



КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР

ОТЧЕТ
№ 8/26

*об оценке рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 34:03:110001:1612,
расположенного по адресу: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, п. Кузьмичи, ул. Солнечная, д. 17.*

Дата оценки: 12 марта 2026 года

Дата отчета: 12 марта 2026 года

Заказчик:

Государственное казенное учреждение Волгоградской области «Управление имуществом»

Исполнитель:

ООО «КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР»

*г. Волгоград
2026 г.*

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР»
ООО «КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР»**

12 марта 2026 г.

Директору ГКУ ВО «Управление имуществом»
К.И. Митяевой

Уважаемая Кристина Игоревна!

На основании государственного контракта № 7 от 04.03.2026 г. нами произведена оценка рыночной стоимости объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 34:03:110001:1612, расположенного по адресу: обл.Волгоградская, р-н Городищенский, п. Кузьмичи, ул.Солнечная, д.17, по состоянию на дату оценки – 12.03.2026 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки - определение начальной цены продажи объекта на публичных торгах.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений, а также лишь в указанных целях.

Настоящий отчет и произведенная оценка выполнены в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки" вместе с "Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)", "Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", "Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", "Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Федеральным стандартом оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", "Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО 7)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, а также стандартами и правилами межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организацией - некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

На основании представленных в отчете расчетов и анализа доступной информации оценщик пришел к заключению:

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства, с кадастровым номером 34:03:110001:1612, расположенного по адресу: обл.Волгоградская, р-н Городищенский, п. Кузьмичи, ул.Солнечная, д.17, по состоянию на дату оценки 12 марта 2026 г., составляет:

1 598 400 (один миллион пятьсот девяносто восемь тысяч четыреста) рублей 00 копеек, включая НДС;

1 310 188 (один миллион триста десять тысяч сто восемьдесят восемь) рублей, без учета НДС.

Величина НДС, содержащаяся в итоговой стоимости объекта оценки: 288 241,36 (двести восемьдесят восемь тысяч двести сорок один рубль 36 копеек).

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

директор _____ Федосова Н.А.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Краткое изложение существенных фактов и заключений	4
2. Основные предположения и ограничивающие условия	6
2.1. Основные предположения и ограничивающие условия	6
2.2. Особые допущения	6
3. Общие сведения	6
3.1. Применяемые стандарты и определения видов стоимости	6
3.2. Задание на оценку	7
3.3. Объем и этапы исследования	8
3.4. Источники информации	8
3.5. Юридические основы оцениваемых прав	11
4. Сведения об оцениваемом имуществе	11
4.1. Описание объектов оценки	11
4.2. Описание местоположения объектов оценки	14
4.3. Краткая характеристика района расположения объектов оценки	14
5. Анализ рыночной ситуации	15
5.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ	15
5.2. Итоги социально-экономического развития Волгоградской области	21
6. Анализ рынка, к которому относится объект оценки	24
7. Анализ наиболее эффективного использования	25
8. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения	25
9. Итоговое заключение	39
Декларация оценщиков	40
Приложения	41

1. Краткое изложение существенных фактов и заключений.

Основные исходные данные, факты, допущения и ограничения, выводы	
Основные данные об объекте оценки	
Тип объекта оценки	Недвижимое имущество
Объекты оценки:	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер: 34:03:110001:1612, площадь застройки 589,7 кв.м, проектируемое назначение: "3-х этажный 24-х квартирный жилой дом", степень готовности объекта незавершенного строительства: 20%, адрес: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, п. Кузьмичи, ул. Солнечная, д. 17.
Вид стоимости	рыночная
Краткая характеристика местоположения объекта оценки	Оцениваемый объект находится в п. Кузьмичи Городищенского муниципального района – административном центре Кузьмичевского сельского поселения. Кузьмичевское сельское поселение Городищенского муниципального района Волгоградской области расположено в 13 км к северо-западу от г. Волгограда, и граничит с Грачевским, Новожиновским, Орловским и Новонадежденским, Каменским, Россошенским, Самофаловским сельскими поселениями Городищенского муниципального района Волгоградской области. У Кузьмичей берёт начало ручей Грачевка (на некоторых картах — Грачевка), который через 5 километров впадает в Грачевку. nsrd.gov.ru НСПД Геоинформационный портал 
Основные характеристики прав на объект оценки.	Объект незавершенного строительства - собственность . Субъект права- Пархоменко Алексей Петрович. Право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. Запись регистрации № 34:03:110001:1612-34/209/2022-1 от 02.08.2022 г.
Текущее использование	В настоящее время по назначению не используется.
Ближайшее окружение	Среднеэтажная многоквартирная застройка, малоэтажная жилая застройка, магазины товаров первой необходимости.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория обеспечена инженерной инфраструктурой, необходимой для нормального функционирования объекта оценки
Транспортная доступность	Отличная
Сведения об ограничениях использования и обременениях	Запрещение регистрации от 18.03.2025 г. № 34:03:110001:1612-34/120/2025-2, на основании Определения о принятии обеспечительных мер по делу № А12-5956/2025

Основные исходные данные, факты, допущения и ограничения, выводы	
объекта	Арбитражного суда Волгоградской области от 12.03.2025.
Балансовая стоимость объекта оценки	Данных заказчиком не представлено
Данные об отчете	
Основание для проведения оценки	Государственный контракт № 7 от 04.03.2026 г.
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель и предполагаемое использование результатов оценки	Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Результаты будут использоваться при определении начальной цены продажи объекта на публичных торгах.
Дата оценки	12 марта 2026 г.
Дата осмотра объекта оценки	12 марта 2026 г.
Дата составления отчета	12.03.2026 г.
Период проведения оценочных работ	С 04.03.2026 г. по 12.03.2026 г.
Оцениваемые права	Право собственности.
Сведения о потенциальных пользователях отчета	Физические и юридические лица, желающие приобрести имущество, являющееся объектом оценки.
Допущения и ограничительные условия	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Не установлены
Обстоятельства, препятствующие проведению оценки	Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют
Пределы применения результатов оценки	
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Не установлены
Результаты определения рыночной стоимости оцениваемых объектов	
Признанный оценщиком вариант наилучшего использования	Жилая застройка
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход, руб.	1 310 188
Величина НДС 22 %, руб.	288 241,36
Итоговая стоимость объекта с учетом НДС	1 598 429,36
Итоговая величина, включая НДС, руб., с учётом округления	1 598 400

2. Основные предположения и ограничивающие условия.

2.1. Основные предположения и ограничивающие условия.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

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

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение Оценщика относительно стоимости объектов недвижимости действительно только на дату оценки 12 марта 2026 года. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость имущества.

Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.

Количество значащих цифр в промежуточных результатах расчетов не должно вводить в заблуждение читателя настоящего Отчета. Итоговое значение рыночной стоимости было получено в результате округления в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных, во избежание ошибки итогового результата.

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

2.2. Особые допущения.

Оценщик не проводил обмеры оцениваемых объектов. Значения физических и экономико-правовых характеристик (общие площади объектов, а также обременения и ограничения использования) принимались согласно сведениям, указанных в предоставленных заказчиком документах.

Вся информация, предоставленная Заказчиком в устной или письменной форме считается достоверной, за ее актуальность, точность и полноту оценщик ответственности не несет.

Отчет выполнен в предположении, что объект оценки не содержит ограничений и обременений в строительстве объекта, кроме установленных базовыми ограничениями для объекта данного типа, не оказывающих существенного влияния на результат оценки.

3. Общие сведения

3.1. Данные о заказчике оценки и об оценщике.

Данные об оценщиках	
ФИО оценщика	Федосова Наталья Алексеевна
Местонахождение оценщика	403071, Волгоградская область, Иловлинский район, р.п. Иловля, ул.Кирова, д.53
Контактная информация	8-905-332-90-70
Членство СРОО	межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 27.12.2007 г., регистрационный номер № 0007), дата регистрации в реестре 15.08.2018 г., регистрационный номер в реестре 1560.34)

Стаж оценочной деятельности	8 лет
Сведения о профессиональном образовании оценщика	ФГБОУ ВО «Саратовский государственный технический университет им.Гагарина Ю.А», диплом 642404426334 выдан 11.01.2017 г. присвоена квалификация оценщик (эксперт по оценке имущества).
Данные о страховании	Полис от 20 февраля 2026 г. N 0991R/776/50129/26 выдан АО «АльфаСтрахование» страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей., срок действия с 20.02.2026 по 19.02.2027 г
Квалификационный аттестат	№044243-1 от 20.09.2024 г., выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр»
Данные о Заказчике оценки	
Сведения о юридическом лице, выступавшем заказчиком оценки	Государственное казенное учреждение Волгоградской области «Управление имуществом»
ИНН/КПП	3444274023/344401001
ОГРН	1203400003730
Почтовый адрес	400066, г. Волгоград, ул. Новороссийская, д.15
Данные об исполнителе по договору	
Наименование юр. лица	ООО «КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР»
Юридический адрес	403071, Волгоградская область, Иловлинский район, р.п. Иловля, ул.Красноармейская, д.25
Фактический адрес	403071, Волгоградская область, Иловлинский район, р.п. Иловля, ул.Кирова, д.53
Тел./факс:	8(84467)3-68-86
ОГРН	ОГРН 1143455000523
Данные о страховании	Полис 0991R/776/50128/26 выдан АО «АльфаСтрахование» от 20/02/2026 г. Срок действия договора страхования: с 20/02/2026 г. по 19.02.2027 г., страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
Сведения о членстве исполнителя в саморегулируемой организации	-
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, соответствует требованиям независимости, определенным в статье 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Копии вышеперечисленных документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

3.2. Задание на оценку.

ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер: 34:03:110001:1612, площадь застройки 589,7 кв.м, проектируемое назначение: "3-х этажный 24-х квартирный жилой дом", степень готовности объекта незавершенного строительства: 20%, адрес: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, п. Кузьмичи, ул. Солнечная, д. 17.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для	Не имеет составных частей, рассматривается как единое целое.

Параметр	Значение
идентификации каждой из его частей	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер: 34:03:110001:1612, площадь застройки 589,7 кв.м, проектируемое назначение: "3-х этажный 24-х квартирный жилой дом", степень готовности объекта незавершенного строительства: 20%, адрес: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, п. Кузьмичи, ул. Солнечная, д. 17.
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 12.03.2026; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	12 марта 2026 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Не установлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Не установлены
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в письменной форме и в форме электронного документа в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Параметр	Значение
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Согласно ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик проводит осмотр объекта оценки на дату близкую к дате оценки.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее 12.03.2026г.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Привлечение отраслевых специалистов не требуется. Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	- Разрешение на строительство от 21.04.2016г. №RU34503311-5-2016 с заявлением от 18.04.2016; - Выписка из ЕГРН от 16.12.2025г. № КУВИ-001/2025-227861288, от 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3257233;
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Физические и юридические лица, желающие приобрести имущество, являющееся объектом оценки.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговое значение стоимости объекта оценки с учетом НДС после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть представлено как без округления, так и в округленной форме по правилам округления до сотен (т.е. кратное 100).
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

3.3. Применяемые стандарты и определения видов стоимости.

Оценка проводилась в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки" вместе с "Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)", "Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", "Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", "Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Федеральным стандартом оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", "Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО 7)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

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

В определении рыночной стоимости под рынком следует понимать всех потенциальных продавцов и покупателей подобных объектов.

Исходя из определения, предполагаются что:

- объект оценки экспонируется на открытом рынке в течение периода, обычного для недвижимости подобного вида;
- продавец и покупатель действуют в рамках закона и сделка не является вынужденной ни для одной из сторон;
- обе стороны хорошо информированы о предмете сделки и действуют рационально в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов;
- оплата производится деньгами или с использованием других финансовых инструментов сопоставимых с оплатой деньгами;
- цена сделки (сумма средств) представляет собою разумное вознаграждение за объект оценки без принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны, без каких-либо особых скидок или уступок с чьей либо стороны.

3.4. Объем и этапы исследования.

1. Осмотр объектов оценки.

В частности: беседа с Заказчиком или его представителем; осуществлен выезд оценщика на объект оценки, изучение физического состояния объекта оценки, его местоположения и окружающей инфраструктуры, фотофиксация объекта оценки.

2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

На данном этапе был произведен сбор:

- правоустанавливающих документов, информации об экономико-правовых характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки и иной информации связанной с объектами оценки.

3. Анализ рынка, к которому относятся объект оценки.

На данном этапе была собрана и проанализирована информация, характеризующая рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб;

Источники получения информации об объекте:

Документы, предоставленные Заказчиком;

Результаты интервьюирования представителей Заказчика;

Визуальный осмотр объектов оценки и фотофиксация, проведенные Оценщиком.

Источники правовой и рыночной информации, являются данные, представленные в аналитических статьях и статистика некоторых периодических изданий, и в частности в сети Internet и на www-серверах: www.avito.ru, www.domofon.ru, www.cian.ru и др.

4. Выбор метода (методов) оценки рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.

На данном этапе были применен стандартный подход к оценке стоимости оцениваемого объекта (затратный). Дано обоснование об отказе от использования других подходов к оценке (сравнительного, доходного).

5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

На данном этапе были проанализирован результат, полученный в рамках затратного подхода к оценке и с точки зрения цели, для которой определяется указанный вид стоимости, было сделано заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта на дату оценки – 12.03.2026 г..

6. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

На данном этапе результаты оценки стоимости оцениваемого имущества были изложены в виде отчета.

3.5. Источники информации.

Нормативной базой для проведения оценки и составления отчета послужили:

-Гражданский кодекс РФ;

-Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-

ФЗ;

-Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки" (вместе с "Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)", "Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", "Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", "Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Федеральным стандартом оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", "Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО 7)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "Общество профессиональных оценщиков и экспертов».

И иные нормативные акты, относящиеся к данной оценке.

Методической базой для проведения оценки являются следующие учебные пособия и литература профессиональной направленности:

Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМ, 2003.

Справочник оценщика недвижимости «Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя», под редакцией Лейфера Л.А., изд-во «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2019.

Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Изд-во «МКС», 2025.

В оценке использовалась следующая аналитическая информация:

статистические данные и анализ общеэкономической информации, публикуемые на сайте <http://www.avito.ru>;

социально-экономическая информация, опубликованная на сайте Администрации Волгоградской области - (www.volgograd.ru) и регионального отделения Росстата в Волгоградской области (<http://volgastat.gks.ru>);

При установлении количественных и качественных характеристик объектов оценки использовались следующие источники информации:

№ п/п	Наименование объекта	Список правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов и технической документации, предоставленной Заказчиком
1.	Объект незавершенного строительства	- Разрешение на строительство от 21.04.2016г. №RU34503311-5-2016 с заявлением от 18.04.2016; - Выпуска из ЕГРН от 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3257233;

3.6. Юридические основы оцениваемых прав

Согласно ст.209 "Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Оценка рыночной стоимости недвижимости есть ни что иное, как оценка всей совокупности прав на нее.

Объектом оценки может быть как право собственности, так и иные вещные права.

В данном случае оценке рыночная стоимость для определения начальной цены продажи объекта на публичных торгах.

4. Сведения об оцениваемом имуществе.

4.1. Описание объектов оценки.

Объект оценки (на основании данных визуального осмотра объекта оценки и на основании документов, представленных Заказчиком).

Таблица 1. Описание Объект незавершенного строительства

Параметр	Значение	Источник
Наименование объекта	Объект незавершенного строительства, площадь застройки 589,7 кв.м, проектируемое назначение: "3-х этажный 24-х квартирный жилой дом", степень готовности объекта незавершенного строительства: 20%	Выписка из ЕГРН 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3257233 Информация Заказчика
Адрес	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, п. Кузьмичи, ул. Солнечная, д. 17	
Кадастровый номер	34:03:110001:1612	
Сведения об имущественных правах	Право собственности	
Правообладатель	Пархоменко Алексей Петрович	
Уполномоченный представитель	-	
Существующие ограничения (обременения) права:	Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии ограничений (обременении), на основании предоставленных Заказчиком документов.	
Степень готовности, %	20	
Включено ли здание в планы на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением	Сведения не предоставлены	Н.Н. Доможирова, канд. экон. наук, доцент, А.В. Байковская, аспирант1 г. Екатеринбург СПЕЦИФИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/54062/1/vestnik_2009_3_002.pdf Приказ Росстата от 15.06.2016 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"
Физическое состояние здания	Строительство приостановлено. На момент остановки строительно-монтажных работ надлежащая консервация здания не произведена, вследствие чего здание подвергается регулярному воздействию атмосферных осадков, что приводит к протечкам с образованием высолов из бетона, коррозией арматуры и разрушением защитного слоя. Данные повреждения ведут к появлению скрытых дефектов здания, которые могут проявиться на любом этапе строительства и эксплуатации объекта. Перечисленные обстоятельства влияют на эксплуатационные качества объекта: снижают полезность и потребительскую ценность рассматриваемого объекта (в частности на надежность при эксплуатации и на экологию объекта),	

Параметр	Значение	Источник
	что обуславливает необходимость проведения корректировки стоимости на величину физического износа и функционального устаревания. Результаты исследований ряда авторов показали, что физический износ недостроенных объектов и не эксплуатируемых без мероприятий консервации превышает нормативный в 3 раза, а с учетом консервации – в 1,5 раза. Это означает, что эффективный возраст объектов незавершенного строительства, как правило, значительно превосходит его фактический (хронологический) возраст, если он находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства.	
Назначение	По материалам фотофиксации, а также по анализу данных из картографических сервисов, объект является объектом незавершенного строительства, в связи с чем, не имеет фактического назначения. Однако объект спроектирован и планируется использовать в качестве "3-х этажный 24-х квартирный жилой дом"	Информация Заказчика
Количество этажей в здании	-	
Материал фундамента	Бетонные блоки	
Наружные стены (материал)	Кирпичные	
Материал перегородок	Кирпичные	
Перекрытие (материал)	Железобетонные плиты	
Крыша	отсутствует	
Оконные проемы	Отсутствуют.	
Дверные проемы	Отсутствуют.	
Вид внутренней отделки	Отсутствуют.	
Состояние внутренней отделки	Отсутствуют.	
		Разрешение на строительство от 21.04.2016г. №RU34503311-5-2016 с заявлением от 18.04.2016;

Параметр	Значение	Источник
Внешний вид фасада здания	Удовлетворительное	Согласно визуального осмотра
Общая площадь, кв. м.	589,7	
Объем, м3	6669,9	
Уровень защищенности	Низкий	
Состояние общественных зон	Среднее	
Лифт	Отсутствует	
Мусоропровод	Отсутствует	
Горячее водоснабжение	Отсутствует	
Водопровод	Отсутствует	
Отопление	Отсутствует	
Электроснабжение	Отсутствует	
Канализация	Отсутствует	
Текущее использование здания согласно материалам фотофиксации	Объект представляет собой объект нежилого назначения – который планируется использовать в качестве "3-х этажный 24-х квартирный жилой дом"	

4.2. Краткая характеристика района расположения объектов оценки.

Городищенский муниципальный район расположен в междуречье Волги и Дона, в 15 км северо-западнее г. Волгограда на Приволжской возвышенности. Восточная граница примыкает к городской черте г. Волгограда и реке Волге. Район граничит с Иловлинским, Дубовским и Калачевским муниципальными районами Волгоградской области и занимает 218 тыс. га. Население района составляет 59,3 тысячи человек.

Административным центром является рабочий поселок Городище, который делит на две части речка Мокрая Мечетка. В 2024 году в соответствии с Законом Волгоградской области №36-ОД рабочему поселку Городище присвоено почетное звание Волгоградской области «Рубеж Сталинградской доблести».

На территории района 30 населенных пункта, входящих в состав 18 городских (сельских) поселений.

На территории района расположено более 70 прудов и других гидротехнических сооружений.

Функционируют учреждения образования, больнично-поликлинические учреждения, детский оздоровительный лагерь им.Гули Королевой, учреждения культурно-досугового типа, Городищенский историко-краеведческий музей им.Г.С. Шаповаловой с филиалом в х.Песковатка, межпоселенческая библиотека Городищенского муниципального района, 3 школы искусств, Городищенский Центр детского творчества, муниципальное бюджетное учреждение «Центр по патриотической работе, спорту и молодежной политики Городищенского муниципального района», 2 детские спортивные школы, стадион, физкультурно-оздоровительный комплекс.

На территории района расположены 67 объектов, посвященных Великой Отечественной войне. Среди них - военное мемориальное кладбище советских воинов у с. Россошка и мемориальный комплекс «Солдатское поле» в р.п. Городище. Имеются 109 памятников археологии (курганы, могильники). 4 памятника истории, культуры и архитектуры (церкви).

В Городищенском муниципальном районе осуществляют свою деятельность около 3000 хозяйствующих субъектов, в том числе более 2000 предпринимателей. Наибольшее число предприятий и организаций сосредоточено в сельском хозяйстве и торговле.

Район является крупным производителем овощей и плодов.

Особое место в жизни района заслуженно занимают областная сортоиспытательная станция, областное племенное объединение ПХ «Степное», хлебопекарные предприятия, завод железобетонных изделий, ряд строительных,

дорожных, торговых, транспортных организаций. В районе функционируют две государственные мелиоративные системы, которые орошают более 13 тыс. га пахотных земель.

Крупными товаропроизводителями являются компания «Сады Придонья» (производство соков и продуктов детского питания), ОАО «Городищенский комбинат хлебопродуктов (производство мукомольно-крупяной продукции). К обрабатывающим производствам относится ООО «Комбинат железобетонных изделий» - это сравнительно небольшое, но динамично развивающееся предприятие, которое осваивает новейшие технологии производства стройматериалов.

В живописных местах, на берегах водоемов расположены объекты туристического сервиса.

Важнейшей составляющей экономики района всегда было и остаётся производство продукции растениеводства - зерна, овощей, фруктов, масличных и бахчевых культур. Наиболее рентабельным направлением растениеводства является выращивание овощей. Овощеводством занимаются все коллективные хозяйства и подавляющее большинство крестьянско-фермерских хозяйств. К основным сельхозтоваропроизводителям относятся:

- ООО НПП «Сады Придонья»;
- ООО «ВАПК»;
- ООО «Волга - Агросоюз»;
- ООО «Топ-Агро»;

СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ ГОРОДИЩЕНСКОГО РАЙОНА И ТРЕНДЫ РАЗВИТИЯ

СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ	ТРЕНД	ЭФФЕКТЫ	РЕЗУЛЬТАТЫ
ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО Соки, Лакоокрасочные изделия, смеси асфальто-бетонные изделия	программы комплексного импортозамещения	повышение технологичности производства и функциональности оборудования и машин	• рост объемов производства и доходов • усиление позиции местных предприятий • создание новых рабочих мест
СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО Выращивание овощей, свиноводство	следование концепции устойчивого развития	рост популярности района, а также увеличение интереса трудоспособного к работе в местных организациях	• рост объемов производства и доходов • усиление позиции местных предприятий • создание новых рабочих мест
ТОРГОВЛЯ Розничная торговля, распределительные центры	устойчивое формирование спроса	рост доходов объектов торговли	• расширение рынков сбыта местных предприятий
ТРАНСПОРТОВКА И ХРАНЕНИЕ 	рост спроса на услуги доставки, а также на грузоперевозки и складирование	рост доходов от логистических услуг, увеличение спроса на качественную дорожно-транспортную инфраструктуру	• развитие логистических путей • расширение рынков сбыта местных предприятий • повышение инвестиционной привлекательности

5. Анализ рыночной ситуации.

5.1. Социально-экономическое положение России.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: восстановительного роста. Российская экономика продолжала адаптироваться к новым реалиям. В 2024 году она сумела показать первые положительные результаты адаптации — перешла к росту вопреки мрачным прогнозам.

Объём ВВП России за 2025 год по предварительным оценкам Росстата продолжает расти, но темпы роста заметно замедлились. В I квартале 2025 г. объём ВВП в текущих ценах составил 47 746,8 млрд рублей, а индекс его физического объёма относительно I квартала 2024 г. составил 101,4 %. Индекс-дефлятор ВВП за этот период составил 106,7 % по отношению к аналогичному периоду прошлого года. За январь–сентябрь 2025 г. индекс физического объёма ВВП составил 101,0 % по сравнению с прошлым годом, а индекс-дефлятор ВВП за III квартал — 106,6 %.

Инфляция в 2025 году существенно снизилась по сравнению с прошлым годом. Официальный уровень инфляции по итогам 2025 года составил 5,59 % (по данным Росстата), что значительно ниже показателя 2024 года.

Динамика **ключевой ставки** изменилась в течение года: в начале 2025 г. Банк России сохранял ключевую ставку на уровне 21 %, ранее повышенной для борьбы с инфляцией и стабилизацией цен. Позже в течение года ставка несколько раз снижалась — в июле 2025 г. до 18 %, а в декабре 2025 г. совет директоров ЦБ РФ принял решение снизить её до 16,00 % годовых.

Основные социально-экономические показатели РФ.

Индекс промышленного производства 1) в 2025 г. по сравнению с 2024 г. составил 101,3%, в декабре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 103,7%.



Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2025 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 10 627,5 млрд рублей, в декабре 2025 г. - 379,1 млрд рублей.



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2025 г. составил 18 815,1 млрд рублей, или 102,5% (в сопоставимых ценах) к уровню 2024 г., в декабре 2025 г. - 2 881,2 млрд рублей, или 104,8% к соответствующему периоду предыдущего года.



Жилищное строительство. В декабре 2025 г. возведено 3,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 31,6 тыс. жилых домов. Всего построено 277,6 тыс. новых квартир. В 2025 г. возведено 13,9 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 466,0 тыс. жилых домов. Всего построено 1 341,9 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 63,5 млн кв. метров, или 58,8% от общего объема жилья, введенного в 2025 году.



Оборот розничной торговли в 2025 г. составил 61 315,0 млрд рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к 2024 г., в декабре 2025 г. - 6 133,2 млрд рублей, или 103,9% к уровню соответствующего периода предыдущего года.



В 2025 г. оборот розничной торговли на 96,7% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,3% (в 2024 г. - 96,2% и 3,8% соответственно), в декабре 2025 г. - 96,9% и 3,1% (в декабре 2024 г. - 96,3% и 3,7% соответственно).

В 2025 г. оборот оптовой торговли на 77,3% формировался организациями оптовой торговли (в 2024 г. - на 76,1%), оборот которых составил 122 717,1 млрд рублей, или 98,7% (в сопоставимых ценах) к 2024 году.



ЭКСПОРТ И ИМПОРТ ТОВАРОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (по данным ФТС России)

млрд долларов США

	Экспорт			Импорт		
	январь-ноябрь 2024 г.	январь-ноябрь 2025 г.	январь-ноябрь 2025 г. в % к январю-ноябрю 2024 г.	январь-ноябрь 2024 г.	январь-ноябрь 2025 г.	январь-ноябрь 2025 г. в % к январю-ноябрю 2024 г.
Всего	394,5	373,7	94,7	255,2	249,0	97,6
Продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье (кроме текстильного)	39,1	35,9	92,0	34,1	38,9	114,0
Минеральные продукты	242,8	203,9	84,0	4,1	3,7	90,6
Продукция химической промышленности, каучук	25,0	30,7	122,6	48,4	49,6	102,7
Кожевенное сырье, пушнина и изделия из них	0,2	0,2	104,6	0,9	1,1	115,1
Древесина и целлюлозно-бумажные изделия	9,3	9,7	104,1	2,9	2,8	97,7
Текстиль, текстильные изделия и обувь	2,1	3,0	147,2	16,6	16,6	100,3
Металлы и изделия из них	56,6	66,3	117,0	16,3	16,1	98,6
Машины, оборудование, транспортные средства и прочие товары	19,4	24,0	123,3	131,8	120,1	91,1

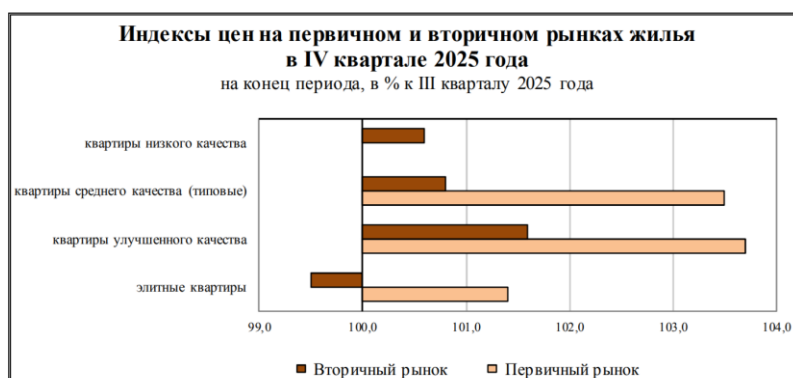
Экспорт России, по данным Банка России, в январе-ноябре 2025 г. составил 375,0 млрд долларов США, или 95,2% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 268,8 млрд долларов, или 98,8%.

В декабре 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,2%.

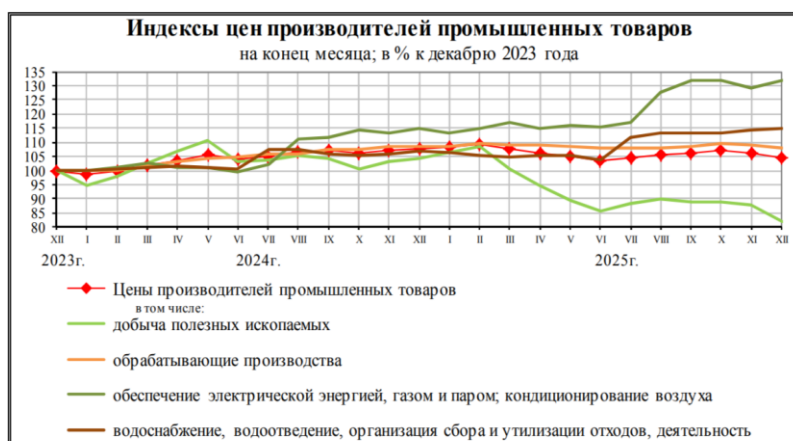
Рынок жилья. В IV квартале 2025 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 103,4% и 101,0%.

На первичном рынке жилья цены выросли от 1,4% на элитные квартиры до 3,7% на квартиры улучшенного качества.

На вторичном рынке повышение цен составило от 0,6% на квартиры низкого качества до 1,6% на квартиры улучшенного качества. Одновременно элитные квартиры подешевели на 0,5%.



Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2025 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 98,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 93,3%, в обрабатывающих производствах - 99,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 102,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,6%.



В декабре 2025 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 98,6%, в том числе в растениеводстве - 100,3%, в животноводстве - 97,3%.

В декабре 2025 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,5%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,4%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 101,0%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 99,7%.

Финансы. Дефицит федерального бюджета в январе-ноябре 2025 г. сложился в сумме 4 010,1 млрд рублей.

В январе-ноябре 2025 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 36 871,7 млрд рублей (91,3% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 1 533,1 млрд рублей (3,8%), местных - 386,9 млрд рублей (1,0%), налогов со специальным налоговым режимом - 1 599,1 млрд рублей (4,0%)

Совокупная задолженность по налогам и сборам, страховым взносам, пеням, налоговым санкциям и процентам в бюджетную систему Российской Федерации¹⁾ (включая задолженность по единому социальному налогу, страховым взносам и платежам в государственные внебюджетные фонды) на 1 ноября 2025 г. составила 3 434,6 млрд рублей, из нее недоимка составила 1 354,0 млрд рублей.

Уровень жизни населения. В 2025 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 131 235,2 млрд рублей и увеличился на 17,0% по сравнению с 2024 годом

Денежные расходы населения в 2025 г. составили 112 778,0 млрд рублей и увеличились на 11,3% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 91 818,6 млрд рублей, что на 9,9% больше, чем в 2024 году. В 2025 г. прирост сбережений населения составил 18 457,3 млрд рублей (в 2024 г. - 10 844,9 млрд рублей).



Доходы федерального бюджета в январе-ноябре 2025 г. составили 81,8% от прогнозируемого на 2025 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов" от 30.11.2024 № 419-ФЗ.

Расходы федерального бюджета в январе-ноябре 2025 г. составили 85,9% от уточненной бюджетной росписи на 2025 год.

Дефицит федерального бюджета в январе-ноябре 2025 г. сложился в сумме 4 010,1 млрд рублей.

В январе-ноябре 2025 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 36 871,7 млрд рублей (91,3% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 1 533,1 млрд рублей (3,8%), местных - 386,9 млрд рублей (1,0%), налогов со специальным налоговым режимом - 1 599,1 млрд рублей (4,0%).

В 2025 г. **объем денежных доходов** населения сложился в размере 131 235,2 млрд рублей и увеличился на 17,0% по сравнению с 2024 годом.

Денежные расходы населения в 2025 г. составили 112 778,0 млрд рублей и увеличились на 11,3% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 91 818,6 млрд рублей, что на 9,9% больше, чем в 2024 году. В 2025 г. прирост сбережений населения составил 18 457,3 млрд рублей (в 2024 г. - 10 844,9 млрд рублей).



Реальные денежные доходы, по оценке, в 2025 г. по сравнению с 2024 г. увеличилась на 7,7%, в IV квартале 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 6,0%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2025 г. составила 98 193 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 12,8%.

Занятость и безработица Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в декабре 2025 г. составила 76,3 млн человек, из них 74,7 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,6 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).

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2025.pdf>

Выводы и перспективы российской экономики.

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения,

авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса.

Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год и первый квартал 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%).

Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате выросла задолженность бизнеса и населения. В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР).

Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики: - произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплат бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.) - и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики.

Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 года. Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растет. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жилье с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока еще низкой активности предпринимательства.

Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств.

Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу.

Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития.

Ожидают своей перспективы участки в пригородных территориях, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости.

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости.

Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечет за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

5.2. Социально-экономическое положение Волгоградской области.

Волгоградская область характеризуется высоким уровнем научного, промышленного, сельскохозяйственного и ресурсного потенциалов, что в совокупности с деятельностью региональных властей, направленной на создание благоприятных условий работы для отечественных и зарубежных инвесторов, обеспечивает в целом устойчивое развитие.

Главными преимуществами экономико-географического положения Волгоградской области являются прохождение по ее территории международных транспортных коридоров и близость к европейским и мировым

рынкам, служащие благоприятными факторами в плане развития внутренних, межрегиональных, внешнеторговых и транзитных связей.

Основные показатели социально-экономического развития Волгоградской области

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

Индекс промышленного производства в 2025 г. по сравнению с 2024 г. составил 101,3%, в декабре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 103,7%.

Производство сельскохозяйственной продукции. За январь-ноябрь 2025 г. объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 265,5 млрд рублей, или 110,6% к январю-ноябрю 2024 г. в сопоставимых ценах. Растениеводство. В 2025 г. в хозяйствах всех категорий, по предварительным данным, намолочено 5819,6 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур (в весе после доработки), собрано 1477,8 тыс. тонн семян подсолнечника (в весе после доработки), 1135,1 тыс. тонн овощей открытого и закрытого грунта, накопано 173,9 тыс. тонн картофеля. В текущем году зерновых и зернобобовых культур произведено на 44,9% больше уровня предыдущего года, семян подсолнечника – на 4,8%, картофеля – меньше на 8,5%, овощей – на 4,3%.

Основная часть зерновых и зернобобовых культур (61,3%), семян подсолнечника (60,7%) выращена в сельскохозяйственных организациях. Под урожай будущего года озимые на зерно в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на 1 декабря 2025 г. посеяны на 285,3 тыс. га, что на 3,0% больше, чем в предыдущем году. На 1 декабря 2025 г. зябь вспахана на площади 240,2 тыс. га (на 1 декабря 2024 г. – 271,6 тыс. га).

Животноводство. На конец ноября 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составляло 350,2 тыс. голов (на 0,6% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 184,5 тыс. (на 0,1% больше), поголовье свиней – 219,4 тыс. (на 2,8% меньше), овец и коз – 953,5 тыс. (на 3,0% меньше), птицы – 7518,7 тыс. голов (на 7,3% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 64,4% поголовья крупного рогатого скота, 21,4% – свиней, 64,1% – овец и коз (на конец ноября 2024 г. – соответственно 63,7%, 23,5%, 62,9%).

В сельскохозяйственных организациях на конец ноября 2025 г. по сравнению с соответствующей датой 2024 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 5,9%, из него коров – меньше на 1,7%, свиней – меньше на 0,1%, овец и коз – меньше на 9,2%, птицы – меньше на 9,4%. В январе-ноябре 2025 г. в хозяйствах всех категорий, по расчётам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 191,3 тыс. тонн, молока – 552,1 тыс. тонн, яиц – 779,0 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях в ноябре 2025 г. по сравнению с ноябрем 2024 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 3,9%, молока – уменьшилось на 1,3%, яиц – на 0,9%. Средняя яйценоскость одной курицы-несушки в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-ноябре 2025 г. составила 323 яйца (в январе-ноябре 2024 г. – 307 яиц). В январе-ноябре 2025 г. в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства свиней и крупного рогатого скота по сравнению с январем-ноябрем 2024 г.

В январе-ноябре 2025 г. отмечено увеличение объемов производства коровьего молока и куриных яиц в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2025 г. составил 18 815,1 млрд рублей, или 102,5% (в сопоставимых ценах) к уровню 2024 г., в декабре 2025 г. - 2 881,2 млрд рублей, или 104,8% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство 1) . За ноябрь 2025 г. построены жилые дома на 992 квартиры общей площадью 49,7 тыс. м², что составило 85,1% к уровню ноября 2024 г., за январь-ноябрь 2025 г. построены жилые дома на 11480 квартир общей площадью 953,1 тыс. м², что составило 98,7% к уровню январь-ноября 2024 г. В январе-ноябре 2025 г. из общего объема введенного в действие жилья населением построены жилые дома общей площадью 606,8 тыс. м², что на 17,3% превысило уровень январь-ноября 2024 г.

Оборот розничной торговли в 2025 г. составил 61 315,0 млрд рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к 2024 г., в декабре 2025 г. - 6 133,2 млрд рублей, или 103,9% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В 2025 г. оборот розничной торговли на 96,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,3% (в 2024 г. - 96,2% и 3,8% соответственно), в декабре 2025 г. - 96,9% и 3,1% (в декабре 2024 г. - 96,3% и 3,7% соответственно).

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

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

Численность рабочей силы в августе-октябре 2025 г. составила, по итогам выборочного обследования рабочей силы, 1294,5 тыс. человек, в их числе 1270,3 тыс. человек (98,1%) были заняты в экономике и 24,3 тыс. человек (1,9%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. К концу ноября 2025 г. в органах службы занятости населения (по данным Комитета по труду и занятости населения Волгоградской области) состояли на учете 3,0 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 2,3 тыс. человек имели статус безработного (на конец ноября 2024 г., соответственно, – 2,7 тыс. и 2,0 тыс. человек).

Источник: https://34.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Областной%20доклад_01_25.pdf

Во многом перспективы развития Волгоградской области остаются производной от общих тенденций развития экономики страны, а также ряда внешних факторов. Важнейшей задачей на 2026 год является продолжение работы по созданию институциональных условий для обеспечения экономического роста Волгоградской области, проводимой региональной властью с 2014 года, реализация ряда проектов по развитию социальной инфраструктуры, гражданского общества и государственного управления, направленных на улучшение качества жизни, а также в части территориально-пространственного развития Волгоградской области.

В целом в социально-экономическом положении Волгоградской области прослеживается положительная динамика, что в свою очередь сказывается на росте цен на недвижимость.

6. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

Специфика оценки объектов незавершенного строительства

Ухудшение экономической ситуации, падение производства и снижение уровня доходов экономических субъектов стали предтечами массового увеличения объемов незавершенного строительства.

Причиной подобного явления чаще всего выступает прекращение внешнего финансирования, недостаточность собственных средств организаций для продолжения монтажа, а также возросшей кредитной ставкой. С финансовой точки зрения незавершенное строительство характеризуется как величина понесенных затрат, вложенных в возведение здания или сооружения, дальнейшее строительство которого прекращено.

Величина предполагаемой прибыли и инвестиционной отдачи подобного проекта начинает вызывать определенные сомнения. При этом различают следующие виды незавершенного строительства:

- Полностью остановленное. Характеризуется окончательно принятым решением о невозможности дальнейшего возведения здания или сооружения. Дальнейшая судьба объекта – демонтаж или продажа.
- Временно приостановленное. Отличается остановкой работ на строительной площадке по тем или иным причинам.

Однако инвестор, заказчик и подрядчик имеют определенную уверенность в продолжении процесса строительства в самое ближайшее время. Техника и приобретенные строительные материалы остаются на площадке, однако трудовые ресурсы подрядчик может перебросить на другой объект.

- Консервация (замораживание) объекта. Означает принятие решения о прекращении строительства. Однако это не означает полного отказа от реализации проекта, и инвестор еще сохраняет мечту о продолжении процесса в будущем.

Между тем подрядчик начинает предпринимать все необходимые в подобном случае действия – выводить технику, материалы, людей, а также предпринимать меры по сохранению уже возведенных конструкций. Договор

строительного подряда подлежит расторжению или приостановлению на период консервации объекта. Возобновление процесса строительства возможно уже с новым подрядчиком.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ» наделил незавершенное строительство статусом объекта недвижимости. Следовательно, с момента вступления в силу указанного законодательного акта «незавершенка» приобретает все свойства имущественного объекта и вовлекается в гражданский оборот.

Основным итогом подобного изменения гражданского законодательства становится то, что объект незавершенного строительства начинает выступать объектом купли-продажи, мены, залога, наследства и иных гражданских действий. Возможность реализации незавершенного объекта дает возможность возвращения в хозяйственный оборот средств, оказавшихся замороженными на строительной площадке.

Более того, подобный подход начинает служить инструментом полного или частичного удовлетворения требований участников договора долевого строительства при условии окончательного решения о прекращении реализации проекта. Можно предположить, что подобные объекты уже в скором будущем станут предметом ипотеки.

Для объектов незавершенного строительства характерно наличие ограничений для участия в гражданско-правовом обороте, predetermined самой природой объекта как «переходной стадии» от движимого имущества к недвижимому. Сравнение объектов незавершенного строительства с законченным строительством объектов недвижимости позволяет выделить их особенности, а именно:

- юридический статус объектов незавершенного строительства:

объекты незавершенного строительства описываются определенными признаками, отличающими его от других объектов, относятся к объектам недвижимости и являются имуществом, на которое действующее гражданское законодательство не устанавливает каких-либо ограничений в отношении приобретения и перехода прав на него, в случае необходимости совершения сделки с такими объектами, они регистрируются как недвижимое имущество с подачей в регистрационный орган установленного перечня документов;

- объекты незавершенного строительства запрещается сдавать в аренду;
- в бухгалтерском учете объекты незавершенного строительства не входят в перечень основных средств предприятий, не включаются в амортизируемое имущество (на балансе могут числиться капитальные вложения в строительство объекта);
- объекты незавершенного строительства не являются налогооблагаемым имуществом;
- объекты незавершенного строительства являются неэксплуатируемыми;
- объекты незавершенного строительства обладают более интенсивным физическим устареванием элементов и конструкций, ускоренным экономическим и функциональным устареванием;
- объекты незавершенного строительства обладают неэластичным спросом.

Определение рыночной стоимости незавершенных строительством объектов основывается на принципах спроса и предложения, ожидания, замещения, конкуренции, а также наилучшего и наиболее эффективного использования. В качестве незавершенных строительством объектов могут выступать здания и сооружения.

Цены и ставки

Специфика объектов недвижимости незавершенного строительства основывается на качестве самого объекта недвижимости и рыночной ориентированности собственников на удовлетворение интересов и привлечение арендаторов: в минимуме эксплуатационных расходов собственники сосредоточены исключительно на экономии, а в максимуме – на удобстве и комфорте арендаторов.

Объекты незавершенного строительства ограничены конкретным видом функционального использования и имеют закрытый, неконкурентный, пассивный или асимметричный рынок либо вообще такового не имеют. При оценке подобных объектов недвижимости может быть применен ограниченный набор подходов, методов и техник оценки, зачастую требуется их модификация или доработка.

Стоимость объектов подобных объекту оценки зависит прежде всего от состояния конструкций. На пути к восстановлению этих объектов стоят серьезные препятствия — сложно найти заинтересованных инвесторов, проблема с коммунальной инфраструктурой, законодательные аспекты и очень много нюансов, связанных конкретно с восстановлением объектов в плохом состоянии. Восстановление (капитальный ремонт) - процесс сложный и дорогостоящий. Объекты зачастую продаются за минимальные цены. И это разумно, ведь покупатель берет на себя обязательства по восстановлению объекта и дальнейшей его эксплуатации.

Узнать о факте существования сделок купли-продажи с объектами можно только непосредственно в месте расположения объекта недвижимости, изучая документы бухгалтерского учета. Информация в прессе о продажах объектов недвижимости незавершенного строительства практически не встречается.

Зачастую сделки, которые оформляются с объектами недвижимости незавершенного строительства, имеют специфический характер. До 70% сделок - продажа невостребованных в технологическом процессе объектов под разборку. Другими словами наблюдаются нетипично рыночные мотивации и отношения участников рынка.

Рынок не активный. Оценщиком не найдено достаточно объектов-аналогов, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Это связано с отсутствием широкого и цивилизованного рынка подобных объектов. Каждый недостроенный объект по своей сути

уникальное сооружение. Оно характеризуется индивидуальным расположением, степенью готовности, различным финансированием и т. п. Подобрать несколько достойных аналогов, имеющих схожие характеристики с оцениваемым объектом, представляется очень проблематичным.

Расширенный поиск также не дал результатов. В основном, предложены к продаже объекты офисного назначения, сочетающие функциональность и качественную отделку с удобством расположения относительно основных торговых коридоров.

7. Анализ наиболее эффективного использования.

Принцип наиболее эффективного использования объекта недвижимости является основополагающим принципом при определении рыночной стоимости.

Согласно п. 10 ФСО № 1 при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. При этом наиболее эффективное использование должно быть физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом возможности полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав и других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Анализ на наилучшее и наиболее эффективное использование позволяет определить преимущественное доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Он выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. **Законодательная разрешённость:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, положениями об исторических зонах и т.д.
2. **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
3. **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.
4. **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный доход.

Для целей настоящего отчёта Оценщик, в соответствии с рекомендациями МСО провел тестирование, в процессе которого ответил на следующие вопросы:

1. Являются ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?
3. Является ли имущество физически пригодным для использования?
4. Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?

На основании результатов тестирования, Оценщик пришел к выводу о том, что **для целей настоящего отчёта, необходимо исходить из текущего использования объектов оценки (многоквартирный жилой дом) – жилая застройка.**

8. Расчет рыночной стоимости объекта.

8.1.Методология оценки объекта недвижимости.

Обоснование выбора подходов и методов оценки.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.

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

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

Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат воспроизводства или затрат замещения; метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Наиболее часто встречающимся подходом оценки незавершенного строительства в практической деятельности является затратный. Смысл данного метода состоит в расчете величины затрат, понесенных заказчиком в случае возведения (сооружения) объекта, являющегося идентичным рассматриваемому. Е.В.Симеонова определяет затратный метод оценки как способный дать наиболее объективную, по сравнению с другими методами, оценку объекта незавершенного строительства [«Проблемы оценки незавершенного строительства» // Инженерный вестник Дона. 2012. № 3 (21). С. 778-783]. На практике затратный метод подразумевает под собой определение совокупной величины материальных, трудовых, временных затрат, а также расчет сопутствующих косвенных затрат. Таким образом, рассматриваемый метод включает в себя все уникальные особенности, свойственные каждому отдельному объекту. В частности, он позволяет в полной мере учесть такой индивидуальный параметр объекта, как степень завершенности.

Использование методов затратного подхода: Важное преимущество применения затратного подхода состоит в его пригодности для оценки на малоактивных рынках в условиях недостаточности информации о сделках купли-продажи. Такая ситуация в настоящее время является весьма характерной для сегмента объектов незавершенного строительства. Для данной оценки затратный подход используется: в условиях ФСО № 7 п. 24 (в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом, использование данного подхода является достоверным и в данном Отчете применяется.

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

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

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

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В условиях кризисного состояния экономики РФ невозможно получить адекватный (рыночный) ценовой измеритель по аналогичным предприятиям. Невозможно получить достаточную, достоверную информацию по финансовой и производственной деятельности аналогичных объектов:

- информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
- информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Первоначальная информация для сравнительного метода оценки получается из специализированных каталогов, рекламных изданий, сети Интернет, средств массовой информации и т.д. Применительно к объектам незавершенного строительства подобный подход применить не может, т.к. рынок неактивный. Это связано с отсутствием широкого и цивилизованного рынка подобных объектов. Каждый недостроенный объект, по своей сути, уникальное сооружение. Оно характеризуется индивидуальным расположением, степенью готовности, различным финансированием и т.п. Подобрать несколько достойных аналогов, имеющих схожие характеристики с оцениваемым объектом, представляется очень проблематичным. Таким образом, применение сравнительного метода при оценке "незавершенки", может оказаться не корректным.

Таким образом, при попытке применить сравнительный подход Оценщик не сможет реализовать сравнительный подход, в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

Несмотря на достаточное количество информации по предложениям продаже объектов недвижимости коммерческого назначения в сети интернет, других источниках, исполнителем не найдено объектов-аналогов, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Анализ цен объектов незавершенного строительства показывает, что данный сегмент рынка недостаточно развит. Определить зависимость уровня цены от местоположения представляется затруднительной задачей т.к. недвижимость подобного объекту оценки назначения в данном плане имеет другие, отличные от рынка коммерческой недвижимости (офисно-торгового, производственно-складского назначения) параметры, влияющие на формирование стоимости объекта, поэтому приведенное ниже суждение оценщика, основанное на анализе рынка предложений купли-продажи, аренды недвижимого имущества, стоит использовать исключительно в справочных целях, для понимания в целом уровня цен на рассматриваемую недвижимость.

Определение рыночной стоимости сравнением продаж не производилось.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов). Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Отказ от использования методов доходного подхода: Доходный подход отражает позицию оценки благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора. Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода. Таким образом, доходный подход к оценке рыночной арендной ставки реализуется «методом добавочной продуктивности недвижимости». Оценщику придется выполнить анализ тренда индексов изменения цен на материалы и работы, чтобы с определенной долей достоверности рассчитать конечные показатели. В подобных расчетах также необходимо учитывать временной показатель до момента окончания процесса строительства. Данные можно взять из проектной документации, интерполировав их на фактически выполненные работы на момент составления отчета об оценке.

Доходный подход к оценке незавершенного строительства основан на расчете оценщиком потенциальных выгод от последующего коммерческого использования возводимого объекта. Подобный метод носит чисто теоретический смысл, так как расчет будущих экономических приобретений будет зависеть от совокупности множества факторов. А именно, типа объекта, его уникальности, расположения, коммерческого потенциала, экономической ситуации в регионе и многих других. Принципиальное значение имеет даже факт субъективного использования объекта в будущем. Собственник планирует получение прибыли от самостоятельной эксплуатации объекта, или рассматривает вложения в незавершенный строительством объект с точки зрения продажи после окончания строительного процесса. В последнем случае оценка незавершенного строительства начинает уже рассматриваться через призму рентабельности и рисков инвестиционных проектов. Таким образом, заказчик оценки должен четко представлять себе перспективы дальнейшего развития событий. Но в случае изменения финансового положения заказчика, ухудшения экономического состояния и инвестиционного климата в регионе, первоначальные планы могут быть подвергнуты корректировке. В этом случае отчет об оценке, составленный с применением доходного метода, может потерять свою актуальность. Применение доходного подхода для оценки объекта незавершенного строительства предполагает также уменьшение потенциальных выгод, рассчитанных методами экономического прогнозирования, на величину предстоящих затрат на достройку объекта. В этом случае потребуется скрупулезный анализ проектно-сметной документации, на предмет расчета сметной стоимости окончания строительства. Исходными данными в этом случае будут сметные расчеты, составленные в ценах разработки и утверждения проекта.

В том состоянии, в каком объект незавершенного строительства находится на дату проведения оценки, его нельзя рассматривать как объект доходной недвижимости. Выполнить расчеты через доходность от бизнеса типичного арендатора в рамках настоящего отчета, Оценщик также считает невозможным, так как в данном случае выделение доли доходов и расходов, приходящихся на конкретный объект недвижимости в общем объеме бизнеса невозможно. Ввиду отсутствия доступной и достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

8.2.Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки:

В указанном разделе должно содержаться описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных

методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

8.3. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата:

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Определение стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода.

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства за минусом накопленного износа.

$$C = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right) + C_{3у},$$

где C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
 C_H - затраты на замещение или воспроизводство (рыночная стоимость объекта оценки как нового), ден. ед.;
 I_H - величина накопленного износа, %;
 $C_{3у}$ - рыночная стоимость прав на земельный участок, ден.ед.

Источник: srosovvet.ru/code/core/download.php?7933

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Поскольку в рамках настоящего отчета определяется стоимость объекта незавершенного строительства, без учета прав на земельный участок, $C_{3у}$ принимаем равной 0.

8.4. Определение стоимости затрат на замещение недвижимого имущества с использованием УПВС.

Для объектов незавершенного строительства с низкой степенью строительной готовности (до 50 %) определение цены рекомендуется осуществлять по упрощенному способу, который включает в себя определение сметной стоимости строительно-монтажных и других работ. При определении сметной стоимости строительства используются методы единичных расценок, учета затрат по укрупненным конструктивным элементам и видам работ, сравнительных единиц.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Сборники укрупненных показателей для переоценки зданий и сооружений разработаны отраслевыми проектными институтами министерств и ведомств СССР и утверждены соответствующими министерствами и ведомствами СССР. Укрупненные, показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969г.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 м3 строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 м2 площади стенда, 1 м3 фундамента и т. д., в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района, указанного в технической части Сборника.

В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной, характер работ и др.

При определении восстановительной стоимости какого-либо здания или сооружения оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по соответствующему сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для данного территориального, пояса, умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции переоцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др.

При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 м3 переоцениваемого здания должна приниматься равной стоимости 1 м3 здания по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района.

При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

В соответствии с «Общей частью к сборникам УПВС» в восстановительную стоимость затрат приведенных в сборниках укрупненных показателей включены все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством.

СБОРНИК № 28

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ

Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ

1. Сборник содержит укрупненные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий коммунально-бытового назначения и предназначается для переоценки основных фондов.

Жилые дома типа дежурных помещений (линейно-путевые дома на железных дорогах, дома обходчиков на магистральных трубопроводах и пр.) следует оценивать по соответствующим сборникам, разработанным для этих зданий.

Показатели стоимости зданий здравоохранения, учебных заведений, детских садов и яслей, торговых зданий, зрелищных предприятий и клубов, зданий и сооружений спортивного назначения помещены в сборниках № 31-35.

Перечень всех сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений приведен в общей части к сборникам.

2. Настоящий сборник состоит из трех отделов:

I - жилые здания;

II - общественные здания;

III - здания и сооружения коммунально-бытового назначения.

3. Кроме настоящей технической части, содержащей общие указания ко всему сборнику в целом, каждый из отделов сборника имеет свою техническую часть, в которой приведены примеры пользования сборником в части определения восстановительной стоимости объектов.

4. Укрупненные показатели составлены в нормах, ценах и тарифах, введенных в строительстве с 1 января 1969 г.

5. Укрупненные показатели учитывают полную восстановительную стоимость зданий и сооружений и в том числе:

а) накладные расходы и плановые накопления;

б) затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
в) прочие вне объемные затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывозку мусора, затраты по применению прогрессивно-премиальной системы оплаты труда строительно-монтажных рабочих и оргнабору рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др. В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непредвиденные работы.

6. Укрупненные показатели составлены в виде по-объектных таблиц, которые включают восстановительную стоимость всех общестроительных и специальных строительных работ и в том числе:

а) санитарно-технических устройств (центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация и их вводы в здание, мусоропровод и другие виды благоустройства);

б) электрических и слаботочных устройств - освещение, лифт, радио, телефон, телевидение, а также газоснабжение.

7. В состав оценочных таблиц входят следующие показатели:

а) группа капитальности здания;

б) характеристика конструкций здания и элементов его благоустройства;

в) стоимость единицы строительного объема за 1 м³;

г) необходимые примечания, поправочные коэффициенты, надбавки и уменьшения, связанные с наличием или отсутствием в оцениваемом здании того или иного вида благоустройства;

д) удельные веса отдельных конструктивных элементов в %.

Таблица 17. Жилые здания трехэтажные кирпичные

Характеристика здания

Фундаменты бутовые, бутобетонные и сборные железобетонные; стены кирпичные; перегородки деревянные; перекрытия железобетонные; кровля этернитовая по деревянным стропилам, полы паркетные.

Имеется центральное отопление, горячее водоснабжение с ваннами, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон.

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 куб. м ОБЪЕМА ЗДАНИЯ В РУБ.

Таблица 17

	Объем зданий в куб. м до 10000; фундаменты					
Территориальные	бутовые		бутобетонные		сборные железобетонные	
пояса	Внутренняя отделка					
	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная
	а	б	в	г	д	е
1	21,6	25,1	22,1	25,7	23,1	26,8
2	22,9	26,6	23,4	27,2	24,5	28,4
3	24,2	28,1	24,8	28,8	25,9	30,1
4	25,5	29,6	26,1	30,3	27,3	31,7
5	27	31,3	27,6	32	28,9	33,6
6	43,2	50,2	44,2	51,3	46,2	53,6
7	52,9	61,4	54,1	62,8	56,6	65,7
8	56,2	65,2	57,6	66,8	60	69,7
9	60,5	70,2	61,9	71,9	64,7	75,1
10	68,3	79,3	69,8	81	73	84,8

Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$S_{\text{зам.}} = S_{1 \text{ куб. м ан.}} \times V_{\text{об.}} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$, где:

$S_{\text{зам.}}$ – стоимость затрат на замещение оцениваемого объекта;

$S_{1 \text{ куб. м ан.}}$ – стоимость 1 куб. м аналога в базовых ценах 1969 г.;

$V_{\text{об.}}$ – строительный объем оцениваемого здания;

K_1 – поправочный коэффициент для III климатического района (техническая часть Сборника № 28 Укрупнённых показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов);

K_2 – коэффициент удорожания стоимости строительства за период 1969 – 1984 г.г. (Постановление Госстроя СССР от 11.05.83 года № 94);

K_3 – коэффициент удорожания стоимости строительства за период 1984 – 1991 г.г. (Письмо Госстроя СССР от 06.09.90 года № 14-Д);

K_4 – коэффициент удорожания стоимости строительства за период 1991 -1 квартал 2026 г.г. (прогноз)

K_5 – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Для расчета использовались следующие коэффициенты, без учета НДС:

- K_1 поправочный коэффициент для III климатического района (Волгоградская область) согласно Технической части сборников УПВС =0,95;

- К2 коэффициент пересчета цен 1969 года в цены 1984 года - 1,20 и территориальный коэффициент -1,03 (Постановление Госстроя СССР от 11.05.83 года № 94) $1,2 \cdot 1,03 = 1,24$;

- К3 коэффициент пересчета цен 1984 года в цены 1991 года - 1,59 и территориальный коэффициент - 1,06 (Письмо Госстроя СССР от 6.09.90 года № 14-Д) $= 1,59 \cdot 1,06 = 1,69$

-К4 коэффициент пересчета цен 1991 года в цены 1 квартала 2026 г = **95,61** (Согласно приложению к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08 определим индекс пересчета с 1991 года на I квартала 2026 года. Затем полученное число умножим на результат деления индекса к ТЕР на текущий квартал текущего года для нужного региона на индекс к ТЕР за I квартал 2026 года для этого же региона. Так мы учтем изменение цен по сравнению с I кварталом 2026г. Таким образом, индекс пересчета цен с 1991 год на I квартал 2026 года составит: $I_{до/1991} = 79,39 \cdot (8,551/7,1) = 79,39 \cdot 1,20 = 95,61$)

-К5=1,108

Прибыль предпринимателя есть сумма, которую инвестор ожидает получить в виде некоторой премии за вложение своего капитала в строительство объекта. Прибыль предпринимателя определяется на основе сложившейся рыночной нормы, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Эта премия не должна быть ниже, чем доход от вложения средств в альтернативные проекты и должна компенсировать риски строительного проекта. Очевидно, что прибыль предпринимателя является функцией двух параметров: доходности альтернативных доступных инвестиций и типичного срока строительства объекта оценки.

На основании аналитических данных рынка недвижимости прибыль предпринимателя оценивается в размере от 10 до 60% от полных затрат инвестора. В соответствии со сложившейся международной практикой, прибыль предпринимателя отлична от нуля в тех случаях, когда объект оценки позиционируется на сегменте активного спекулятивного девелопмента.

В задачах оценки недвижимости следует различать два разных варианта инвестирования:

- инвестирование с целью приобретения готовой недвижимости для получения в дальнейшем рентного дохода и последующей перепродажи по более высокой цене

- инвестирование в строительство нового объекта недвижимости с целью последующей продажи объекта (обычно по частям). В данном случае прибыль формируется за счет разности доходов от продажи и затрат на обеспечение строительства. При этом экспертам предлагалось оценить размер прибыли, отнесенной к одному году, чтобы исключить влияние сроков подготовки и непосредственно строительства.

При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. В литературе имеются отдельные сведения о прибыли предпринимателя. В зависимости от города и класса объектов недвижимости приведенные значения прибыли могут изменяться в разы.

Экспертами: Лейфер Л.А. научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук., разработка концепции, изложение основного текста и комментариев, интерпретация результатов. Стерлин А.М. - разработка алгоритмов анализа данных, обработка и представление обобщенных результатов статистической обработки ответов экспертов. Гришина М. А —разработка макросов для обработки информации, заданной в виде интервальных величин. Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. - разработка форм анкет и перечня характеристик рынка недвижимости, и другими оценщики Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, приведены возможные диапазоны значений, в которых, по мнению большинства оценщиков могли находиться значения прибыли предпринимателя. (Справочник оценщика, Нижний Новгород, 2019 г.). Следует особо отметить, что по мнению большинства оценщиков, прибыль девелопера на активном рынке заметно выше, чем аналогичная прибыль при строительстве объектов недвижимости в условиях неразвитого рынка.

**Значения прибыли предпринимателя при
инвестировании в строительство объектов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов, % в год**

Таблица 116

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Дачи	10,5%	9,6%	11,4%
2. Дома	10,8%	10,0%	11,7%
3. Таунхаусы	11,4%	10,4%	12,4%
4. Коттеджи	12,0%	11,0%	13,1%

Прибыль предпринимателя. неактивный рынок, Лейфер Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидат технических наук., разработка концепции, изложение основного текста и комментариев, интерпретация результатов.

Таблица 2. Расчет стоимости затрат на замещение Объекта незавершенного строительства

№ п/п	Показатели	Значение
1	Строительный объем оцениваемого здания, куб. м: согласно разрешения на строительство от 21.04.2016 г. № RU34503311-5-2016 с заявлением от 18.04.2016 г.	6669,9
2	Объект аналог Характеристика. Фундаменты бутовые, бутобетонные и сборные железобетонные; стены кирпичные; перегородки деревянные; перекрытия железобетонные; кровля эternитовая по деревянным стропилам. Восстановительная стоимость 1 куб. м строительного объема в руб. Таблица 17	
3	Источник информации: СБОРНИК № 28 УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ, таблица 17	
4	Стоимость 1 куб. м аналога в базовых ценах 1969 г	23,1
5	Поправочный коэффициент для III климатического района (K1)	0,95
6	Коэффициент удорожания стоимости строительства за период 1969 – 1984 г.г. (K2);	1,24
7	Коэффициент удорожания стоимости строительства за период 1984 – 1991 г.г. (K3);	1,69
8	коэффициент удорожания стоимости строительства с 1991 г. по 1 квартал 2026 г. (K4)	95,61
9	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (K5)	1,108
Итого:		32 494 239
коэффициент, учитывающий степень готовности объекта незавершенного строительства		0,20
Итого:		6 498 848

Сумма затрат на замещение объекта недвижимости: Объект незавершенного строительства, кадастровый номер: 34:03:110001:1612, площадь застройки 589,7 кв.м, проектируемое назначение: "3-х этажный 24-х квартирный жилой дом", степень готовности объекта незавершенного строительства: 20%, адрес: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, п. Кузьмичи, ул. Солнечная, д. 17, составляет: 6 498 848 руб.

ОЦЕНКА НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Величину износа незавершенных строительством объектов предпочтительно определять с использованием метода разбиения (разбивки), предусматривающего расчет величины физического, функционального износа и износа от внешнего воздействия, зависящих от срока жизни объекта..

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Накопленный (совокупный) износ объекта оценки — совокупность всех возможных видов износа, который характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека.

Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т. д.

Техническое состояние объекта оценки оказывает существенное влияние на величину его стоимости, при этом оно может характеризоваться как видимыми признаками физического износа, так и его скрытой составляющей (например, состояние скрытых работ и невидимых невооруженным глазом конструктивных элементов).

Выявление указанных скрытых признаков физического износа может быть произведено профильными специалистами с использованием инструментальных средств контроля. Оценщик, не имея возможности получить заключение профильного специалиста, вынужден самостоятельно на основании анализа определенных фактов делать допущение, не относящееся к его компетенции.

Расчет накопленного износа

В общем, виде накопленный износ (СИ) определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - ФИ) (1 - ФУ) (1 - ВУ),$$

где: СИ — совокупный износ;

ФИ — физический износ;

ФУ — функциональное устаревание (износ);

ВУ — внешнее устаревание (износ).

Величина устранимого физического устранимого износа определяется затратами на его устранение. Определяется исходя из стоимости работ необходимых для доведения всех объектов до состояния пригодного к эксплуатации, и принимается в процентах от затрат на замещение конструктивных элементов и величины их износа¹. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.).

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

экспертный (нормативный);

стоимостной;

метод расчета срока жизни здания.

Экспертный метод расчета физического износа основан на определении процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения. Экспертный метод является самым точным, но и наиболее трудоемким.

Физический износ здания определяется следующим образом:

$$F_{\Phi} = \frac{\sum_{i=1}^n F_i \cdot L_i}{100}$$

F_{Φ} — физический износ здания, (%);

F_i — физический износ i -го конструктивного элемента, (%);

L_i — коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента

¹ «Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР №404 от 27 октября 1970 г.

(участка) в общей стоимости здания;

n — количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания, следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденным в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей — по их сметной стоимости.

Стоимостный метод предусматривает определение затрат на воспроизводство элементов здания. Путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостное выражение. Более точный, скорректированный стоимостный расчет физического износа получается, когда процент износа определяется как средневзвешенная величина.

Метод расчета срока жизни здания основан на предположении о том, что соотношение между физическим износом и восстановительной стоимостью определяется соотношением между эффективным возрастом (ЭВ) и типичным сроком экономической жизни.

Результаты исследований ряда авторов показали, что физический износ недостроенных объектов и не эксплуатируемых без мероприятий консервации превышает нормативный в 3 раза, а с учетом консервации – в 1,5 раза. Это означает, что эффективный возраст объектов незавершенного строительства, как правило, значительно превосходит его фактический (хронологический) возраст, если он находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства.

Оценщик произвел расчет физического износа методом экспертизы состояния. Удельный вес каждого конструктивного элемента определялся согласно данным сборников удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту – аналогу. Величина износа по каждому конструктивному элементу определялась согласно данным шкалы оценок коэффициента износа, приведенной в нижеследующей таблице для зданий, сооружений согласно Приказа Росстата от 15.06.2016 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/

Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/ сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/ сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительно	Здание/сооружение оказалось не пригодным для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Источник: Приказ Росстата от 15.06.2016 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов" https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/.

В рамках настоящего отчета, учитывая состояние объекта недвижимости, которое оценивается как удовлетворительное, оценщиком принимается среднее значение физического износа в размере 40 %, согласно представленной выше таблицы.

Функциональное устаревание.

Функциональное устаревание объекта по экономическому смыслу занимает промежуточное положение между физическим износом и внешним устареванием. Поскольку этот вид устаревания вызывается недостатками проекта, технологий строительства, применяемых материалов, так же как и физический износ, его можно отнести к факторам стоимости, воздействующим непосредственно на объект оценки. В то же время он отражает недостатки и избыточность характеристик объекта по сравнению со стандартами и нормами современного рынка, т.е. является его относительной характеристикой по отношению к рынку (внешней среде).

Функциональное устаревание может быть преодолено либо в случае его устранения (если таковое экономически целесообразно), либо в случае изменения рыночных стандартов и предпочтений потребителя. К недостаткам, требующим добавления элементов, относятся элементы, которые в не завершенном строительстве объекте отсутствуют и без которых он не может соответствовать современным стандартам.

Функциональное устаревание связано с рассогласованием эксплуатационных, функциональных и эстетических характеристик улучшений с характеристиками, предпочитаемыми типичными пользователями в современных рыночных условиях. Аналогично физическому, функциональное устаревание подразделяется на устранимый и неустранимый, которые различаются отношением затрат на их устранение к последующему приращению стоимости объекта.

Оба типа функционального устаревания чаще всего вызываются «элементными» недостатками трех типов:

- а) отсутствием элементов конструкций или инженерного оборудования, необходимых для типичного пользователя;
- б) несоответствие характеристик элементов конструкций современным требованиям;
- в) избытком величины количественной характеристики какого-либо элемента над величиной, предпочитаемой типичным пользователем. На практике функциональный износ зданий чаще всего связан с несоответствием современным требованиям их архитектурно-планировочных решений, стиля и качества дизайна интерьера и экстерьера и др. На практике могут иметь место и другие проявления функционального устаревания как сложных комбинаций, например, несоответствия современным требованиям архитектурно-планировочных решений строения, стиля и качества дизайна интерьера и экстерьера и др.

Введенный в оценке недвижимости термин «функциональное устаревание» выражает невыполнение объектом современных функций, то есть следующих основных эксплуатационных качеств (характеристик) зданий и сооружений:

- соответствие назначению по размерам: планировке, объемам, площадям, высотам и т.п.;
- наличие благоустройств: средств обеспечения санитарно-технического климата, инженерного оборудования и т.п.;
- надежность при эксплуатации: прочность, жесткость, устойчивость, долговечность, пожарная безопасность, огнестойкость, теплозащита, водонепроницаемость и т.п.;
- экология объекта оценки: экологическая внутренняя и внешняя чистота объекта, наличие современной технологии эксплуатации, соответствующей требованиям контроля загрязнения окружающей среды;
- внешний вид, соответствующий современным архитектурным, эргономическим и эстетическим требованиям;
- эффективность застройки земельного участка.

Объектом оценки является незавершенное строительством здание.

Строительство приостановлено. На момент остановки строительно-монтажных работ надлежащая консервация объектов не произведена, вследствие чего объекты подвергается регулярному воздействию атмосферных осадков, что приводит к протечкам с образованием высолов из бетона, коррозией арматуры и разрушением защитного слоя. Данные повреждения ведут к появлению скрытых дефектов, которые могут проявиться на любом этапе строительства и эксплуатации объекта.

Перечисленные обстоятельства влияют на эксплуатационные качества объекта: снижают полезность и потребительскую ценность рассматриваемых объектов (в частности на надежность при эксплуатации и на экологию объектов), что обуславливает необходимость проведения корректировки стоимости на величину функционального устаревания.

Коэффициенты нетрудно пересчитать в коэффициенты функционального устаревания в зависимости от хронологического возраста, полагая, что отсчет возраста ведется по состоянию на 1 января 2007 г. (приказ Минэкономразвития РФ, Минфина РФ и Росстата №306/120н/139 от 2.10.2006 г., см. «Российская газета» от 15.11.2006 г., № 256)

Хронологический возраст	До 1 года	От 1 до 2 лет	От 2 до 3 лет	От 3 до 4 лет	От 4 лет и более
Коэффициент функционального	0	5	10	15	20

устаревания, %					
----------------	--	--	--	--	--

<https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=99218>

Как видно, функциональное устаревание обнаруживается только на второй год жизни объекта, а к началу четвертого года достигает наибольшего значения – 20% и сохраняется далее на этом уровне. Таким образом, функциональное устаревание составляет: (20%).

Экономическим устареванием является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Внешнее устаревание представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости факторами, обусловленными экономическими, политическими, внешними факторами.

К внешним факторам, уменьшающим полезность, и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным и коммерческим сооружениям;
- изменение спроса и предложения на рынке объекта;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- депрессивность района расположения объекта; – изменение режима налогообложения; – иные факторы.

Рынок в масштабах позиционирования объекта оценки признан Оценщиком неактивным. Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные: объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также: объекты недвижимости, характеризующиеся крайне: ограниченным количеством потенциальных покупателей. Учитывая специфику объекта оценки, в т.ч. его степень готовности, на объекты подобного функционального назначения могут рассматриваться в качестве основного критерия наличия внешнего устаревания в рамках затратного подхода.

Для расчета величины внешнего устаревания необходимо определиться с факторами эластичности спроса по цене. Специалисты выделяют значительное число факторов, определяющих эластичность спроса по цене конкретного объекта, однако на практике, как правило, достаточно ограничиться учетом нескольких базовых факторов. К таким базовым факторам целесообразно отнести количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта.

О существенной роли указанных факторов свидетельствует, в частности, мнение известного английского специалиста Кристофера Блумфилда: «Правилom является следующее положение: чем специализированнее активы и чем меньше покупателей, тем большая применяется скидка, когда определяется стоимость обеспечения».

Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем меньше число потенциальных покупателей, тем ниже эластичность спроса по цене. Ведь чем больше число потенциальных покупателей, тем, по-видимому, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта.

Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на него. Ведь чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей.

На дату оценки подтип спроса рынка недвижимости для типичных объектов, у которых внешнее устаревание отсутствует, характеризуется диапазоном от "абсолютно-неэластичный" до "слабо-эластичный". Подтип спроса при среднем количестве потенциальных покупателей и незначительной специализации характеризуется коэффициентом эластичности 0,16-0,68.

В рамках настоящего отчета принимается среднее значение коэффициента эластичности в размере 0,42.

Данные в Таблице ниже могут использоваться для определения величины поправочного коэффициента K_z в случаях, когда отсутствует возможность точного определения значения коэффициента эластичности спроса по цене.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_z
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

Источник информации: <http://galasyuk.com/downloads/publications/elasticity.pdf>

Расчет внешнего износа определяется по следующей формуле:

$K_{эк. уст.} = 1 - K_{зоб. оц} / K_{з аналога} = (1 - 0,42/1) * 100\% = 58\%$,

где $K_{эк. уст.}$ - значение внешнего износа, %, $K_{зоб. оц}$ - коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на рыночную стоимость для объекта оценки, %; $K_{з аналога}$ - коэффициент, учитывающий влияние эластичности

спроса по цене на рыночную стоимость для аналога, не имеющий внешнего устаревания, %.

В данном случае коэффициент накопленного износа определяется по формуле:

$$K = (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{функ}}) \times (1 - K_{\text{вн}}) =$$

$$K = (1 - 0,40) \times (1 - 0,20) \times (1 - 0,58) = 0,60 \times 0,80 \times 0,42 = 0,2016$$

№ п/п	Наименование	Стоимость затрат на замещение здания, без учета износа, руб.	Поправка на физический износ, %	Поправка на функциональное устаревание, %	Поправка на внешнее устаревание, %	Стоимость, руб.
1	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер: 34:03:110001:1612, площадь застройки 589,7 кв.м, проектируемое назначение: "3-х этажный 24-х квартирный жилой дом", степень готовности объекта незавершенного строительства: 20%, адрес: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, п. Кузьмичи, ул. Солнечная, д. 17	6 498 948	40	20	58	1 310 188

8.5. Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства.

Таблица 3.

ОБЪЕКТ	Рыночная стоимость
Объект незавершенного строительства, кадастровый номер: 34:03:110001:1612, площадь застройки 589,7 кв.м, проектируемое назначение: "3-х этажный 24-х квартирный жилой дом", степень готовности объекта незавершенного строительства: 20%, адрес: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, п. Кузьмичи, ул. Солнечная, д. 17	1 310 188
НДС 22%	288 241,36
Итоговая величина стоимости объекта с учетом НДС	1 598 429,36
Итоговый расчетный результат в рамках затратного подхода округлен с учетом точности цен предложений к продаже, приведенных в используемых объявлениях к продаже:	1 598 400

Рыночная стоимость Объекта оценки, представляющего собой объект незавершенного строительства, кадастровый номер: 34:03:110001:1612, площадь застройки 589,7 кв.м, проектируемое назначение: "3-х этажный 24-х квартирный жилой дом", степень готовности объекта незавершенного строительства: 20%, адрес: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, п. Кузьмичи, ул. Солнечная, д. 17, определенная затратным подходом, составляет, с учетом НДС: 1 598 400 (один миллион пятьсот девяносто восемь тысяч четыреста)руб.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

№ п/п	Подход к оценке	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная величина, руб.
1	Доходный	Не применялся	-	-
2	Затратный	1 598 400	1	1 598 400
3	Сравнительный	Не применялся	-	-
Расчетная стоимость объекта недвижимости				1 598 400

Наиболее вероятна цена объекта оценки – объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 34:03:110001:1612, расположенного по адресу: обл. Волгоградская, р-н Городищенский, п. Кузьмичи, ул. Солнечная, д.17, по состоянию на дату оценки 12 марта 2026 г., составляет:

1 598 400 (один миллион пятьсот девяносто восемь тысяч четыреста) рублей 00 копеек, включая НДС;

1 310 188 (один миллион триста десять тысяч сто восемьдесят восемь) рублей, без учета НДС;

Величина НДС, содержащаяся в итоговой стоимости объекта оценки: 288 241,36 (двести восемьдесят восемь тысяч двести сорок один рубль 36 копеек).

Директор _____ Федосова Н.А.

Оценщик _____ Федосова Н.А.

Общество с ограниченной ответственностью «КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР»
ООО «КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР»

Декларация оценщиков.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в приведенном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;

-
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Едиными Стандартами Профессиональной Практики Оценки;
 - наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Федеральными стандартами оценки;
 - деятельность Исполнителя и оценщиков застрахована;
 - расчетная рыночная стоимость объекта оценки признается действительной на 12 марта 2026 года.

С уважением!
директор

_____ Федосова Н.А.

Оценщик

_____ Федосова Н.А.

Приложения
Скриншоты объявлений
Фото объекта
Копии документов оценщика
Копии документов Заказчика



















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 15.01.2026, поступившего на рассмотрение 15.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3257233			
Кадастровый номер:	34:03:110001:1612		
Номер кадастрового квартала:	34:03:110001		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.08.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, п. Кузьмичи, ул. Солнечная, д. 17		
Площадь:	данные отсутствуют		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	20		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь застройки	589.7	в квадратных метрах
Проектируемое назначение:	"3-х этажный 24-х квартирный жилой дом"		
Кадастровая стоимость, руб.:	1790895.31		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:03:110001:1189		
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		
Сведения о кадастровом инженере:	Клинова Ирина Владимировна, СНИЛС 14452437552, договор на выполнение кадастровых работ от 10.07.2022 № б/н, дата завершения кадастровых работ: 25.07.2022 Чиркин Евгений Александрович, № НП001325, в Кадастровые инженеры юга, СНИЛС 15289227689, договор на выполнение кадастровых работ от 26.02.2024 № 193, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2024		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A4F5A599507BCE6D39D2DFA052F9A

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите на [www.microsoft.com/activate](#)

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3257233			
Кадастровый номер:	34:03:110001:1612		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Сайранова Татьяна Николаевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF3A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		инициалы, фамилия

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейд

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

раздел 2 лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3257233			
Кадастровый номер:		34:03:110001:1612	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Пархоменко Алексей Петрович, 06.12.1979, гор. Волгоград, Российская Федерация, СНИЛС 139-074-602 66 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 18 03 №152110, выдан 16.08.2002, ОВД Тракторозаводского района г. Волгограда Россия, обл. Волгоградская, г. Волгоград, ул. им академика Богомольца, д. 19, кв. 44
	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 34:03:110001:1612-34/209/2022-1 02.08.2022 17:19:05
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	18.03.2025 10:00:02	
	номер государственной регистрации:	34:03:110001:1612-34/120/2025-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Определение о принятии обеспечительных мер, № А12-5956/2025, выдан 12.03.2025, Арбитражный суд Волгоградской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAE3A599507BC7E6D39D2DEA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

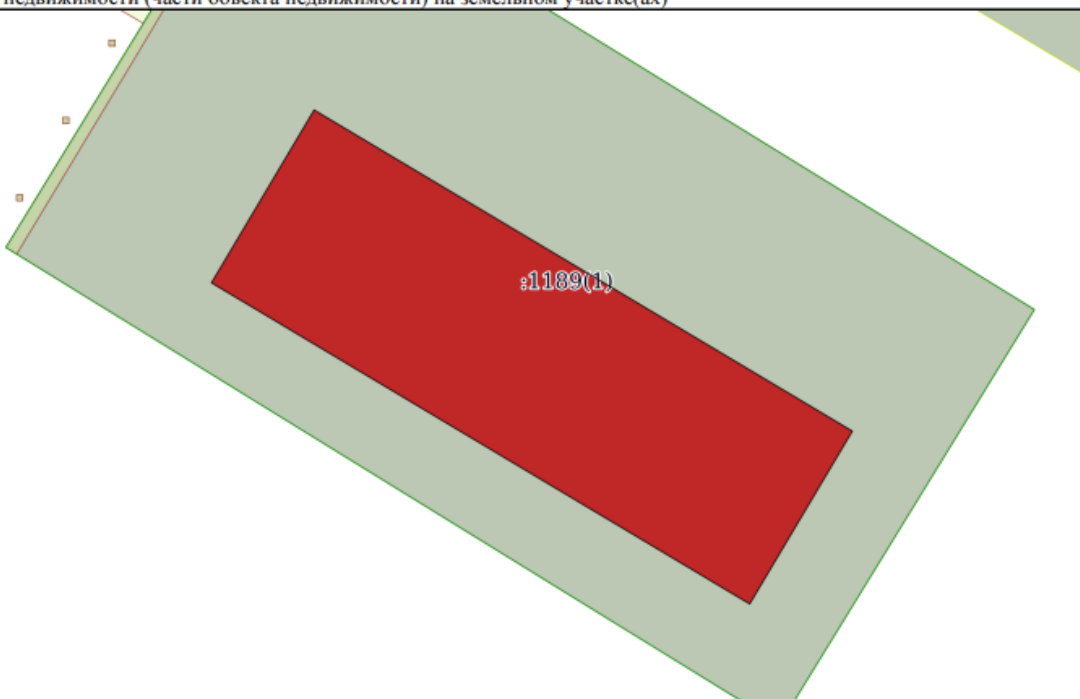
полное наименование должности

инициалы, фамилия

Объект незавершенного строительства		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 7		
15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3257233		
Кадастровый номер:		34:03:110001:1612
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
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

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		полное наименование должности
		инициалы, фамилия

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

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3257233			
Кадастровый номер:		34:03:110001:1612	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507B57E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейди

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7	
15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3257233							
Кадастровый номер:			34:03:110001:1612				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК-34, зона I							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	504298.75	1395772.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	504277.59	1395807.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	504266.2	1395801.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	504287.36	1395765.62	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	504298.75	1395772.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A399507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите на [www.microsoft.com/windows/activation](#)

Объект незавершенного строительства							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7	
15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3257233							
Кадастровый номер:			34:03:110001:1612				
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства							
Система координат 34.1							
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости	
	X	Y		H1	H2		
1	2	3	4	5	6	7	
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BCE6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Подготовлено с использованием системы КонструкторДокумент

Кому Закрытому акционерному обществу
«Курс»
(наименование застройщика
ул. М.Еременко, 94,
(фамилия, имя, отчество – для граждан,
г. Волгоград, 400105.
полное наименование организации – для
юридических лиц), его почтовый индекс
и адрес, адрес электронной почты)

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

Дата 21.04.2016г.

№ RU34503311-5-2016

Администрация Кузьмичевского сельского поселения Городищенского муниципального района
Волгоградской области

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа

местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство. Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом»)

в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации
разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства: «3-х этажный 24-х квартирный жилой дом по ул. Солнечная, 17 в р.п. Кузьмичи Городищенского района Волгоградской области»	
	Реконструкцию объекта капитального строительства	
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
2	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	«3-х этажный 24-х квартирный жилой дом по ул. Солнечная, 17 в р.п. Кузьмичи Городищенского района Волгоградской области»
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	

Ак
Что

	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс	
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	34:03:110001:1189	
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	34:03:110001	
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства		
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	№RU34503311-006, утвержденный постановлением администрации Кузьмичевского сельского поселения Городищенского муниципального района №58 от 21.04.2016г	
3.2	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории		
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	проектная документация подготовлена ЗАО «КУРС», свидетельство №СРО-П-170-16032012	
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:		
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:		
	Общая площадь (кв. м):	1496,8	Площадь участка (кв. м):
	Объем (куб. м):		в том числе подземной части (куб. м):
	Количество этажей (шт.):	3	Высота (м):
	Количество подземных этажей (шт.):		Вместимость (чел.):
	Площадь застройки (кв. м):	589,7	
	Иные показатели:		
	Адрес (местоположение) объекта:		Волгоградская область, Городищенский район, п. Кузьмичи, ул. Солнечная.17

Акт
Чтоб

критерие проектные характеристики линейного объекта — Г.0.0157.201401147-36/3-ПМН-00.000-

Категория	
Вид	
Протяженность	
Минимум (пропускная способность, пропускная способность движения):	
Технические, технические, уровень напряжения линий электропередачи	
Нормы, конструктивных элементов, влияющих на безопасность:	
Иные показатели:	

Согласно проекту разрешения — до « 21 » октября 2016 г. в соответствии с разделом 6
 «Проект организации строительства» — Г.0.0157.201401147-36/3-ПМН-00.000-

Администрация
 городского сельского
 городского района

полномочного
 полномочного
 полномочного

2016 г.

полномочного разрешения
 « 21 » октября 2017 г.

полномочного
 полномочного

полномочного
 полномочного

20 г.

полномочного разрешения
 до « 16 » августа 2017 г.

полномочного
 полномочного

полномочного
 полномочного

2017 г.

полномочного разрешения
 до 26 декабря 2017 г.

полномочного
 полномочного

полномочного
 полномочного

2017 г.

[Подпись]
 (подпись)

С.В. Корня
 (расшифровка подписи)

[Подпись]
 (подпись)

[Подпись]
 (расшифровка подписи)

[Подпись]

Т.В. Фудина

[Подпись]

Т.В. Фудина

Акт
 что

ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩЕГО РАЗРЕШЕНИЯ
ПРОДЛЕНО ДО 21.05.2018

Начальник отдела архитектуры
и градостроительства администрации
Городищенского района
Волгоградской области
21.11.2017



Т.В. Фудина

Протокол, подготовленный и
составленный
М.П. 2.12
Глава Кузнецовского сельского
поселения
С.В. Коряк

Акт
что

ФИО руководителя, номер телефона,

банковские реквизиты (наименование банка, р/с, к/с, БИК)
Право выполнения строительно-монтажных работ закреплено

(наименование документа и уполномоченной организации, его выдавшей)

от " " г. N
Производителем работ приказом от " " г. N
назначен
(должность, фамилия, имя, отчество)
имеющий специальное образование и стаж работы
(высшее, среднее)
в строительстве лет
Строительный контроль в соответствии с договором от " " г.
N будет осуществляться

(наименование организации, ИНН, юридический и почтовый адреса,

ФИО руководителя, номер телефона, банковские реквизиты

(наименование банка, р/с, к/с, БИК)
право выполнения функций заказчика (застройщика) закреплено
справке к результатам ВСПО-С-256-13102012-5 13021041 (14104)
(наименование документа и организации, его выдавшей)

N от " " г.
Обязуюсь обо всех изменениях, связанных с приведенными в настоящем
заявлении сведениями, сообщать в
(наименование уполномоченного органа)

Сан. Генерального директора
(должность)

Евгений
(подпись)

Лисин С.В.
(Ф.И.О.)

" " 20 г.

М.П.

Принято к исполнению
Директор
08.02.2017

Акт
Читоб

кому: Администрации Городищенского муниципального района
Волгоградской области

от кого: ЗАО "Курс"
(наименование юридического лица - застройщик),

планирующего осуществлять строительство,

реконструкцию;
ИНН: 3442030857 400105 Волгоградская область
ИНН; юридический и почтовый адреса;
г.м. 94 Жеритовское Юрия Геннадьевича 5053348100
ФИО руководителя; телефон;
р/с 40702810466010000160000-А Банк Югра БИК 046015316
банковские реквизиты (наименование банка, р/с, к/с, БИК)
тел. 8-902-363-54-59 Алексей

Заявление

о продлении срока действия разрешения на строительство

Прошу продлить разрешение на строительство/реконструкцию
(нужное подчеркнуть)
от "21" апреля 2016 г. № 131/34503311-5-2016
Три-х этажный 24-х квартирный жилой дом по ул. Коммуна 17
(наименование объекта)
на земельном участке по адресу: Волгоградская обл. Городищенский район
(город, район, улица, номер участка)
п. Кузнецкий ул. Советская 17

сроком на 6 месяцев (ев).

Строительство (реконструкция) будет осуществляться
на основании

от " " г. № .
(наименование документа)

Право на пользование землей закреплено Договор аренды № 32-15 от 24.04.15
(наименование документа)
загородный дом № 11832015 от " " г. № .

Проектная документация на строительство объекта разработана ЗАО "Курс"
(наименование проектной организации, ИНН, юридический и почтовый адреса,
Жеритовское Ю.Г. 8 905 334 8100 р/с 40702810466010000160000-А Банк Югра БИК 046015316
ФИО руководителя, номер телефона, банковские реквизиты
ПАО Банк Югра № 2 Р/с 66 на-404 БИК 046015316
(наименование банка, р/с, к/с, БИК))

имеющей право на выполнение проектных работ, закрепленное Свидетельство о
допуске к работам по проектированию зданий и сооружений № СРО-П-170-16 от 20.02.2015 (1190)
(наименование документа и уполномоченной организации, его выдавшей)
от " " г. № , и согласована в установленном порядке
с заинтересованными организациями и органами архитектуры и
градостроительства:

- положительное заключение государственной экспертизы получено за № _____
от " " г.

- схема планировочной организации земельного участка согласована
за № _____ от " " г.

(наименование организации)

Проектно-сметная документация утверждена
за № _____ от " " г.

Дополнительно информируем:

финансирование строительства (реконструкции)
застройщиком будет осуществляться р/с 40702810466010000160000-А Банк Югра БИК 046015316
(банковские реквизиты и номер счета)

Работы будут производиться подрядным (хозяйственным) способом
соответствии с договором от " " 20__ г. № _____
(наименование организации, ИНН, юридический и почтовый адреса,

Подписано _____

08.02.2017

В.И. - ЮР.

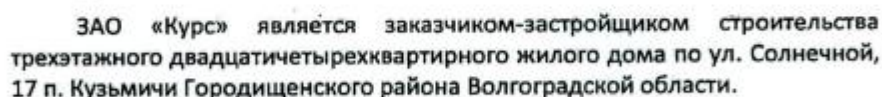
Черная Л.И.

АКТ
ЧТОБ



400081, г. Волгоград, ул. Ангарская, д.69а
+7 8442 93-43-60; +7 905 334-87-00
www.zao-kurs.ru zao-kurs@yandex.ru

**В Администрацию Городищенского района
Волгоградской области**



В целях реализации программы расселения сирот и других ФЦП предлагаем квартиры «под ключ» по цене 35 000 руб/м². Подробные характеристики объекта и квартир изложены в проектной декларации на сайте ЗАО «Курс»:

- Однокомнатные квартиры тип "В" - 6 шт. (общая площадь 36,64 м², жилая площадь 16,65 м²);
- Двухкомнатные квартиры тип "А" - 6 шт. (общая площадь 49,32 м², жилая площадь 29,29 м²). Данные квартиры легко могут быть преобразованы в однокомнатные.

Вариант «под ключ» дополнительно включает в себя установку сантехнических приборов, внутреннюю отделку.

В настоящее время построен фундамент дома. Строительство будет продолжено в ближайшее время. Срок сдачи в эксплуатацию – 3-й квартал 2017 г.

В случае вашей заинтересованности просим сообщить условия приобретения квартир.

С уважением,
Заместитель генерального директора

С.В. Лисин



По письму из Москвы
(89616614978 Ерем)
Анто. вранко. В. и. 308449

АКТИ
Чтобы



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КУРС»

ИНН 3442030857, КПП 344201001, ОГРН 1023402645463
Р/сч 40702810406010000016 Операционный офис г. Волгоград
Филиала ОАО АКБ «ЮГРА» в г. Ростове-на-Дону
К/сч 30101810260150000316, БИК 046015316

400081, г. Волгоград, ул. Ангарская, д. 69а
+7 8442 93-43-60; +7 905 334-87-00
www.zao-kurs.ru zao-kurs1@yandex.ru

Исх. №41 от 18.04.16 г.

*Вх №65
от 18.04.16.*

В Кузьмичевское сельское поселение
Городищенского муниципального
района Волгоградской области

Застройщик: Закрытое акционерное общество «Курс»,
Юридический адрес: 400105, г. Волгоград, ул. М. Еременко,
94,

Почтовый адрес: 400081, г. Волгоград, ул. Ангарская, 69А,
тел.: 8(8442)93-43-60, моб.: 8(905)334-87-00,

Генеральный директор Харитонов Юрий Геннадьевич,
Банковские реквизиты: р/сч 40702810406010000016 в
операционном офисе г. Волгоград филиала ПАО БАНК
«ЮГРА» в г. Ростове-на-Дону, к/сч 30101810260150000316,
БИК 046015316, Свидетельство №4109 от 19.02.14 г.
№СРО-С-256-19102012

ЗАЯВЛЕНИЕ от "18" апреля 2016 года

Прошу выдать Закрытому акционерному обществу «Курс»
(наименование застройщика)

разрешение на строительство капитального строительства: «3-этажный 24-х квартирный жилой
дом по ул. Солнечная, 17 в р. п. Кузьмичи Городищенского района Волгоградской области»,
(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, описание
этапа строительства, реконструкции, если необходимо разрешение на этап строительства, реконструкции)

расположенного на земельном участке по адресу: Волгоградская область, Городищенский
район, п. Кузьмичи, ул. Солнечная, 17, принадлежащего ЗАО «Курс» на основании
Постановления Администрации Городищенского муниципального района №746 от 24.04.15
г., договора аренды земельного участка №38/15 от 24.04.15 г., договора субаренды земельного
участка б/н от 17.08.15 г.

(полный адрес объекта капитального строительства или строительный адрес, реквизиты документа,
удостоверяющего право застройщика на земельный участок)
сроком на 36 месяца (ев).

Краткие проектные характеристики объекта в соответствии с утвержденной проектной
документацией:

проектируемый трехэтажный жилой дом расположен на отведенном земельном участке с
соблюдением предельных параметров разрешенного строительства.

При проектировании учитывались требования СП 54.13330.2011.

Общие размеры дома в осях 40,20x12,60 м.

Высота этажа принята согласно техническому заданию:

- жилые этажи – 3,0 м.

- 1 этаж жилой – 3,0 м.

- проветриваемое техподполье – 1,70 м.

На первом этаже предусмотрены жилые квартиры, а также входные группы жилого дома.

На 1-3-м этажах расположены – однокомнатные, двухкомнатные квартиры. Общее количество квартир в жилом доме 24.

В доме запроектировано техподполье для размещения инженерных коммуникаций.

Несущие конструкции утепляются минераловатными утеплителями плотностью от 30 кг/м³.

Цветовое решение фасадов разработано в увязке с существующей застройкой.

Пожарная и взрывопожарная опасность:

степень огнестойкости здания – II

класс конструктивной пожарной опасности – С2,

класс функциональной пожарной опасности,

многоквартирный жилой дом – Ф 1,3.

Наличие помещений с постоянным пребыванием людей – относится к объектам с постоянным пребыванием людей (жилые этажи).

Уровень ответственности – 2 (нормальный).

Технико-экономические показатели по жилому дому

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Всего
1	Площадь участка землепользования	м ²	2421,0
2	Площадь участка благоустройства	м ²	2763,6
3	Площадь застройки	м ²	539,2
4	Кол-во этажей: надземных (жилой дом)	шт.	3
	техподполье	шт.	1
5	Строительный объем всего:	м ³	6 669,9
	Надземной части (жилой дом 1-3 этаж)	м ³	5 753,26
	(техподполье)		916,64
6	Число квартир	шт.	24
	в том числе 1-комнатных	шт.	6
	в том числе 2-комнатные	шт.	18
7	Площадь жилого дома по СП 54.13330.2011	м ²	1 450,70
9	Площадь квартир	м ²	1 148,76
11	Площадь помещений общего пользования жилого дома	м ²	138,48

Ак
Что

проектной документации подготовлена Закрытым акционерным обществом «Курс»,
адрес: 400104, г. Волгоград, ул. М. Еременко, 94, почтовый адрес: 400081, г.
Волгоград, ул. Ангарский, 69А, тел.:8(8442)93-43-60, моб.:8(905)334-87-00, Генеральный
директор Харитонов Юрий Геннадьевич, Банковские реквизиты: р/сч 40702810406010000016
в операционном офисе г. Волгоград филиала ПАО БАНК «ЮГРА» в г. Ростове-на-Дону, к/сч
40702810406010000016, БИК 046015316, Свидетельство о допуске к работам по подготовке
проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов
национального строительства №1190, выдано 18.10.13 г. НЕКОММЕРЧЕСКИМ
ПАРТНЕРСТВОМ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ
«СтройПроект» №СРО-П-170-16032012.

(графа записывается в случае, если подготовка проектной документации осуществлялась физическим или
юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком; указывается наименование
лица, осуществившего подготовку проектной документации, ИНН, юридический и почтовый адрес, Ф.И.О.
руководителя, номер телефона, банковские реквизиты)

- положительное заключение государственной экспертизы проектной документации
получено за № _____ от "___" _____ 20__ года: не подлежит обязательному
получению заключения государственной экспертизы проектной документации.

(применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного
кодекса Российской Федерации)

- проектная документация утверждена: ЗАО «Курс», Приказ №3/16 от 18.04.16 г.
(наименование и реквизиты распорядительного документа)

Обязуюсь обо всех изменениях, связанных с приведенными в настоящем заявлении сведениями,
сообщать в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство.

Застройщик ЗАО «Курс»
Генеральный директор
(должность)




(подпись)

Харитонов Юрий Геннадьевич
(Ф.И.О.)



**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КУРС»**

Свидетельство №СРО-П-170-16032012

**3-х этажный 24-х квартирный жилой дом
по ул. Солнечная, 17 в р.п. Кузьмичи
Городищенского района Волгоградской области**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**РАЗДЕЛ 2 «СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА»**

34-10Ж-2015-ПЗУ

ТОМ 2

ГАП



И.А. Харитонов

г. Волгоград – 2016г.

АКТ
Чтоб



**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КУРС»**

Свидетельство №СРО-П-170-16032012

Трехэтажный многоквартирный дом
в рп Кузьмичи, Городищенского района, Волгоградской области
по ул. Солнечная, 17

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ПРОЕКТ ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

34-10Ж-2015-ПОС

Копия верна
Заместитель ген. директора
Лисин С.В.
Лисин С.В.



ГАП



И.А. Харитонов
И.А. Харитонов

Волгоград – 2016 г.



34316313

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/50128/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «11» февраля 2026 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчётный счёт: 407018109013000000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счёт: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	ООО «КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР» 403071, ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, М.Р.Н ИЛОВЛИНСКИЙ, Г.П. ИЛОВЛИНСКОЕ, РП ИЛОВЛЯ, УЛ КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, Д. 25 ИНН: 3455002455 КПП: 345501001 ОГРН: 1143455000523

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphastrahovanie.ru/upload/iblock/3c/3c458c190ff1c1c9a6b0c256a06a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласно Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Отговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «20» февраля 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «19» февраля 2027 г. (Период страхования)
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	5 000,00 (Пять тысяч и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «20» февраля 2026 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*800 333 0 999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобиль
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

Акт
Чтоб



34316358

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 0991R/776/50129/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «11» февраля 2026 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчётный счёт: 407018109013000000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счёт: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	Федорова Наталья Алексеевна Дата рождения 02.07.1982 ИНН: 34080086373 Паспорт серия 1824 номер 099888 Выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ 09.08.2024

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphastrahovanie.ru/upload/iblock/3c/3c458c190ff1c1c9a6b0c256a06a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласно Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Отговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «20» февраля 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «19» февраля 2027 г. (Период страхования)
Страховая сумма	300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	1 000,00 (Одна тысяча и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «20» февраля 2026 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*800 333 0 999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобиль
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

Акт
Чтоб



СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 01560

ФЕДОСОВА
Наталья Алексеевна

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации-
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков 15.08.2018
за регистрационным № 1560.34

Е. А. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»



No. 044243-1

« 20 » сентября 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Федосовой Наталье Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » сентября 20 24г. № 372

Директор

А.С. Бункин

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

642404426334

Документ о квалификации
Диплом
дает право на выполнение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

1460

Город

Саратов

Дата выдачи

11 января 2017 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Федосова Наталья Алексеевна
за время обучения в период
с 01 июля 2016 года по 29 декабря 2016 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
"Саратовский государственный технический университет
имени Гагарина Ю.А." по программе переподготовки
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
по профилю направления 38.03.01 "Экономика"

Решением от

29 декабря 2016 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки имущества

диплом подтверждает присвоение квалификации
оценщик (эксперт по оценке имущества)



Председатель комиссии

М.П. Руководитель

М.П. Секретарь

Активация
диплома

Российская Федерация
СТРАХОВОЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО ПЕНСИОННОГО СТРАХОВАНИЯ
№ 110-772-176 24

Ф.И.О. **ФЕДОСОВА**
 НАТАЛЬЯ
 АЛЕКСЕЕВНА

Дата и место рождения **02 июля 1982 года**
ЖИРНОВСК
ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

Пол **женский**
Дата регистрации

Справка Windows

Файл Правка Вид Зависимости Параметры Справка

Справка Сборник № 28 Утвержденные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов Утвержден Государственным комитетом Статистики СССР по делам строительства

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ

1. Сборник содержит утвержденные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и зданий коммунально-бытового назначения и предназначается для переоценки основных фондов. Жилые дома пяти этажных помещений (пятиэтажные дома на железных дорогах, дома обслуживания на магистральных трубопроводах и др.) следует оценивать по соответствующим сборникам, разработанным для этих зданий. Показатели стоимости зданий здравоохранения, учебных заведений, детских садов и школ, торговых зданий, тренировочных предприятий и клубов, зданий и сооружений спортивного назначения помещены в сборниках № 31-35. Перечень всех сборников утвержденных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений приведен в общей части к сборникам.

2. Настоящий сборник состоит из трех разделов:

I - жилые здания;
II - общественные здания;
III - здания и сооружения коммунально-бытового назначения.

3. Кроме настоящей технической части, содержащей общие указания ко всему сборнику в целом, каждый из разделов сборника имеет свою техническую часть, в которой приведены примеры пользования сборником в части определения восстановительной стоимости объектов.

4. Утвержденные показатели составлены в нормах, ценах и тарифах, введенных в строительстве с 1 января 1969 г.

5. Утвержденные показатели учитывают полную восстановительную стоимость зданий и сооружений и в том числе:

а) материалы расходуемые на изготовление конструкций;
б) затраты, связанные с проектированием работ в зимнее время;
в) прочие или обобщенные затраты, на вывоз строительного мусора, как то: затраты на временные здания и сооружения, содержание земли и вывозу мусора, затраты на применение прогрессивно-премиальной системы оплаты труда строительного монтажа рабочих и бригадиров рабочих, затраты на проектно-конструкторские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др. В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непроизведенные работы.

6. Утвержденные показатели составлены в виде по-объектам таблиц, которые включают восстановительную стоимость всех общестроительных и специальных строительных работ и в том числе:

а) санитарно-технические устройства (центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация и на вводе в здание, мусоропровод и другие виды благоустройства);
б) электрические и слаботочные устройства - освещение, лифт, радио, телефон, телевидение, а также газоснабжение.

7. В состав оценочных таблиц входят следующие показатели:

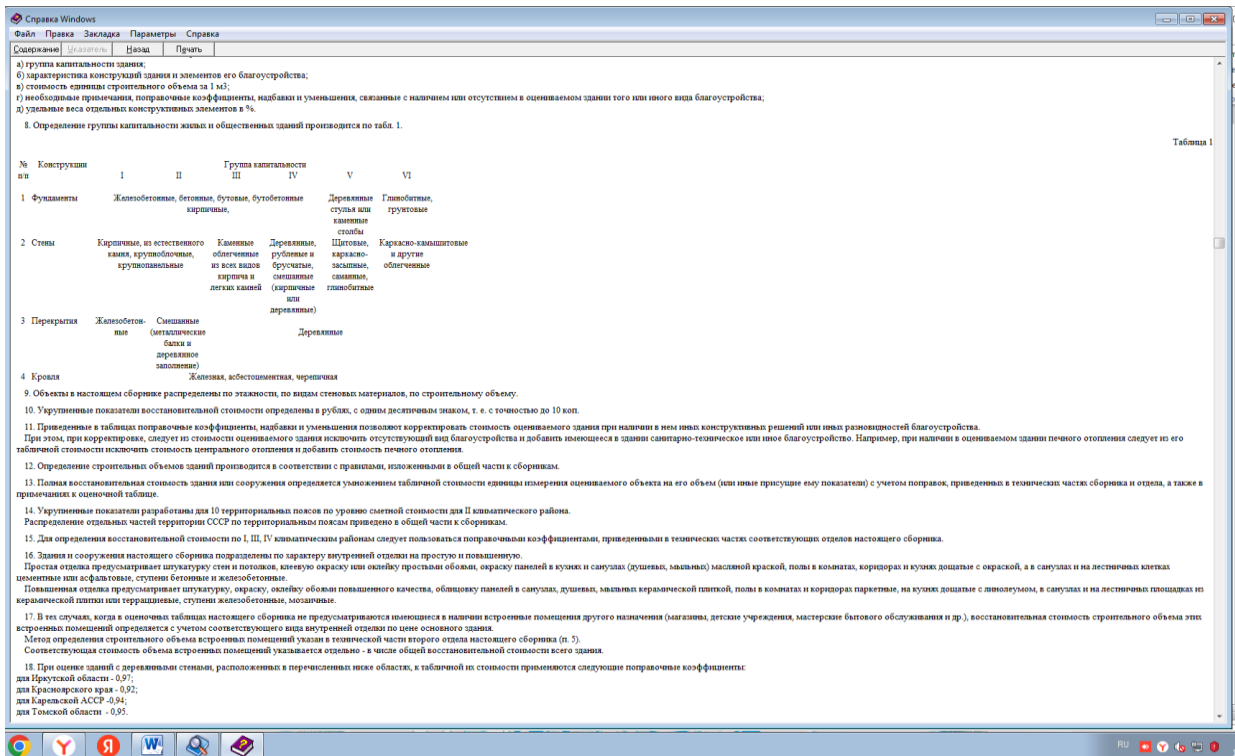
а) группа капитальности здания;
б) характеристика конструкций здания и элементов его благоустройства;
в) стоимость единицы строительного объема за 1 м³;
г) необходимые примечания, поправочные коэффициенты, надбавки и уменьшения, связанные с наличием или отсутствием в оцениваемом здании того или иного вида благоустройства;
д) удельные веса отдельных конструктивных элементов в %.

8. Определение группы капитальности жилых и общественных зданий производится по табл. 1.

Таблица 1

№ п/п	Конструкции	Группа капитальности					
		I	II	III	IV	V	VI
1	Фундаменты	Железобетонные, бетонные, бутовые, бутобетонные кирпичные.				Деревянные столбы или каменные столбы	Глинябетонные, грунтовые
2	Стены	Кирпичные, из естественного камня, крупнопанельные	Каменные облицовочные из кот. вывоз кирпича и легких камней	Деревянные, рубленные и брусчатые, оштукатуренные (кирпичные или деревянные)	Штукатурные, кирпично-засыпные, оштукатуренные, глинябетонные	Каркасно-кирпичные и другие облицовочные	Каркасно-кирпичные и другие облицовочные
3	Перекрытия	Железобетонные	Сыпучие (гипсокартонные, опилки и деревянные засыпные)		Деревянные		
4	Кровля		Железные, асбестоцементная, черепичная				

9. Объекты в настоящем сборнике распределены по этажности, по видам стеновых материалов, по строительному объему.



Справка Windows

Файл Правка Закладки Параметры Справка

Содержание: [Диагностика](#) [Назад](#) [Печать](#)

СБОРНИК № 28

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПЕРИОДА ДО 1990 ГОДА

Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства

ОТДЕЛ 1: ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ

1. ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ С ПОЛНОМЕТРАЖНЫМИ КВАРТИРАМИ

Жилые здания трехэтажные кирпичные

Группа капитальности I

Характеристика здания

Фундаменты бутовые, бутобетонные и сборные железобетонные; стены кирпичные; перегородки деревянные; перекрытия железобетонные; кровля черепичная по деревянным стропилам; полы паркетные.

Полы: центральное отопление, горячее водоснабжение с ванной, коридоры, ванная, санузлы, душевал, электроосвещение, радио, телефон.

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 куб. м ОБЪЕМА ЗДАНИЯ В РУБ.

Таблица 17

Территориальный пояс	Объемы зданий в куб. м до 10000; фундаменты					
	бутовые		бутобетонные		сборные железобетонные	
	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная
	а	б	в	г	д	е
1	21,6	22,1	22,1	22,7	22,1	24,8
2	22,9	24,6	23,4	27,2	24,5	28,4
3	24,2	28,1	24,8	28,8	25,9	30,1
4	25,5	29,6	26,1	30,3	27,3	31,7
5	27	31,3	27,6	32	28,9	33,6
6	41,2	50,2	44,2	51,3	46,2	53,6
7	52,9	61,4	54,1	62,8	56,6	65,7
8	56,2	65,2	57,8	66,8	60	69,7
9	60,5	70,2	61,9	71,9	64,7	75,1
10	66,3	78,3	69,8	81	71	84,8

Примечания. В случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства здания восстановительную стоимость надлежит уменьшать в следующих размерах (в %):

	а	б	в	г	д	е
Центральное отопление	2,7	2,4	2,7	2,3	2,5	2,2
Водоснабжение	0,6	0,5	0,6	0,5	0,6	0,5
Канализация	1,2	1,1	1,2	1	1,1	1
Электроосвещение	2,7	2,4	2,6	2,3	2,5	2,2
Радио	0,5	0,4	0,5	0,4	0,4	0,4
Телефон	0,4	0,3	0,4	0,3	0,4	0,3
Горячее водоснабжение с ванной	4,5	3,8	4,4	3,7	4,1	3,5

Примечания. При наличии других разновидностей благоустройства и конструктивных решений стоимость последних определять в следующих размерах:

газоснабжение	1,1%
кани с газовой колонкой	3,8%
кани с электрической колонкой	3,5%
печного отопления	4%
теплогидравлика	1,6%

УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА ОТДЕЛЬНЫХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ В ПРОЦЕНТАХ

Таблица 17А

№ п.п.	Конструкции	а	б	в	г	д	е
1	Фундаменты	6	5	6	6	12	10
2	Стены и перегородки	27	24	27	24	26	23

Индексы изменения сметной стоимости строительства применяются при определении сметной стоимости строительства и определяются как частное от деления цен строительных ресурсов и иных затрат, сложившихся ко времени определения сметной стоимости строительства, на базисный уровень цен таких строительных ресурсов (сопоставимых по номенклатуре строительных ресурсов) и иных затрат, которые рассчитываются в соответствии с установленной методикой и информация о которых размещается в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве.

В данной Справочной информации представлены значения индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных, проектных и изыскательских работ, а также документы, установившие индексы изменения сметной стоимости по группам однородных строительных ресурсов и индексы изменения сметной стоимости по объектам строительства.

В случае отсутствия в ежеквартальных письмах Министра России соответствующих индексов сметной стоимости для отдельных субъектов Российской Федерации, а также индексов на проектные и изыскательские работы, применяются индексы за предыдущий квартал (Письмо Министра России от 25.12.2017 N 58300-ОГ/09).

Период, на который установлен индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных, проектных и изыскательских работ	Индекс изменения стоимости изыскательских работ для строительства по отношению к базовым ценам по состоянию на:					Индекс изменения стоимости проектных работ для строительства по отношению к базовым ценам по состоянию на:					Документ, устанавливающий индекс сметной стоимости строительно-монтажных, проектных и изыскательских работ		
	01.01.1991	01.01.2001	01.01.2002	01.01.2023	01.01.2025	01.01.1995	01.01.2001	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023		01.01.2024	01.01.2025
I квартал 2026 г.	79,39	6,97	1,52	1,23	1,13	53,48	6,99	1,65	1,51	1,36	1,25	1,13	Письмо Министра России N 818 Письмо Министра России N 301

Открыть полный текст документа

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39473/

Индексы изменения сметной стоимости строительства применяются для пересчёта сметной стоимости строительных (ремонтных) и монтажных работ, оборудования, а также прочих видов работ и затрат (пусконаладочных, изыскательских, проектных работ и других) из базисного уровня цен в уровень цен, сложившийся ко времени составления сметной документации. minstroyrf.gov.ru

Некоторые индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ на I квартал 2026 года:

Индексы изменения сметной стоимости проектных работ:

- к уровню цен по состоянию на 01.01.2025 — 1,13;
- к уровню цен по состоянию на 01.01.2024 — 1,25;
- к уровню цен по состоянию на 01.01.2023 — 1,36;
- к уровню цен по состоянию на 01.01.2022 — 1,51;
- к уровню цен по состоянию на 01.01.2021 — 1,65;
- к уровню цен по состоянию на 01.01.2001 — 6,99;
- к уровню цен по состоянию на 01.01.1995 — 53,48.

Индексы изменения сметной стоимости изыскательских работ:

- к уровню цен по состоянию на 01.01.2025 — 1,13;
- к уровню цен по состоянию на 01.01.2024 — 1,23;
- к уровню цен по состоянию на 01.01.2022 — 1,52;
- к уровню цен по состоянию на 01.01.2001 — 6,97;
- к уровню цен по состоянию на 01.01.1991 — 79,39;

к уровню цен, учтенному в сборнике цен на изыскательские работы для капитального строительства, утверждённом и введённом в действие Постановлением Госстроя СССР от 16 июля 1981 г. №121 (Главы 16 и 20, кроме таблиц 256, 282, 286, 341, 343) — 96,07;

к уровню цен, учтенному в сборнике цен на изыскательские работы для капитального строительства, утверждённом и введённом в действие Постановлением Госстроя СССР от 16 июля 1981 г. №121 (таблицы 256, 282, 286, 341, 343) — 119,08.

gk-infostroy.ru

Справочная информация: "Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ для строительства" (Материал подготовлен специалистами КонсультантПлюс)

ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ, ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ ПРОЕКТНЫХ И ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Индексы изменения сметной стоимости строительства применяются при определении сметной стоимости строительства и определяются как частное от деления цен строительных ресурсов и иных затрат, сложившихся ко времени определения сметной стоимости строительства, на базисный уровень цен таких строительных ресурсов (сопоставимых по номенклатуре строительных ресурсов) и иных затрат, которые рассчитываются в соответствии с установленной методикой и информация о которых размещается в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве.

В данной Справочной информации представлены значения индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных, проектных и изыскательских работ, а также документы, установившие индексы изменения сметной стоимости по группам однородных строительных ресурсов и индексы изменения сметной стоимости по объектам строительства.

В случае отсутствия в ежеквартальных письмах Минстроя России соответствующих индексов сметной стоимости для отдельных субъектов Российской Федерации, а также индексов на проектные и изыскательские работы, применяются индексы за предыдущий квартал ([Письмо](#) Минстроя России от 25.12.2017 N 58300-ОГ/09).

Период, на который установлены индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных, проектных и изыскательских работ	Индекс изменения стоимости изыскательских работ для строительства по отношению к базовым ценам по состоянию на:						Индекс изменения стоимости проектных работ для строительства по отношению к базовым ценам по состоянию на:						До уст. инд. см. стр. мон. пр. изъ. раб
	01.01.1991	01.01.2001	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.1995	01.01.2001	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	
II квартал 2025 г.	74,38	6,54	-	-	-	1,15	49,96	6,53	1,54	1,41	1,27	1,17	Письмо Рос N 2
I квартал 2025 г.	72,78	6,40	-	-	-	1,13	48,88	6,39	1,51	1,38	1,24	1,14	Письмо Рос N 5

Индексы изменения стоимости http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39473/

В целях ориентировки участников инвестиционно-строительного процесса в строительстве на территории Российской Федерации, Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве устанавливает на ЯНВАРЬ 2017 года индексы изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (Приложение).

← → ↻ 🏠 www.ocenchik.ru/docsf/2482-index-kccsn-smetnoy-stoimosti-january16.html Яндексе Mail.Ru: почта, пои... Одноклассники Стартовая страниц...

ОЦЕНЩИК.РУ

Добавить в избранное Ссылка: стартовой

Оценщик.ру

Новости
События
Форум
Поиск по сайту
Контакты | Реклама

Работа

Поиск
Вакансии
Резюме
Добавить резюме
Добавить вакансию

СВОД

8 800 333 87 38
info@srosvod.ru

Оценка

Методики
Отчеты об оценке
Обзоры, аналитика
Справочники и нормативы
Словарь оценщика
Курсы оценщиков
СРО Оценщиков

Интерактив

Кадастровая оценка
Интервью
Статьи
Рейтинги
Вопрос-ответ
Авторы на Оценщик.ру

Проекты Отдела оценки

Справочники и нормативы / Недвижимость / Индексы

Оставить комментарий | Читать комментарий

Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 января 2016 г. № КЦ/2016-01ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на Январь 2016 года"

- В целях ориентировки участников инвестиционно-строительного процесса в строительстве на территории Российской Федерации, Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве устанавливает на ЯНВАРЬ 2016 года индексы изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (Приложение).
- Индексы (в зависимости от использованной сметно-нормативной базы) применяются:
 - к сметной стоимости на 01.01.2000 г., определенной по новым Федеральным единичным расценкам (ФЕР-2001, ФЕРм-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРн-2001) - строка 1;
 - к сметной стоимости 1984 года - для объектов, имеющих утвержденную сметную документацию в ценах 1984 года, составленную по местным сборникам ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 - строка 2.
- Территориальные индексы предназначены для составления инвестиционных смет, формирования предложений между заказчиками и подрядчиками о цене строительства, планирования и укрупненного расчета инвестиций на весь комплекс работ, а также для расчетов между заказчиками и подрядчиками по всему комплексу работ в соответствии с условиями заключенных договоров (контрактов).
- Для более точного определения сметной стоимости и уровня цен на строительную продукцию в конкретном регионе рекомендуется использовать индексные показатели, формируемые на местах органами, ответственными за ценообразование в строительстве.
- Расчеты за выполненные работы рекомендуется производить с применением индексов к отдельным элементам прямых затрат (графы 3, 4 и 5) к стоимости соответствующих видов работ с последующим начислением накладных расходов и сметной прибыли по текущим нормативам. Такой метод счета рекомендуется как основной вариант, обеспечивающий правильное отражение структуры затрат по конкретному объекту строительства и видам (комплексам) работ.
- Координационным центром выпускаются индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 (для местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87) и 2000 гг. (для ФЕР-2001 и местных ТЕР-2001), дифференцированные по видам строительства, объектам, видам и комплексам строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ.

Генеральный директор Центра
П.В. Горячкин

Приложение к письму Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 января 2016 г. N КЦ/2016-01ти

Авторизация

Логин:
Пароль:
Регистрация Войти
Забыли пароль?

Программы повышения оценки

http://softerium.ru

Полезное

ФЗ N135 Об оцен. деят-сти
ФСО N11 общие понятия
ФСО N12 цели оценки
ФСО N13 требования к отчету
ФСО N14 кадастровая оценка
ФСО N5 экспертиза отчетов
ФСО N6 уровень знаний эксперта СРО
ФСО N7 Оценка недвижимости
ФСО N8 Оценка бизнеса
ФСО N9 Оценка для залога
ФСО N10 Оценка машин
ФСО N11 Оценка НМА
Земельный кодекс РФ

Индикаторы

Курсы валют с 25/02 с 26/02
USD ЦБ 76.3928 76.3929+
EUR ЦБ 84.0779 84.2155+
Индекс стоимости жилья
2247 S/m. Данные IRIH.ru
Индексы СМР на I кв. 2016
Письмо об индексах I кв. 2016
Индексы СМР на IV кв. 2015
Об индексах СМР на I кв. 2016
Об индексах СМР на IV кв. 2015

Рекомендуем

Индексы изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации

← → ↻ 🏠 www.ocenchik.ru/docsf/2482-index-kccsn-smetnoy-stoimosti-january16.html Яндексе Mail.Ru: почта, пои... Одноклассники Стартовая страниц...

Ненецкий автономный округ	328,61	239,68	165,63	191,87
III Южный и Северо-Кавказский федеральные округа, в среднем	17,662	9,484	5,675	8,419
30 Республика Адыгея (Адыгея)	278,05	239,68	157,59	177,96
31 Республика Дагестан	18,894	8,997	5,138	8,196
32 Республика Ингушетия	274,89	246,73	168,84	186,59
33 Кабардино-Балкарская Республика	16,635	8,754	6,442	8,776
34 Республика Калмыкия	281,21	249,08	165,63	185,20
35 Карачаево-Черкесская Республика	18,894	9,484	5,445	8,470
36 Республика Северная Осетия - Алания	290,69	253,78	154,37	178,20
38 Краснодарский край	17,662	8,146	5,982	8,566
39 Ставропольский край	252,78	244,38	157,59	174,38
40 Астраханская область	17,251	8,997	6,212	8,728
41 Волгоградская область	246,46	223,23	451,15	167,23
42 Ростовская область	15,813	10,456	4,985	7,598
	243,30	227,93	149,55	165,78
	13,965	9,119	5,062	7,218
	246,46	237,33	146,33	164,30
	22,180	10,943	5,598	9,308
	300,17	230,28	151,15	175,81
	17,662	10,699	5,752	8,563
	297,01	244,38	162,41	184,84
	15,608	9,484	6,212	8,453
	290,69	242,03	155,98	178,77
	19,921	9,605	5,292	8,551
	284,37	234,98	159,19	179,90
	18,072	9,727	5,905	8,693
	309,65	244,38	164,02	188,01

метод: формулы
Гранд СМЕТА
academia-bti.ru

8,551 <http://www.ocenchik.ru/docsf/2482-index-kccsn-smetnoy-stoimosti-january16.html>

Индексы изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации

Word | www.consultant.ru | Южный федеральный округ \ КонсультантПлюс

Яндекс | Входящие | Почта | Личный кабинет | Портал государст | Росреестр | Запуск Защищен | Оценка имуще

года.

<Письмо> Министра России от 19.02.2016 N 4688-ХМ/05 <Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных и пусконаладочных работ, индексах изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ и иных индексах на I квартал 2016 года>

Южный федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства		Индексы к ФЕР - 2001/ТЕР - 2001 по объектам строительс				
		Республика Адыгея	Астраханская область	Волгоградская область	Республика Калмыкия	Красн
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	5,90	6,65	6,75	6,63	:
		-----	-----	-----	-----	:
		6,05	6,37	7,45	6,68	:
		-----	-----	-----	-----	:
		6,12	6,35	6,49	6,53	:
		-----	-----	-----	-----	:
	Панельные	6,54	6,35	6,18	6,46	:
		-----	-----	-----	-----	:
		5,93	6,49	6,32	6,36	:
		-----	-----	-----	-----	:
		6,33	5,99	6,19	5,61	:
		-----	-----	-----	-----	:
Монолитные	5,97	6,51	6,40	6,50	:	
	-----	-----	-----	-----	:	
Прочие	6,30	6,16	6,48	6,11	:	
	-----	-----	-----	-----	:	
Административные здания	5,65	5,87	5,67	5,71	:	
	-----	-----	-----	-----	:	
	6,15	5,99	5,61	5,24	:	

Новости

сегодня
Минприроды сообщило о сроках уплаты экологического сбора

сегодня
Преимущества организациям инвалидов и условия допуска: разъяснения Минфина о цене госконтракта

Не пропустите
Важные новости для юриста за неделю с 18 по 22 марта

25 марта
Работодателям на заметку: полезные ответы онлайн-инспекции за февраль 2024 года

[Все новости →](#)

Word | www.consultant.ru | Южный федеральный округ \ КонсультантПлюс

Яндекс | Входящие | Почта | Личный кабинет | Портал государст | Росреестр | Запуск Защищен | Оценка имуще

	5,87	7,16	6,46	5,80	:
Подземная прокладка кабеля с медными жилами	4,83	4,75	4,65	4,42	:
	-----	-----	-----	-----	:
	4,97	4,08	6,37	4,88	:
Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	5,35	5,31	4,75	4,28	:
	-----	-----	-----	-----	:
	5,45	5,66	6,10	4,75	:
Воздушная прокладка провода с медными жилами	4,48	4,24	4,12	4,28	:
	-----	-----	-----	-----	:
	4,50	3,65	5,70	4,50	:
Воздушная прокладка провода с алюминиевыми жилами	4,38	4,22	3,73	3,90	:
	-----	-----	-----	-----	:
	4,32	4,40	4,90	3,98	:
Сети наружного освещения	7,51	7,48	7,54	6,69	:
	-----	-----	-----	-----	:
	7,47	6,75	7,38	6,92	:
Прочие объекты <4>	6,24	6,60	6,44	6,34	:
	-----	-----	-----	-----	:
	6,41	6,26	6,38	5,89	:
Пусконаладочные работы	9,42	11,24	11,93	10,13	1
	-----	-----	-----	-----	:
	11,75	12,21	12,11	13,09	1
Автомобильные перевозки <4>	7,47	7,53	8,35	8,16	:
	-----	-----	-----	-----	:
Электрификация железных дорог <4>	4,59	4,92	5,04	4,73	:
Железные дороги <4>	7,01	7,23	7,27	7,27	:

Новости

сегодня
Запрет заключать с неквалифицированными инвесторами – физлицами ряд сделок пролонгирован на год

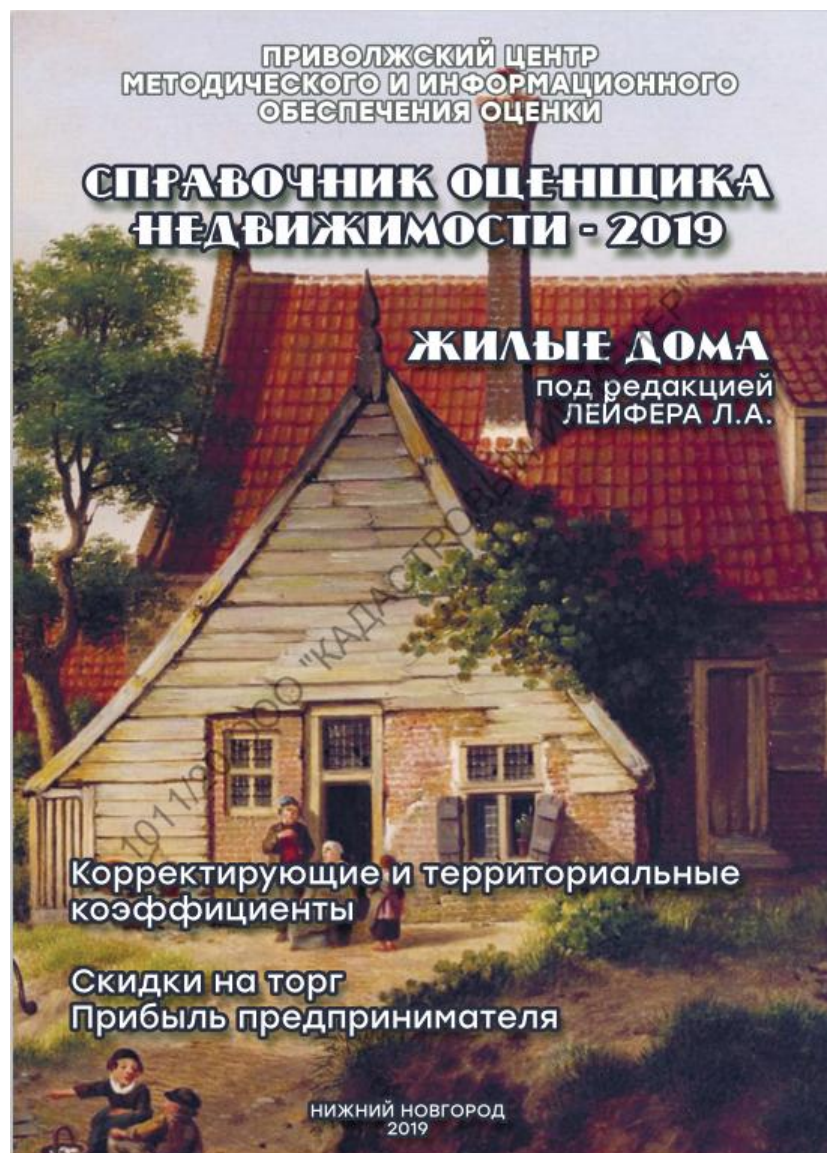
сегодня
Удержание НДФЛ с выплат за время вынужденного прогула не противоречит Конституции, напомнил КС РФ

Не пропустите
Работодателям на заметку: полезные ответы онлайн-инспекции за февраль 2024 года

сегодня
Сделка сорвалась по вине госзаказчика – суд взыскал с него комиссию за выдачу гарантии

[Все новости →](#)

6,75-7,45



Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

Справочник оценщика недвижимости-2019

ЖИЛЫЕ ДОМА

ДАЧИ, ДОМА, ТАУНХАУСЫ, КОТТЕДЖИ

Корректирующие коэффициенты и
характеристики рынка недвижимости
на основе рыночной информации и
коллективных экспертных оценок

Нижний Новгород 2019

А
Ч
