвижимости обследуются каждые 5 лет (Положение об организации в РФ государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденное Постановлением Правительства РФ № 921 от 04.12.2000 г.).

3. Владельцам объектов недвижимого имущества по их просьбе могут быть изготовлены копии документов, входящих в состав технического паспорта объекта недвижимости (планы, экспликации и др.).

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
400074, г. Волгоград, ул. Рабоче-Крестьянская, д. 44 (остановка ТЮЗ)
тел. (8442) 95-95-16, 25-12-00.

Прошито, пронумеровано
Скреплено печатью
На 61 листе
«06» января 2010 г.
Начальник

Земельные участки АНАЛОГ 1

https://www.avito.ru/kumylzhenskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_455_sot._izhs_4272679788?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLd1dzajFCbzd3bmF3cWJUJt99kqKQT8AAAA

www.avito.ru Участок 45,5 сот. (ИЖС) на продажу в Кумылженской | Продажа земел...

дующие - СберБизнес ПСБ Бизнес - Вып квалификационн Купить дом в Циан - база не



🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 45,5 сот. (ИЖС)

❤ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 45.5 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Волгоградская обл., Кумылженский р-н, Кумылженское сельское поселение, хутор Обливский, Солнечная ул.

[Показать карту](#) ▾

Описание

Продам большой ровный земельный участок, отмежеван, документы готовы к продаже, 1 собственник. Звоните!

160 000 ₽

3 516 ₽ за сотку

8 901 939-76-82

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Игорь Александрович

Частное лицо

На Авито с сентября 2024



Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Игорь Александрович

Частное лицо

На Авито с сентября 2024



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 4272679788 · 15 апреля в 13:01 · 439 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

АНАЛОГ 2

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_3918783635?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLWHREM09ZUDZhSFlMRGQxIjt9ey-RRj8AAAA

www.avito.ru Участок 20 сот. (ИЖС) на продажу в Михайловке | Продажа земельных уча..

иящие - СберБизнес ПСБ Бизнес - Вып квалификацияни Купить дом в Циан - база не



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



150 000 ₽

7 500 ₽ за сотку

8 988 960-10-77

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо

На Авито с октября 2019

A

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Волгоградская обл., г.о. Михайловка, с. Староселье

Показать карту

Описание

Пролаётся земельный участок. село Староселье. Участок огорожен забором. Жил.построек нет. Участок подойдет под постройку либо под сельхоз назначение. В очень удобном месте. ...среди соседей...не на пустыре

№ 3918783635 · 5 апреля в 18:28 · 1324 просмотра (+8 сегодня)

Пожаловаться

8 988 960-10-77

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо

На Авито с октября 2019

A

12 объявлений пользователя

АНАЛОГ 3

https://www.avito.ru/sebrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2558126824?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbmFB
yaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OiJ4IjtzOjE2OiJSZWpwTxEwS1R1NkE4RXlrljt9kyd1WT8AAAAA

www.avito.ru Участок 15 сот. (ИЖС) на продажу в Себрово | Продажа земельных участко

ящие - СберБизнес ПСБ Бизнес - Вып квалификационн Купить дом в Циан - база не



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Адрес:
ВОЛГОГРАДСКАЯ
ОБЛАСТЬ, ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, р-н.
Михайловский, х. Большой, ул. Советская,
21

Площадь (кв.м.):
1464.00

Кадастровый номер:
34:16:050001:2042

Вид права:
Собственность

Доля владения:
1/1

Дата возникновения права:
21-11-2016

Данные по объекту предоставлены:
Росреестром

210 000 ₽

14 000 ₽ за сотку

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо

На Авито с февраля 2015



Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо

На Авито с февраля 2015



Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

Расположение

Волгоградская обл., г.о. Михайловка, хутор Большой

Показать карту

Описание

Продаётся земельный участок под ИЖС.

№ 2558126824 - 7 апреля в 11:25 - 272 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

АНАЛОГ 4

https://www.avito.ru/serafimovich/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3658627609?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2Nh bFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

www.avito.ru Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Серафимовиче | Продажа земельных уч

ащие - СберБизнес ПСБ Бизнес - Вып квалификацияни Купить дом в Циан - база нед



Все категории

Поиск по объявлениям

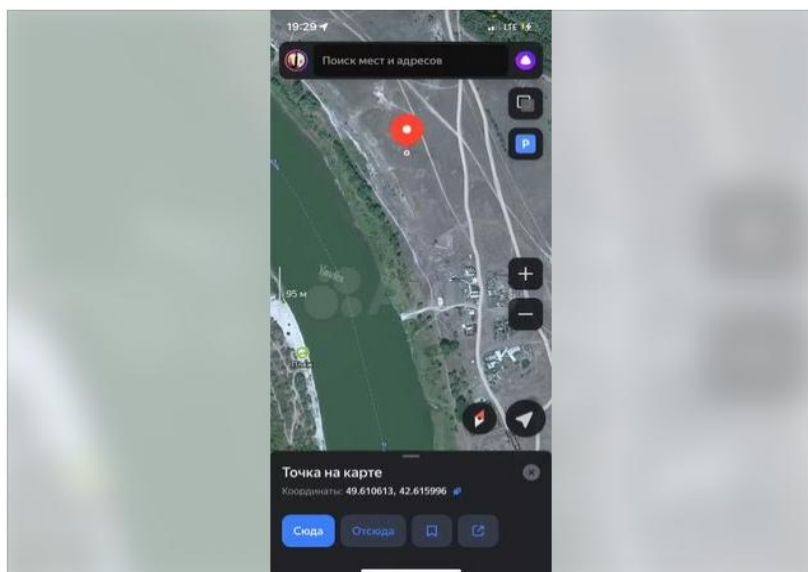
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Волгоградская обл., Кумылженский р-н, Краснянское сельское поселение, хутор Ярской 2-й

[Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок вблизи р. Дон, экологически чистое место, в данном районе протекают также реки Хопер и Медведица, сосновый лес, заказник, места для охоты и рыбалки, участок в собственности (не путать с арендой, именно собственность), в настоящее время есть два участка. Цена за один.

№ 3658627609 · 25 марта в 21:10 · 1038 просмотров (+7 сегодня)

[Пожаловаться](#)

390 000 ₽

39 000 ₽ за сотку

8 917 831-03-98

[Написать сообщение](#)
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий

Частное лицо

На Авито с июля 2021

Документы проверены

Эковклад: -11,2 тонн CO₂

3 объявления пользователя



8 917 831-03-98

[Написать сообщение](#)
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий

Частное лицо

На Авито с июля 2021

Документы проверены



Коммерческая недвижимость

АНАЛОГ 1

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_7299581844?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI2Q3JXank3NEExVmdYZUFDIj9H85byz8AAAA

www.avito.ru Торговая площадь в Михайловке | Продажа коммерческой недвижимости в...

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Торговая площадь

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

3 000 000 ₽

20 906 ₽ за м²

История цены



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 143.5 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.4 м

Отделка: офисная

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Закрытые точки рядом
- Пешеходный 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 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Волгоградская обл., муниципальный округ Михайловка, хутор Троицкий, Советская ул., 38

Показать карту

8 919 540-62-92

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН СТАТУС

Компания

На Авито с апреля 2016

Завершено 1212 объявлений

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены



8 919 540-62-92

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН СТАТУС

Компания

На Авито с апреля 2016

Завершено 1212 объявлений

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены



Описание

Продается магазин, земельный участок в собственности 9 соток, центральный водопровод, отопление электрическое (конвекторы), удобства. Возможна сдача в аренду.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: другой

Количество парковочных мест: 10

Удалённость от дороги: первая линия

№ 7299581844 · 24 апреля в 14:03 · 222 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН СТАТУС

Компания

На Авито с апреля 2016

Завершено 1212 объявлений

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

67 объявлений пользователя



АНАЛОГ 2

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_alekseevskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_3632933356?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

www.avito.ru Магазин в Алексеевской | Продажа коммерческой недвижимости в Алексеевске

Входящие - СберБизнес ПСБ Бизнес - Вып квалификация Купить дом Циан - база недвижимости

Avito Все категории Поиск по объявлениям

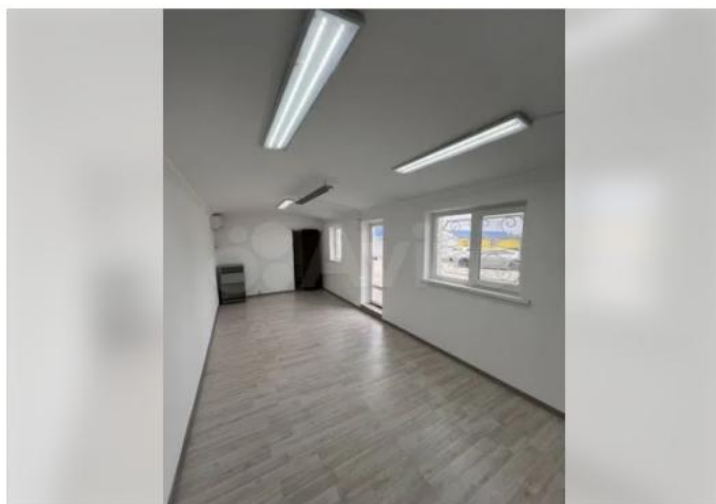
Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Магазин

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



450 000 Р ✓

18 000 Р за м²

История цены

8 917 330-23-18

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

AM
Компания





О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 25 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.5 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 220 кВт,
можно увеличить

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Расположение

Волгоградская обл., Алексеевский р-н, Усть-Бузулукское
сельское поселение, станица Усть-Бузулукская, Советская
ул., 78

[Показать карту](#)

Описание

Продам или сдам в аренду, рассмотрю варианты обмена. Торг реальному
покупателю. Сделан новый ремонт. Все вопросы по телефону

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Удалённость от дороги: первая
линия

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

№ 3632933356 · 17 мая в 15:12 · 530 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

450 000 Р ▾

18 000 Р за м²

[История цены](#)

8 917 330-23-18

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

8 917 330-23-18

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

AM

Компания

На Авито с октября 2014

[Документы проверены](#)



АНАЛОГ 3

https://www.avito.ru/serafimovich/kommercheskaya_nedvizhimost/zдание_58_m_3654455873?context=H4sIAAA
AAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

www.avito.ru Здание, 58 м² в Серафимовиче | Продажа коммерческой недвижимости в С

ящие - СберБизнес ПСБ Бизнес - Вып квалификация Купить дом в Циан - база не



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Здание, 58 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



О здании

Вход: со двора

Общая площадь: 58 м²

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 5 кВт, можно
увеличить

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Закрытые точки рядом

Автомобильный трафик

Население и жильё в зоне охвата

Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Волгоградская обл., Кумылженский р-н, Букановское
сельское поселение, хутор Заольховский

Показать карту

99 000 Р

1 707 Р за м²

История цены

8 918 930-04-85

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо



8 918 930-04-85

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо

На Авито с марта 2022

Завершено 42 объявления

Документы проверены

Эковклад: -14 кг CO₂



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Административное здание общей площадью 58,7 кв.м.
Кадастровый номер 34:24:130406:136, расположенное по адресу:
Волгоградская область, Кумылженский район, х. Заольховский, дом № 50
Дом в собственности
Хутор газифицирован.
Рядом магазины , школа , садик.
Летом можно отдохнуть на реке Хопёр, также не далеко Дон красивая природа.
Бартер.
Торг реальному покупателю.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: административное здание

№ 3654455873 · 19 мая в 18:09 · 8707 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо

На Авито с марта 2022

Завершено 42 объявления

Документы проверены

Эковклад: -14 кг CO₂

A

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Используемые корректировки



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 123. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Распиренный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8% - 24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2% - 22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6% - 28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3% - 22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6% - 19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7% - 24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2% - 24,3%

293

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрица коэффициентов

Таблица 74. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

	Объект-аналог			
	Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Земельные участки под индустриальную застройку
Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	0,98	1,00	1,48	1,63
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	0,66	0,68	1,00	1,10
Земельные участки под индустриальную застройку	0,60	0,61	0,91	1,00

211

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Таблица 31

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
	50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
	100-200	0,39	0,70	1,06	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
	400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
	500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
	600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
	700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
	800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
	900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00

³ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

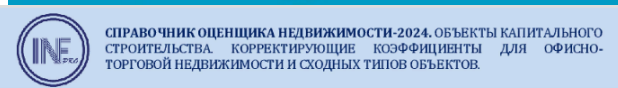


Таблица 83. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Общая площадь», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
		1,00	1,18	1,35	1,54	1,79	1,96
Объект оценки	от 125 до 300	0,85	1,00	1,15	1,31	1,52	1,67
	от 300 до 750	0,74	0,87	1,00	1,14	1,32	1,45
	от 750 до 1500	0,65	0,76	0,88	1,00	1,16	1,27
	от 1500 до 5000	0,56	0,66	0,76	0,86	1,00	1,10
	от 5000	0,51	0,60	0,69	0,78	0,91	1,00
	от 6500	0,46	0,55	0,63	0,71	0,82	0,91

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне до 6500 кв.м.

Таблица 84. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Общая площадь», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
		1,00	1,23	1,45	1,69	1,82
Объект оценки	от 125 до 300	0,81	1,00	1,17	1,37	1,47
	от 300 до 750	0,69	0,85	1,00	1,17	1,25
	от 750 до 1500	0,59	0,73	0,86	1,00	1,07
	от 1500	0,55	0,68	0,80	0,93	1,00
	от 1800	0,51	0,63	0,75	0,87	0,94

Расчет произведен на исходных данных в диапазоне до 1800 кв.м.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.

9.1.1. Объекты офисной недвижимости

Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

Матрицы коэффициентов

Таблица 78. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Общая площадь», усредненные данные по городам России.

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог							
		до 30	от 30 до 50	от 50 до 150	от 150 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 2000	от 2000
		1,00	1,20	1,33	1,45	1,67	1,85	1,96	
Объект оценки	до 30	1,00	1,20	1,33	1,45	1,67	1,85	1,96	
	от 30 до 50	0,83	1,00	1,11	1,20	1,38	1,54	1,63	1,69
	от 50 до 150	0,75	0,90	1,00	1,09	1,25	1,39	1,47	1,53
	от 150 до 250	0,69	0,83	0,92	1,00	1,15	1,28	1,35	1,41
	от 250 до 500	0,60	0,72	0,80	0,87	1,00	1,11	1,18	1,22
	от 500 до 1000	0,54	0,65	0,72	0,78	0,90	1,00	1,06	1,10
	от 1000 до 2000	0,51	0,61	0,68	0,74	0,85	0,94	1,01	1,04
	от 2000	0,48	0,59	0,65	0,71	0,82	0,91	0,96	1,00
	от 3000	0,44	0,54	0,60	0,66	0,75	0,83	0,90	0,94
	от 3000	0,41	0,51	0,56	0,62	0,71	0,79	0,85	0,89

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

91



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.

Таблица 405. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости	аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,11	1,25
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,90	1,00	1,13
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,79	0,89	1,00
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,71	0,80	0,91

94

247



Офисные объекты класса С и ниже

Таблица 85. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Общая площадь», усредненные данные по городам России.

Объект оценки	Объект аналог								
	Общая площадь, кв. м.	до 30	от 30 до 50	от 50 до 150	от 150 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 2000	от 2000
до 30	1,00								
от 30 до 50	0,82	1,00							
от 50 до 150	0,75	0,91	1,00						
от 150 до 250	0,68	0,83	0,91	1,00					
от 250 до 500	0,59	0,72	0,79	0,88	1,00				
от 500 до 1000	0,53	0,65	0,71	0,78	0,90	1,00			
от 1000 до 2000		0,60	0,65	0,72	0,83	0,92	1,00		
от 2000		0,59	0,64	0,71	0,81	0,91	0,98	1,00	

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

Таблица 86. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Общая площадь», данные по Москве.

Объект оценки	Объект аналог				
	Общая площадь, кв. м.	до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000
до 100	1,00				
от 100 до 200	0,83	1,20	1,35	1,59	1,92
от 200 до 400	0,74	0,89	1,12	1,32	1,60
от 400 до 1000	0,63	0,76	0,85	1,00	1,21
от 1000	0,52	0,63	0,70	0,83	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м..

Офисная недвижимость
и сходные типы объектов
под ред. А.А. Леифера
для городов с численностью населения
менее 500 тыс. человек



Нижний Новгород, 2023

Сравнительный
подход

Справочник оценщика недвижимости-2023. Официальная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов по ценам продажи

Таблица 190. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению сотрудников банков на неактивном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	14,7%	6,8% 22,5%

Таблица 191. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению сотрудников банков на неактивном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	13,8%	5,0% 22,5%

Таблица 192. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению сотрудников банков на неактивном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	11,7%	3,1% 20,3%

Таблица 193. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению сотрудников банков на неактивном рынке. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	17,0%	6,8% 27,1%

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Документы, подтверждающие квалификацию оценщика

Формы № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОСТАНОВЛЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА НАЛОГОВОГО ОРГАНА ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация Общество с ограниченной ответственностью "Лабиринт"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 111113456001966

поставлена на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации 26 января 2011 г. (число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Межрайонной ИФНС России № 6 по Волгоградской области (Отдел работы с налогоплательщиками №1 Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №6 по Волгоградской области, 3437)

ИНН/КПП 3437014218 / 3437010011

и ей присвоен

Свидетельство подлежит замене в случае внесения изменений в нем сведений.

Заместитель начальника Инспекции

Богалова М.В.

серия 34 №003153965

Формы № 1-5

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Лабиринт"

(полное фирменное наименование юридического лица с указанием организационно - правовой формы)

ОАО "Лабиринт"

(сокращенное фирменное наименование юридического лица)

26 января 2011 (дата) (месяц, прописное) (год)

11113456001966

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 6 по Волгоградской области (Наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа

Заместитель Начальника Инспекции

Богалова М.В.

(подпись, Ф.И.О.)

серия 34 №003740814

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 4.8-28/042

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 612632

Настоящий диплом выдан КРИВЕНКО
ИРИНЕ ВАСИЛЬЕВНЕ
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 11 января 2011 г. по 30 июня 2011 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФЕДЕРАЛЬНОМ
ГОСУДАРСТВЕННОМ
национальном образовательном учреждении высшего профессионального образования,
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ «ВЫСШАЯ ШКОЛА ЭКОНОМИКИ»»
по ПРОГРАММЕ «ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
(БИЗНЕСА)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 июня 2011 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) КРИВЕНКО
ИРИНЫ ВАСИЛЬЕВНЫ
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере ОЦЕНКИ
СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)
(наименование)

Президент государственной
аттестационной комиссии
М.П. _____
Ректор (директор) _____

Город Москва год 2011

Геннад. МДФ, Москва, 2009. «А»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 044418-1 « 27 » сентября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Кривенко Ирине Васильевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » сентября 20 24 г. № 373

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » сентября 20 27 г.

«Ф-ОЦЕНКА» Москва 2011. «Б» 17/04/11

4. **Срок действия договора страхования.**

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «20» октября 2024 года до 24 часов 00 минут «19» октября 2025 года.

5. **Остальные условия страхования.**

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик

ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика
Главный специалист отдела корпоративного страхования
Волгоградского регионального филиала
должность
действующий на основании Доверенности № 5308 от «09» октября 2024г.

А.А. Долов / Глушко Н.Н. /
И.П. Полисова М.П.
№ 538
подпись



ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2004025-2691720/24 00

«10» октября 2024 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2004025-2691720/2400 00 от «09» октября 2024 г. (далее – Договор страхования) с **Обществом с ограниченной ответственностью «Лабиринт»** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставленной при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования.

1.3. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

