

ОТЧЕТ

**об оценке имущества
Азовского Владимира Александровича**

Проводится в соответствии с ч.2 ст.213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
для предъявления в Арбитражный суд Волгоградской области.

Дело А12-21390/2025

Судья Антропова И.С.

Финансовый управляющий

Нестерова А.И.

**Дата введения процедуры реализации имущества
должника – 11.09.2025г.**

Дата осмотра- 22.05.2026 г.

Дата проведения оценки –22.05.2026 г.

Ф.И.О. должника – Азовский Владимир Александрович

дата рождения: 15.10.1985 года рождения, место рождения: гор. Урюпинск Волгоградской обл.

СНИЛС: 124-576-107 51;

ИНН: 343804082877;

Волгоградская обл., гор. Урюпинск, ул. Пушкина, д. 30
(адрес должника)

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Волгоградской области
Номер дела	A12-21390/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	11.09.2025
Дата назначения арбитражного управляющего	11.09.2025

Сведения об арбитражном управляющем

Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	СРО ААУ "ЦФОП АПК"
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	№ 21586 04.07.2022 г.
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	ООО «Британский Страховой Дом»
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	ОАУ №16274/700/25 от 29.04.2025г. с 22.06.2025 по 21.06.2026
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о дополнительном страховании ответственности арбитражного управляющего на случай причинения убытков	В силу п. 2 ст. 24.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» дополнительное страхование ответственности не требуется. Балансовая стоимость имущества должника на последнюю отчетную дату менее ста миллионов рублей.
Номер договора дополнительного страхования, дата его заключения и срок действия	—
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему	400066 г. Волгоград, а/я 171 nesterovalina34@yandex.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

г. Волгоград

Описание дома	Тип:	Кол-во комнат	Количество этажей	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Наличие неутвержденной перепланировки
	Жилой дом, назначение: жилое	Нет данных	1 этаж	78,0	Нет данных	отсутствует
	Тип/серия дома		Этажность	Год постройки	Год проведения реконструкции	Физический износ дома, %
	Рубленый		1 этаж	Нет данных	-	50%
Описание земельного участка	Категория земель	Площадь, кв. м	Разрешенное использование	Наличие обременений	Характер обременений	Кадастровый номер
	Земли населенных пунктов	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.		
	Волгоградская обл.	-	г. Урюпинск	Ул. Пушкина, дом №30.		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущества должника					
Основание оценки	Решение финансового управляющего об оценке от 22 мая 2026г..					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН	
	Общество с ограниченной ответственностью	Общество с ограниченной ответственностью «Константа»	Россия, 400050, г. Волгоград, ул. 7-я Гвардейская, 2, офис 308		1143443003846, дата присвоения 19.02.2014 г.	
Даты	Осмotra объекта		Оценки	Составления отчета		
	22 мая 2026 г..		22 мая 2026 г..	22 мая 2026 г.		
Рынок недвижимости в г. Урюпинске	Тенденции рынка недвижимости, руб.			Прогноз на ближайший год		
	25 000 - 70 000			Снижение цен не предполагается		
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)		
	2 066 000		Не применялся	Не применялся		
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость					
	Жилой дом, назначение: жилое			2 066 000 (Два миллиона шестьдесят шесть тысяч) рублей		

Оценку выполнил и подготовил отчет Финансовый управляющий _____(Нестерова А.И.)

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание проведения оценки	Процедура реализации имущества должника
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчик предоставил имеющуюся в распоряжении и необходимую для проведения оценки информацию об Объекте оценки в момент заключения Договора
Объект оценки	Домовладение (жилой дом, назначение: жилое, общей площадью 78,0 кв. м)
Месторасположение объекта оценки	Волгоградская область, г. Урюпинск, ул. Пушкина, дом №30.
Собственники объекта оценки	Азовский Владимир Александрович
Имущественные права на строение	Право общей долевой собственности
Правоподтверждающие документы на строение	Договор купли-продажи от 15.05.2012 г.
Правоустанавливающие документы на строение ¹	Выписка из ЕГРН от 26.11.2025 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная
Возможные границы интервала определяемой стоимости	Приведение возможных границ интервала не требуется
Рыночная стоимость	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 цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства
Ликвидационная стоимость	Стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	отсутствует
Дата оценки	22 мая 2026 г.
Дата осмотра объекта оценки	22 мая 2026 г.
Дата составления отчета	22 мая 2026 г.
Используемые стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки (ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № IV, ФСО №V, ФСО № VI), утвержденные Минэкономразвития России за № 200 от 14 апреля 2022 г., ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России за №611 от 25 сентября 2014 г.;
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Допущения и ограничительные условия	Отсутствуют

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчет (далее – «Отчет»), является финансовым управляющим должника Нестерова А.И., имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. Оценщик не предполагает наличия каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

¹ Согласно данным Выписки из ЕГРН (Приложение №3)

5. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет отчужден на рынке по цене равной указанной в Отчете стоимости.

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

7. В силу статьи 12 ФЗ от 29.07.1993 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки является достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное. Оценщик допускает, что при проведении заказчиком аукциона рыночная стоимость объекта оценки может быть изменена.

8. Описание объекта оценки произведено согласно документации, предоставленной ответами гос. органов, если это не противоречит фактическому осмотру. При несоответствии данных технических документов и данных визуального осмотра, Оценщик должен отразить это в Отчете.

9. Все расчеты производились Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

10. Для расчетов использовалась площадь объекта недвижимости без учета площади лоджии/балкона, так как в соответствии с п. 5 ст. 15 ЖК РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ общая площадь жилых помещений не включает в себя площадь балконов, лоджий, веранд и террас.

11. Все данные по объектам-аналогам уточнены и учтены при расчете.

4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Копии документов, предоставленных гос. органами:

1. Выписка из ЕГРН от 26.11.2025 г.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Аналоги для расчета стоимости земельного участка:

<https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/320505033>

<https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/307451328>

<https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/299370306>

Аналоги для расчета стоимости жилого дома:

<https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/306660583>

<https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/320265668>

<https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/317520408>

Описание месторасположения:

<http://www.volgadmin.ru/ru/MPCity/Areas.aspx?>

Карта объекта оценки:

<http://maps.yandex.ru/>

Анализ рынка объекта оценки: исследования компании ЮИКЦ

(<http://marketing.rbc.ru/research/562949987053003.shtml>), а также <http://www.bn.ru/graphs/report.php>;

<https://regionalrealty.ru/library/rynok-nedvizhimosti-volgograda/>; <http://ndv34.ru/volgograd/price/city/sale/vtorichka/>;

<http://новостройки-в-волгограде.рф/застройщикам/item/232-генеральный-план-волгограда-от-29-06-2007г.html>;

<http://ru.trovit.com/nedvizhimost/441/tzena-nedvizhimosti-volgograd>.

Если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При подготовке Отчета об оценке Финансовый управляющий придерживался требований, установленных Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Величина стоимости в настоящем Отчете была определена в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, утвержденными приказами Минэкономразвития России за № 200 от 14 апреля 2022 г., ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России за №611 от 25.09.2014 г.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.

7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

База оценки имущества – вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Внешнее устаревание имущества – устаревание имущества в результате внешней экономической ситуации.

Дата определения стоимости (дата проведения оценки) – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Износ имущества – потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта недвижимости становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).

Имущество – юридическое понятие, охватывающее все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Ликвидационная стоимость – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объекты оценки – объекты гражданских прав (не изъятые из оборота, т.е. объекты, которые могут свободно отчуждаться и переходить от одного лица к другому), предъявляемые к оценке.

Отчет об оценке имущества – документ установленной формы, представляемый оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта недвижимости.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценщик – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Подходы к оценке:

затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных и нормативных данных, а также проведение расчетов стоимости недвижимости и оформления результатов оценки.

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 цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ здания может быть определен по методу срока жизни.

Функциональное устаревание имущества – устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по адекватной рыночной цене объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

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

8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

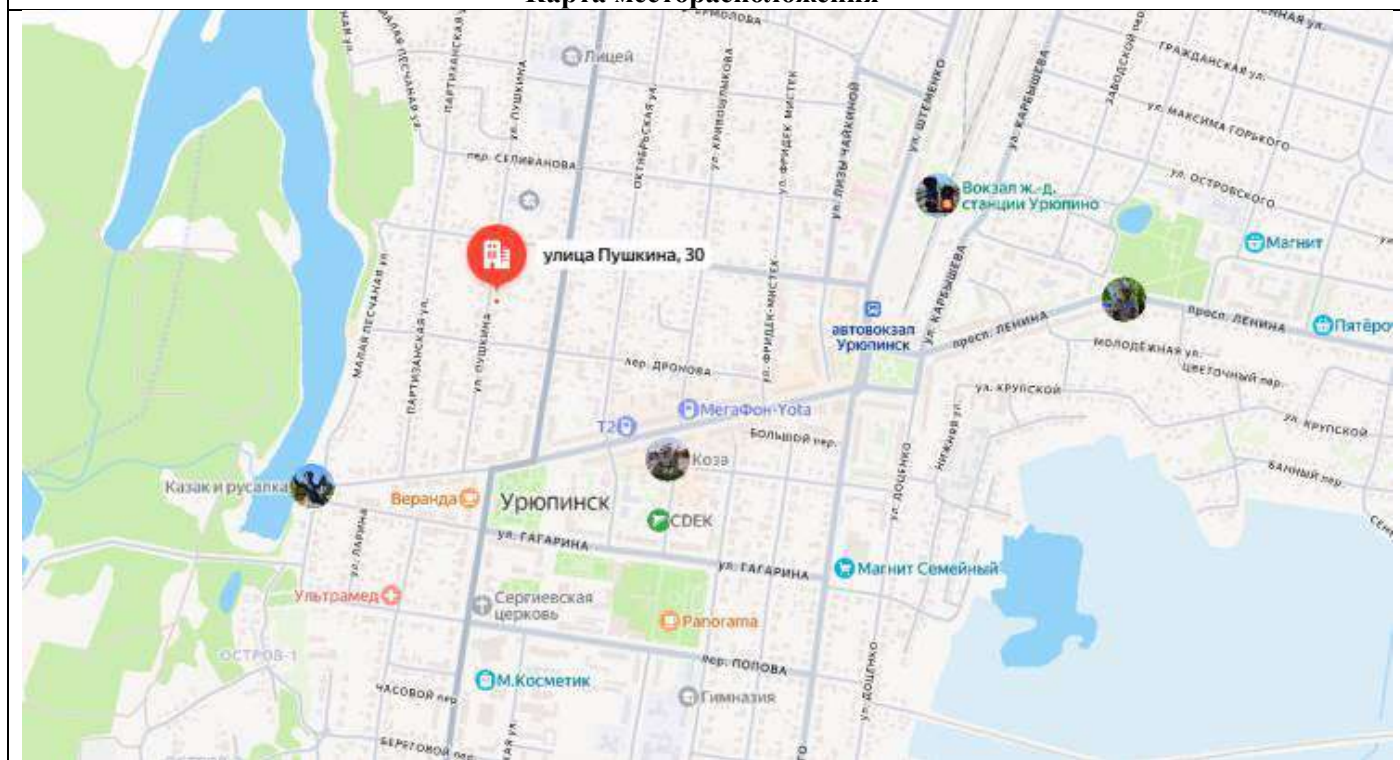
1. Решение на оценку;
2. Выезд Финансового управляющего на место, фотосъемка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
3. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчета;
5. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. На этом этапе была собрана детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, а именно:
 - правоустанавливающие документы, сведения об обременении объекта оценки правами иных лиц;
 - информация о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - другая информация, связанная с объектом оценки.
6. Анализ наиболее эффективного использования;
7. Выбор метода (методов) в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
8. Расчет стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
9. Определение итоговой величины стоимости оценки;
10. Согласование результатов;
11. Составление и оформление Отчета об оценке.

9. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, район	г. Урюпинск
г. Урюпинск — является городом областного подчинения. Расположен на северо - западе Волгоградской области. Граничит на северо – востоке с Новониколаевским, на востоке с Новоаннинским, на юге – с Нехаевским административными районами Волгоградской области, на западе – с Воронежской областью. Урюпинск, выполнял в течение длительного периода функции центра прилегающего сельскохозяйственного региона, сформировался как многофункциональный город с достаточно высоким уровнем развития всех отраслей экономики. Преобладающей формой собственности зарегистрированных организаций является частная, её доля составляет 54,2% от общего числа организаций; на долю государственной и муниципальной собственности приходится 44 %. Коммерческие организации составляют 46,5% в общем количестве хозяйствующих субъектов, некоммерческие – 52%. В пределах городской черты земли города Урюпинска составляют 3 955 га. За прошлый год в городе введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 7,4 тыс.кв. метров, что в 2 раза больше, чем в январе – сентябре 2014г. Индивидуальными застройщиками осуществлён ввод 67% жилья. Внутри административного деления город не имеет. Численность населения города Урюпинска на 01 декабря 2010 года составляет 40,5 тыс. человек. По численности населения город относится к категории малых городов и является самым маленьким городом областного подчинения Волгоградской области. Город расположен в 36 км от федеральной автомобильной магистрали Волгоград – Москва.	
Местоположение	Волгоградская область, г. Урюпинск, ул. Пушкина, дом №30.
Преобладающая застройка микрорайона	Многэтажные жилые дома, общеобразовательные объекты, торговые и социальные объекты, административные объекты, объекты здравоохранения, индивидуальные жилые дома
Престижность микрорайона	Хорошая
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценки)	Хорошая
Экологическая обстановка района	Благоприятная
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1000 м)	Общеобразовательные учреждения, детские сады, торговые и социальные объекты, объекты здравоохранения, спортивные сооружения.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Район с хорошо развитой инфраструктурой
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют

Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Остановки маршрутных такси и общественного транспорта в 2-5 мин. Ходьбы от объекта оценки
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее (выполнены все виды благоустройства)
Тенденции стоимости 1 кв.м. в г. Урюпинске, руб.	25 000 - 70 000

Карта месторасположения²



10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки произведено согласно документам, предоставленным заказчиком (см. Раздел 5 Отчета), внешнего визуального осмотра (фотографии объекта оценки – см. Приложение).

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки	Домовладение (жилой дом, назначение: жилое, общей площадью 78,0 кв. м)
Месторасположение объекта оценки	Волгоградская область, г. Урюпинск, ул. Пушкина, дом №30.
Собственники объекта оценки	Азовский Владимир Александрович

² <http://maps.yandex.ru/>

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Имущественные права на строение	Право общей долевой собственности	
Правоподтверждающие документы на строение	Договор купли-продажи от 15.05.2012 г.	
Правоустанавливающие документы на строение	Выписка из ЕГРН от 26.11.2025 г.	
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано	
Основное строение		
Тип здания	Жилой дом, назначение: жилое	
Текущее использование	Используется по назначению	
Инвентарный номер согласно техническому паспорту	Нет данных	
Кадастровый номер дома	34:38:020108:426	
Год постройки	1992 ³ г.	
Год реконструкции	-	
Группа капитальности ⁴	I	
Этажность	1 этаж	
Нормативный срок службы, лет ⁵	150	
Площадь по внутреннему обмеру, кв. м.	78,0	
Высота, м.	Нет данных	
Износ и устаревания	По данным технического паспорта – нет данных%; Расчетный по сроку жизни –30% (см. ниже) Ифиззд = ЭВ / СЭЖ*100%, где: Ифиззд – физический износ здания (процент износа от восстановительной стоимости) %; ЭВ – эффективный возраст, лет; СЭЖ–срок экономической жизни , лет. Ифиззд= (2026-1992)/112,5*100%=30%	
Количество жилых комнат, шт.	Нет данных	
Стоянка личного а/т	Имеется возможность стоянки возле дома	
Планировка согласно технической документации	Планировка соответствует плану БТИ.	
Сведения о перепланировке	Отсутствуют	
Состояние внутренней отделки	Эконом	
Необходимость проведения ремонтных работ	Имеется	
Видимые дефекты внутренней отделки	Требует косметического ремонта	
Степень ликвидности объекта недвижимости	Средняя	
Описание конструктивных элементов		
Конструктивные элементы	Материал	Состояние
Стены	Деревянный	удовлетворительное
Перегородки	нет данных	удовлетворительное
Фундамент	нет данных	удовлетворительное
Перекрытия	нет данных	удовлетворительное
Крыша	шифер	удовлетворительное
Полы	Линолеум	удовлетворительное
Окна	ПВХ	удовлетворительное
Двери	Входная дверь – металлическая	удовлетворительное
Внутренняя отделка	Стены – обои	удовлетворительное
Наружная отделка	Пластик	удовлетворительное
Благоустройство здания		
Водоснабжение	скважина	В рабочем состоянии
Канализация	септик	В рабочем состоянии
Отопление	газовое	В рабочем состоянии
Газоснабжение	центральное	В рабочем состоянии
Электроснабжение	центральное	В рабочем состоянии

11. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Размер участка, кв. м.	Нет данных

³ Согласно данным сведений из ЕГРН

⁴ http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

⁵ http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Имущественные права на земельный участок	Нет данных
Обременения	Нет данных
Площадь застройки, кв. м.	нет данных
Кадастровый номер	Нет данных
Категория земель	Нет данных
Вид разрешенного использования	Нет данных
Описание территории участка (наличие деревьев (лесные /декоративные /плодовые), газон, ландшафтный дизайн, освещение)	Территория огорожена забором.
Постройки на участке	Жилой дом, назначение: жилое.

12. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Данный анализ выполняется только для объектов недвижимости. Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Финансового управляющего в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта недвижимости.

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

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

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

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

По нашему мнению, все законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты использования будут финансово осуществимы.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую стоимость.

Проведя исследования спроса и предложения на объекты жилой недвижимости в месте расположения объекта оценки, а также анализируя его конструктивные особенности, его местоположение, мы считаем, что наиболее эффективным использованием является текущее использование – в качестве жилого дома.

13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

13.1. Макроэкономический анализ⁶

По данным Росстата, в январе 2025 года рост промышленного производства замедлился до 2,2% к соответствующему периоду предыдущего года после скачка на 8,2% в декабре 2024 года.

⁶ http://www.gks.ru/bgd/regl/b16_01/Main.htm

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в январе «Добыча полезных ископаемых» перешла к снижению на 2,1% после роста на 1,3% в декабре прошлого года. В сегменте «Обрабатывающие производства» после двукратного ускорения роста в декабре 2024 года, с 7,1% до 14%, в январе 2025 года темп роста вернулся к 7%. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь снижение выпуска на 2,8% в декабре ускорилось до 6,4%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска на 0,8% месяцем ранее ускорился до 3,2% в январе.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь'24	-2,1	+6,1	+1,7	-3,5
Октябрь'24	-2,4	+10,5	+1,3	-1,9
Ноябрь'24	-1,7	+7,1	+1,4	-2,4
Декабрь'24	+1,3	+14,0	-2,8	+0,8
2024 год	-0,9	+8,5	+2,3	-0,1
Январь'25	-2,1	+7,0	-6,4	+3,2

Таким образом, замедление темпов роста совокупного индекса промышленного производства в январе по сравнению с декабрем 2024 года было обусловлено ухудшением динамики во всех сегментах за исключением «Водоснабжения». Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Вид продукции	Январь 2025	Январь 2025 / Январь 2024	Январь 2025 / Декабрь 2024
Добыча угля, млн тонн	37,5	+6,2%	-8,0%
Природный газ, млрд м3	53,5	-3,9%	-3,6%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	3,0	-2,9%	-6,5%
Мясо скота, тыс. тонн	292	+1,0%	-8,8%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	429	+2,2%	+0,4%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	349	-1,1%	+10,0%
Трикотажные и вязанные изделия, млн штук	15,9	-5,3%	-24,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	5,6	+60,5%	-42,3%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	369	-3,4%	-14,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,5	-11,8%	-27,3%
Цемент, млн тонн	2,7	+4,4%	-26,8%
Бетон товарный, млн м3	3,0	+9,9%	-29,1%
Прокат готовый, млн тонн	4,9	-0,1%	-2,7%
Трубы стальные, млн тонн	0,9	-4,6%	-7,1%
Автомобили легковые, тыс. штук	54,4	+20,2%	-31,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	8,9	-30,8%	-48,2%

В добывающем секторе в январе отметим увеличение объемов добычи угля (+6,2%) при одновременном сокращении добычи природного газа (-3,9%) и производства СПГ (-2,9%). Отметим, что добыча угля, природного газа, а также производство СПГ в январе были ниже уровня декабря 2024 года. В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной: так, производство мяса скота в январе увеличилось на 1%, выпуск

мяса домашней птицы вырос на 2,2%, в то время как производство рыбной продукции снизилось на 1,1%. В легкой промышленности отметим сокращение производства трикотажных изделий на 5,3% и продолжение значительного роста пошива спецодежды (по сравнению с январем 2024 года выпуск вырос на 60,5%, однако к декабрю – упал на 42,3%). Динамика выпуска стройматериалов также была разнонаправленной, причем объемы производства менялись в широком диапазоне от -12% до +10%. Увеличились объемы выпуска цемента (+4,4%) и бетона (+9,9%), а производство кирпичей и строительных блоков снизилось (на 3,4% и 11,8% соответственно). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката практически не изменилось (-0,1%), а выпуск стальных труб сократился на 4,6%. Интересна ситуация в автомобилестроении, где производство легковых автомобилей выросло на 20,2%, в то время как выпуск грузовых авто продемонстрировал существенный спад на 30,8%.

Росстат отчитался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2024 года только в начале марта. Этот показатель составил 30,43 трлн руб., в то время как за 2023 год сопоставимый круг предприятий заработал 32,69 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в 2024 году сократилась на 6,9% (по итогам 11 месяцев снижение составляло 15,4%).

bf.arsagera.ru		
Показатель	2024 г.	Справочно: 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+30 427,9	+32 685,0
Доля убыточных предприятий	25,5%	24,7%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 25,5%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

bf.arsagera.ru		
Вид деятельности	Сальдированный результат в 2024 г., млрд руб.	2024 г. / 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+741,7	+2,9%
Добыча полезных ископаемых	+6 679,2	+9,2%
Обрабатывающие производства	+9 738,3	+0,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 055,5	-35,4%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+1 002,5	-36,5%
Водоснабжение	+107,5	+1,6%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 844,9	-39,0%
Строительство	+865,0	+23,1%
Транспортировка и хранение	+1 896,7	-9,8%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+42,5	+33,6%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-33,9	-
Информация и связь	+1 172,9	+22,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+72,6	+78,5%

По итогам 2024 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -33,9 млрд руб. Что касается динамики финреза по отраслям, то по итогам года картина оказалась разнонаправленной. Причем в сравнении с ситуацией за 11 месяцев, ряд отраслей улучшили свое положение с финрезом, ряд отраслей – ухудшили. В частности, обращает на себя внимание вид деятельности Добыча полезных ископаемых, где за январь-ноябрь финрез снизился на 11,2% к соответствующему периоду 2023 года, а по итогам 2024 года результат выбрался в небольшой плюс (+0,6%). Среди отраслей, показавших двузначный рост финреза по итогам прошедшего года - Гостиницы и предприятия общепита (+78,5%), Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (+33,6%), Строительство (+23,1%), а также Информация и связь (+22,6%). Кроме того, Добыча полезных ископаемых продемонстрировала умеренный рост на 9,2%. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в виде деятельности Оптовая, розничная торговля и ремонт (-39,0%). Помимо этого, значительное падение отмечается в Обеспечении электроэнергией, газом и паром (-35,4%) и ее составляющей, Производство, передаче и распределении электроэнергии (-36,5%). По-прежнему давление на результаты секторов могут оказывать высокие ставки по обслуживанию долга.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в январе 2025 года составила 286 млрд руб., что в 1,5 раза выше результата декабря 2024 года в 187 млрд руб. По пояснениям ЦБ, этому способствовало в основном существенное сокращение операционных расходов после традиционно высоких затрат на персонал и маркетинг в конце года. При этом прибыль оказалась на 19% ниже, чем

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций декабря указывает, что корпоративное кредитование в этом месяце снизилось еще на 1 трлн руб. (-1,2%) после сокращения на 100 млрд руб. месяцем ранее (-0,2%). Такая динамика связана с большими расходами бюджета в декабре-январе. Получив бюджетные средства, компании активно гасили свои долги перед банками. По комментариям регулятора, без влияния бюджетных расходов корпоративный портфель бы существенно не сократился. Вместе с этим, ввиду сезонности и разовых факторов, пока трудно говорить об устойчивом снижении темпов роста корпоративных кредитов. По состоянию на 1 февраля 2025 года объем корпоративного портфеля составил 86,4 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в январе их объем сократился на 0,2%. Объем выдач ипотеки по сравнению с декабрем снизился более чем в 2 раза (до 127 млрд руб. после 291 млрд руб.), что характерно для января из-за длинных праздников. При этом сократились выдачи как рыночной ипотеки (с 57 млрд руб. до 21 млрд руб.), так и льготной (с 234 млрд руб. до 106 млрд руб.). По состоянию на 1 февраля 2025 года объем ипотечного портфеля составил 20,0 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в феврале его сокращение оказалось не таким значительным (-0,3%) по сравнению с декабрем (-1,9%). Отмечается, что обычно в январе спрос на кредиты в целом выше, чем в декабре, поскольку после трат в период новогодних праздников многие люди используют заемные средства. По состоянию на 1 февраля объем портфеля потребительских кредитов составил 14,1 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в феврале 2025 года, отметим, что недельные темпы роста находились в диапазоне 0,15%-0,23%. За весь месяц рост цен составил 0,81% (в феврале прошлого года инфляция составила 0,68%) после 1,23% в январе. С начала 2025 года цены увеличились на 2,05%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция составила 10,06%, ускорившись по сравнению с годовой инфляцией в 9,92% на начало февраля.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2025 гг.

Месяц	2024	2023
Ноябрь	1,43%	1,11%
Декабрь	1,32%	0,73%
	2025	2024
Январь	1,23%	0,86%
Февраль	0,81%	0,68%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В феврале 2025 года среднее значение курса доллара укрепилось до 92,7 руб. после 100,4 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара снизился до 87,7 руб. после 98,0 руб. на конец января. По пояснениям Банка России, укрепление рубля происходило на фоне ожиданий рынка по снижению геополитической напряженности, а также вероятного снижения объема импорта. Кроме того, положительная динамика рубля подкреплялась увеличением объемов чистых продаж валюты со стороны экспортеров (на 25% по сравнению с январем).

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'24	92,7	97,1	96,2
Ноябрь'24	97,1	107,7	100,7
Декабрь'24	107,7	101,7	102,3
Январь'25	101,7	98,0	100,4
Февраль'25	98,0	87,7	92,7

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России в середине февраля опубликовал предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса РФ по итогам января 2025 года.



Показатель	Январь 2025 г.	Справочно: Январь 2024 г.	Изменение
Счет текущих операций	-0,7	2,9	-
Торговый баланс	4,5	7,2	-37,5%
Баланс услуг	-3,0	-3,1	-3,2%
Баланс первичных и вторичных доходов	-2,1	-1,2	+75,0%
	1.02.25	1.02.24	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	620,764	585,448	+6,0%

По данным ЦБ, сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе 2025 года находилось в состоянии дефицита в размере \$0,7 млрд, в то время как годом ранее профицит счета текущих операций составил \$2,9 млрд. При этом в декабре 2024 года, по уточненной оценке, дефицит сальдо счета текущих операций составлял \$1,6 млрд. Профицит торгового баланса составил \$4,5 млрд, снизившись на 37,5% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее. Что касается дефицита баланса услуг, то он составил \$3,0 млрд, снизившись на 3,2% по сравнению со значением в январе 2024 года (-\$3,1 млрд). Переходя к балансу первичных и вторичных доходов, отметим, что его отрицательное сальдо выросло на 75% до \$2,1 млрд.

Стоит также отметить, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало февраля на годовом окне вырос на 6,0% до \$620,8.

14.2 Социально-экономическое положение Волгоградской области на январь 2025г.⁷

	Январь 2025 г.	Январь 2025 г. в % к январю 2024 г.	Справочно: январь 2024 г. в % к январю 2023 г.
Индекс промышленного производства ¹²⁾		97,3	102,3
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	4501,0 ²³⁾	23)	23)
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	4276,2 ²⁾	78,0 ²⁴⁾	81,6 ⁴⁾
Ввод в действие жилых домов ⁵⁾ , тыс. м ²	141,2 ²⁾	187,2 ²⁾	80,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	55645,3 ²⁾	100,4 ²⁴⁾	108,3 ⁴⁾
Индекс потребительских цен	101,1 ⁶⁾	109,3	107,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁷⁾	101,2 ⁶⁾	109,4	113,3
Реальные денежные доходы населения	107,4 ⁸⁾	107,5 ⁹⁾	102,4 ⁹⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения	108,1 ⁸⁾	106,0 ⁹⁾	101,7 ⁹⁾
Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, рублей ¹⁰⁾	59406,9	117,6	117,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹¹⁾	2,2	76,1	66,7

Индекс промышленного производства в январе 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,3%, с декабрем 2024 г. – 69,6%.

⁷ По данным сайта <https://34.rosstat.gov.ru>

ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА³⁾

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2024 г.		
Январь	102,3	91,6
Февраль	104,6	94,0
Март	104,6	116,6
Январь-март	103,8	
Апрель	105,9	97,6
Май	109,4	96,2
Июнь	89,2	90,4
II квартал	101,2	99,8
Январь-июнь	102,5	
Июль	95,3	109,1
Август	91,3	96,1
Сентябрь	94,8	99,7
III квартал	93,8	97,8
Январь-сентябрь	99,5	
Октябрь	97,2	101,3
Ноябрь	102,7	104,0
Декабрь	117,9	125,3
IV квартал	106,3	111,2
Год	101,2	
2025 г.		
Январь	97,3	69,6

ИНДЕКСЫ ПРОИЗВОДСТВА ПО ОСНОВНЫМ ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

	Январь 2025 г. в % к январю 2024 г.
Добыча полезных ископаемых	86,2
из нее:	
добыча прочих полезных ископаемых	94,8
Обрабатывающие производства	98,5
из них:	
производство пищевых продуктов	111,1
производство напитков	137,2
производство табачных изделий	192,0
производство текстильных изделий	106,2
производство одежды	84,9
производство кожи и изделий из кожи	110,5

**ОБЪЕМ ОТГРУЖЕННЫХ ТОВАРОВ СОБСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА,
ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И УСЛУГ ПО ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

в действующих ценах

	Январь 2025 г.	
	млн рублей	в % к январю 2024 г.
Добыча полезных ископаемых	3725,0	113,9
из нее:		
добыча нефти и природного газа	3554,9	122,7
добыча прочих полезных ископаемых	59,3	82,4
Обрабатывающие производства	64116,5	114,6
из них:		
производство пищевых продуктов	13766,4	139,3
производство напитков	543,4	158,2
производство табачных изделий	...	129,4
производство текстильных изделий	624,7	113,0
производство одежды	105,2	91,0
производство кожи и изделий из кожи	...	104,0
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	71,4	76,1
производство бумаги и бумажных изделий	97,3	116,4
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	257,2	51,8
производство кокса и нефтепродуктов	8869,0	117,2
производство химических веществ и химических продуктов	11179,4	116,8
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	47,1	75,4
производство резиновых и пластмассовых изделий	1820,9	95,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	3122,2	124,6
производство металлургическое	12851,4	90,4
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	5638,6	в 2,2 р.
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	239,8	106,5
производство электрического оборудования	1128,5	100,2
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	1473,2	90,3
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	143,4	29,5
производство прочих транспортных средств и оборудования	85,9	10,9
производство мебели	69,8	183,2
производство прочих готовых изделий	66,2	91,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	910,4	111,9

продолжение табл. 3

	Январь 2025 г.	
	млн рублей	в % к январю 2024 г.
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	10890,3	112,1
из них:		
производство, передача и распределение электроэнергии	6793,3	126,3
производство и распределение газообразного топлива	715,5	72,4
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	3381,5	101,0

Производство сельскохозяйственной продукции. За январь 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 4,5 млрд рублей. Животноводство. На конец января 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составляло 348,3 тыс. голов (на 0,5% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 180,4 тыс. (на уровне прошлого года), поголовье свиней – 219,2 тыс. (на 0,6% меньше), овец и коз – 978,4 тыс. (на 1,3% меньше), птицы – 7532,1 тыс. голов (на 1,2% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 63,2% поголовья крупного рогатого скота, 20,3% – свиней, 62,9% – овец и коз (на конец января 2024 г. – соответственно 62,9%, 23,2%, 62,1%).

ДИНАМИКА ПОГОЛОВЬЯ СКОТА В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ¹⁾

	Крупный рогатый скот		Из него коровы		Свины		Овцы и козы	
	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца
на конец месяца, в процентах								
2024 г.								
Январь	101,3	100,3	100,1	98,3	98,1	96,7	99,1	98,6
Февраль	101,3	99,9	101,7	98,7	99,3	99,6	99,7	99,4
Март	101,1	99,9	101,7	99,99	101,0	101,9	99,8	99,8
Апрель	100,6	100,5	101,4	100,9	100,2	101,1	98,7	102,6
Май	100,5	100,4	101,2	99,9	100,4	102,3	100,1	102,4
Июнь	100,9	100,7	100,6	101,2	98,9	100,6	99,8	100,6
Июль	100,5	101,0	100,2	99,3	98,1	100,7	99,3	100,8
Август	100,4	99,9	100,1	100,2	98,7	100,03	99,4	99,3
Сентябрь	100,8	100,1	100,1	99,5	99,2	97,7	99,5	98,1
Октябрь	100,6	99,3	100,2	100,2	97,2	98,8	100,1	98,7
Ноябрь	100,6	99,8	100,3	99,7	99,6	98,6	99,8	98,6
Декабрь	100,2	99,2	100,2	101,2	97,4	99,3	99,0	99,1
2025 г.								
Январь	99,5	99,6	100,05	98,2	99,4	98,7	98,7	98,4

В сельскохозяйственных организациях на конец января 2025 г. по сравнению с соответствующей датой 2024 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 2,0%, из него коров стало больше на 5,7%, свиней – больше на 3,2%, овец и коз – меньше на 1,4%, птицы – больше на 4,9%.

В январе 2025 г. в хозяйствах всех категорий, по расчётам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 19,5 тыс. тонн, молока – 40,4 тыс. тонн, яиц – 57,7 млн штук.

ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ ЖИВОТНОВОДСТВА В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ¹⁾

	Январь		Январь 2025 г. в % к январю 2024 г.
	2024 г.	2025 г.	
Скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	18,7	19,5	104,1
Молоко, тыс. тонн	40,0	40,4	101,0
Яйца, млн штук	57,4	57,7	100,5

В сельскохозяйственных организациях в январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 12,5%, молока – на 9,8%, яиц – на 1,1%. Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе 2025 г. составили 802 килограмма (в январе 2024 г. – 768 килограммов), яйценоскость кур-несушек – 29 яиц.

В январе 2025 г. в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства птицы по сравнению с январем 2024 г.

ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ СКОТА И ПТИЦЫ НА УБОЙ (В ЖИВОМ ВЕСЕ) СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ¹⁾

	Январь 2025 г.			Справочно: январь 2024 г. в % к январю 2023 г.
	тонн	в % к январю 2024 г.	доля в общем объеме производства скота и птицы на убой, %	
Скот и птица на убой (в живом весе)	7908	112,5	100,0	88,3
из него:				
крупный рогатый скот	356	111,9	4,5	119,2
свины	3204	104,1	40,5	100,9
овцы и козы	39	63,8	0,5	50,2
птица	4309	120,6	54,5	79,0

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

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», в январе 2025 г. составил 4276,2 млн рублей, что в сопоставимой оценке составило

15,6% к уровню декабря 2024 г. и 78,0% к январю 2024 г.

**ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ,
ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО»**

	Млн рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2024 г.			
Январь	5194,2	81,6	28,5
Февраль	8391,2	141,0	в 1,6 р.
Март	7021,9	36,0	83,6
Январь-март	20607,4	64,8	56,7
Апрель	7621,1	43,4	108,1
Май	10795,5	73,8	141,1
Июнь	13997,4	144,0	129,1
II квартал	32414,0	77,2	155,7
I полугодие	53021,4	71,9	
Июль	8373,9	76,0	59,5
Август	13182,7	139,6	156,6
Сентябрь	15876,6	в 1,7 р.	119,8
III квартал	37433,3	125,4	113,7
Январь-сентябрь	90454,6	87,1	
Октябрь	14047,3	144,5	87,9
Ноябрь	13116,7	144,9	93,1
Декабрь	27251,4	142,3	в 2,1 р.
IV квартал	54415,4	143,5	143,0
Год	144870,0	101,8	
2025 г. ¹⁾			
Январь	4276,2	78,0	15,6

Жилищное строительство. За январь 2025 г. построены жилые дома на 1334 квартиры общей площадью 141,2 тыс. м², что в 1,9 раза превысило уровень января 2024 г.

В январе 2025 г. из общего объема введенного в действие жилья населением построены жилые дома общей площадью 118,0 тыс. м², что в 2,1 раза превысило уровень января 2024 г.

**ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

	Квадратных метров ¹⁾	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2024 г.			
Январь	75423	80,0	36,3
Февраль	68467	136,6	90,8
Март	109394	в 1,8 р.	159,8
Январь-март	253284	124,2	77,6
Апрель	86453	151,7	79,0
Май	117953	168,8	136,4
Июнь	89807	113,6	76,1
II квартал	294213	142,9	116,2
I полугодие	547497	133,6	
Июль	97098	139,7	108,1
Август	85787	141,7	88,4
Сентябрь	168964	в 2,0 р.	в 2,0 р.
III квартал	351849	в 1,6 р.	119,6
Январь-сентябрь	899346	144,0	
Октябрь	8032	21,9	4,8
Ноябрь	58365	71,0	в 7,3 р.
Декабрь	70424	33,9	120,7
IV квартал	136821	41,9	38,9
Год	1036167	108,9	
2025 г.			
Январь	141155	в 1,9 р.	в 2,0 р.

В январе 2025 г. грузооборот (на коммерческой основе) грузового автомобильного транспорта составил 127,4 млн тонно-километров и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличился на 8,3%. Пассажирским автомобильным транспортом перевезено 12,1 млн человек, что на 2,3% выше, чем в январе 2024 г. Пассажирооборот составил 180,0 млн пасс.-километров и по сравнению с январем 2024 г. увеличился на 3,4%.

ДИНАМИКА ГРУЗОБОРОТА И ПАССАЖИРОБОРОТА АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА
(на коммерческой основе)

	Грузооборот			Пассажирооборот		
	тыс. т-км	в % к		тыс. пасс.-км	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2024 г.						
Январь	117687,0	109,6	82,9	174099,4	67,3	70,1
Февраль	124308,6	126,9	105,6	169013,2	66,4	97,1
Март	129371,3	119,6	104,1	184067,6	67,9	108,9
Январь-март	371366,9	118,5		527180,3	67,2	
Апрель	143350,2	119,4	110,8	186238,8	68,6	101,2
Май	135565,4	115,5	94,6	194305,5	72,4	104,3
Июнь	139448,2	121,0	102,9	191557,9	71,6	98,6
Январь-июнь	789730,7	118,5		1099282,4	69,1	
Июль	137642,8	106,6	98,7	195655,5	76,3	102,1
Август	143408,2	107,4	104,2	194707,2	75,8	99,4
Сентябрь	141947,2	120,2	99,0	189650,5	72,1	97,4
Январь-сентябрь	1212728,9	115,8		1679295,6	70,9	
Октябрь	139757,8	99,7	98,5	189763,1	72,9	100,0
Ноябрь	135421,5	116,7	96,9	181685,3	73,3	95,7
Декабрь	152325,9	107,3	112,5	183886,7	74,0	101,2
Год	1640234,1	113,5		2234630,7	71,5	
2025 г.						
Январь	127426,1	108,3	83,7	180006,9	103,4	97,9

Индекс потребительских цен в январе 2025 г. составил в Волгоградской области 101,1%, в том числе на продовольственные товары – 101,4%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 101,6%.

ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН И ТАРИФОВ НА ТОВАРЫ И УСЛУГИ

	Индекс потребительских цен	на конец периода, в процентах к предыдущему периоду		
		В том числе		
		продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги населению
2024 г.				
Январь	100,6	100,8	100,3	100,6
Февраль	100,7	101,1	100,2	100,6
Март	100,3	100,4	100,1	100,5
I квартал	101,6	102,3	100,7	101,7
Апрель	100,5	100,3	100,0	101,4
Май	100,6	100,8	100,3	100,7
Июнь	100,7	101,3	100,3	100,5
II квартал	101,8	102,3	100,6	102,6
Июль	101,0	100,1	100,7	103,1
Август	100,1	99,6	100,7	99,9
Сентябрь	100,2	99,8	100,6	100,5
III квартал	101,3	99,5	102,0	103,4
Октябрь	100,9	101,7	100,7	100,0
Ноябрь	102,3	103,5	101,1	101,9
Декабрь	100,6	101,2	100,1	100,2
IV квартал	103,8	106,5	101,9	102,1
Декабрь 2024 г. к декабрю 2023 г.	108,7	110,9	105,3	110,2
2025 г.				
Январь	101,1	101,4	100,5	101,6

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменение цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, за январь 2025 г. составил 100,5% (за январь 2024 г. – 100,2%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Волгоградской области в январе 2025 г. составила 21213,4 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,7% (в январе 2024 г. увеличилась на 0,4%). Индекс цен на продовольственные товары за январь 2025 г. составил 101,4%, (за январь 2024 г. – 100,8%).

**МАКСИМАЛЬНОЕ И МИНИМАЛЬНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН
НА ОТДЕЛЬНЫЕ ГРУППЫ И ВИДЫ ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ
в январе 2025 г.**

Наименование группы товаров	Изменение цен в среднем по группе	на конец месяца, в процентах к декабрю 2024 г.			
		Изменение цен внутри группы			
		максимальное		минимальное	
Хлеб и хлебобулочные изделия	100,7	Бараночные изделия	101,9	Булочные изделия сдобные из муки высшего сорта пшучные	99,9
Мясо и птица	101,5	Куры охлажденные и мороженые	106,9	Фарш мясной	95,2
Колбасные изделия и продукты из мяса и птицы	101,6	Колбаса вареная	103,1	Мясокопчености	98,3
Рыбопродукты	100,2	Кальмары мороженые	102,8	Рыба живая и охлажденная	97,6
Молоко и молочная продукция	101,5	Творог	104,6	Йогурт	98,6
Сыр	103,3	Сыры твердые, полутвердые и мягкие	104,1	Сыры плавленые	100,4
Масло и жиры	102,6	Масло сливочное	103,0	Масло оливковое	100,1
Крупа и бобовые	99,3	Крупа манная	106,4	Рис шлифованный	96,6
Кондитерские изделия	100,7	Печенье	104,3	Конфеты мягкие, глазированные шоколадом	97,5
Яйца куриные	101,0				
Сахар-песок	101,8				
Мука пшеничная	105,8				
Картофель	107,7				
Овощи	108,0	Огурцы свежие	119,6	Перец сладкий свежий	95,0
Фрукты и цитрусовые	102,0	Бананы	109,8	Апельсины	90,0
Алкогольные напитки	99,6	Водка	111,5	Пиво	89,9

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания по Волгоградской области за январь 2025 г. увеличилась на 2,8% (за январь 2024 г. увеличилась на 1,8%) и на конец месяца составила 6245,1 рубля в расчете на 1 человека.

Цены на непродовольственные товары в январе 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем в Волгоградской области увеличились на 0,5% (в январе 2024 г. – на 0,3%).

**МАКСИМАЛЬНОЕ И МИНИМАЛЬНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН
НА ОТДЕЛЬНЫЕ ГРУППЫ И ВИДЫ НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ
в январе 2025 г.**

Наименование группы товаров	Изменение цен в среднем по группе	на конец месяца, в процентах к декабрю 2024 г.			
		Изменение цен внутри группы			
		максимальное		минимальное	
Обувь кожаная, текстильная и комбинированная	100,5	Кроссовые туфли для взрослых	104,7	Ботинки, полуботинки для детей школьного возраста	94,2
Ткани	100,0	Ткань костюмная шерстяная и полушерстяная	100,0	Ткань платьевая из искусственного или синтетического шелка	99,9
Одежда	100,1	Платье (сарафан) летнее для девочек дошкольного возраста	101,7	Блузка для девочек школьного возраста	98,8
Трикотажные изделия	100,3	Майка, футболка мужская бельевая	104,1	Футболка детская	97,3
Чулочно-носочные изделия	100,2	Колготки женские эластичные	101,1	Носки, гольфы женские	98,9
Белье постельное	98,9	Одеяло стеганое	100,6	Комплект постельного белья из хлопчатобумажной ткани	97,5
Полотенца	100,7	Полотенце личное	100,8	Полотенце кухонное	100,6
Галантерея	100,8	Чемодан	104,4	Перчатки из натуральной кожи	98,2
Парфюмерно-косметические товары	100,9	Паста зубная	102,7	Мыло туалетное жидкое	99,1

Наименование группы товаров	Изменение цен в среднем по группе	Изменение цен внутри группы			
		максимальное		минимальное	
Моющие и чистящие средства	100,8	Мыло хозяйственное	100,4	Жидкие чистящие и моющие средства	98,4
Металлическая посуда	100,7	Сковорода	102,0	Кастрюля	99,8
Фарфоро-фаянсовая посуда	100,2	Кружка, чашка чайная с блюдцем	100,3	Тарелка обеденная	100,1
Мебель	100,4	Стол рабочий кухонный	102,3	Шкаф для платья и белья	98,5
Электротовары и другие бытовые приборы	100,5	Электропылесос напольный	101,9	Робот-пылесос	98,1
Телерадиотовары	103,0	Телевизор	103,3	Флеш-накопитель USB	98,8
Персональные компьютеры	100,6	Компьютер планшетный	101,2	Моноблок	100,1
Средства связи	103,2	Смартфон	104,0	Наушники беспроводные	99,6
Игрушки	100,7	Игрушки мягкие	101,3	Конструктор детский пластмассовый	100,2
Товары для физической культуры, спорта и туризма	99,5	Мяч спортивный	100,2	Коньки	98,9
Печатные издания	102,6	Газета в розницу	107,4	Учебник, учебное пособие, дидактический материал для общегообразовательной школы	99,8
Бумажно-беловые товары	100,4	Подгузники детские бумажные	103,3	Бумажные столовые салфетки	99,2
Школьно-письменные принадлежности и канцелярские товары	100,3	Карандаш чернографитный	101,4	Набор фломастеров	99,9
Строительные материалы	100,9	Гипсокартон	103,4	Еврошифер	96,7
Садоводство	101,6	Земля для растений	103,9	Лопата садовая	100,8
Легковые автомобили	100,2	Кресло детское автомобильное	101,2	Шины для легкового автомобиля	99,8
Велосипеды и мотоциклы	100,2	Велосипед для дошкольников	100,4	Велосипед дорожный для взрослых	100,1
Медицинские товары	99,7	Санитарно-гигиеническая маска (медицинская)	103,8	Ренгалин	95,7
Табачные изделия	101,0				
Часы	99,8				

Средний уровень тарифов на услуги, оказанные населению Волгоградской области, за январь 2025 г. увеличился на 1,6% (за январь 2024 г. – на 0,6%).

**МАКСИМАЛЬНОЕ И МИНИМАЛЬНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН И ТАРИФОВ
НА ОТДЕЛЬНЫЕ ГРУППЫ И ВИДЫ УСЛУГ
в январе 2025 г.**

на конец месяца, в процентах к декабрю 2024 г.

	Изменение цен в среднем по группе	Изменение цен внутри группы			
		максимальное		минимальное	
Жилищные и коммунальные услуги	102,0	Наём жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах	128,6	Обращение с твердыми коммунальными отходами	100,0
Услуги пассажирского транспорта	100,2	Проезд в плацкартном вагоне скорого фирменного поезда дальнего следования	105,9	Проезд в купейном вагоне скорого фирменного поезда дальнего следования	95,9
Бытовые услуги	102,4	Услуги по воспитанию детей, предоставляемые наемным персоналом	121,6	Помывка в бане в общем отделении	100,0
Услуги телекоммуникационные	100,0	Предоставление междугородных телефонных соединений (разговоров) автоматическим способом на расстояние 601-1200 км	108,1	Подписка на онлайн-видеосервисы	100,0
Услуги дошкольного воспитания	102,7	Посещение детского ясли-сада	105,8	Дополнительные занятия для детей дошкольного возраста	100,0

	Изменение цен в среднем по группе	Изменение цен внутри группы			
		максимальное		минимальное	
Услуги образования	100,1	Начальный курс обучения вождению легкового автомобиля	100,9	Занятия на курсах профессионального обучения	100,0
Услуги организаций культуры	102,2	Театры	103,9	Кинотеатры	101,2
Услуги в сфере зарубежного туризма	100,8	Поездки в страны Закавказья	108,7	Поездки в отдельные страны Средней Азии	89,3
Медицинские услуги	100,3	Ультразвуковое исследование брюшной полости	102,6	Гастроскопия (ФГДС, ЭГДС)	100,0
Ветеринарные услуги	99,7	Прививка животного	99,9	Клинический осмотр животного	99,7
Услуги страхования	99,2	Годовая стоимость полиса добровольного страхования легкового автомобиля от стандартных рисков (КАСКО)	100,4	Годовая стоимость полиса обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств (ОСАГО)	98,3
Услуги банков	106,6	Плата за пользование потребительским кредитом (процентная ставка в стоимостном выражении)	107,5	Аренда индивидуального банковского сейфа	100,0
Услуги физической культуры и спорта	102,2	Клубная карта в фитнес-клуб	103,9	Занятия в плавательных бассейнах	100,5

**СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И ТАРИФЫ И ИХ ИЗМЕНЕНИЕ НА ЖИЛИЩНЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ
в январе 2025 г.**

Виды жилищно-коммунальных услуг	В рублях	на конец месяца
		В % к декабрю 2024 г.
Жилищные услуги		105,4
Жилищные услуги без аренды квартир у частных лиц		107,8
содержание и ремонт жилья в государственном и муниципальном жилищных фондах, м ² общей площади	21,96	100,0
наём жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах, м ² общей площади	14,85	128,6
содержание, ремонт жилья для граждан - собственников жилья в результате приватизации, граждан - собственников жилых помещений по иным основаниям, м ² общей площади	22,10	100,2
взносы на капитальный ремонт, м ² общей площади	10,93	125,1
услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов ЖК, ЖСК, ТСЖ, м ² общей площади	24,66	100,2
аренда однокомнатной квартиры у частных лиц, месяц	18801,65	100,0
аренда двухкомнатной квартиры у частных лиц, месяц	21489,87	100,0
Услуги гостиниц и прочих мест проживания		102,4
проживание в гостинице 1* или в мотеле, сутки с человека	1364,82	101,0
проживание в гостинице 2*, сутки с человека	1245,83	100,0
проживание в гостинице 3*, сутки с человека	2030,45	102,7
проживание в гостинице 4*-5*, сутки с человека	2991,86	107,0
проживание в хостеле, сутки с человека	829,02	100,0
проживание в студенческом общежитии, месяц	1026,88	100,0
Коммунальные услуги		100,0
обращение с твердыми коммунальными отходами, с человека	116,55	100,0
отопление, Г кал	2588,68	100,0
водоснабжение холодное, м ³	33,24	100,0
водоотведение, м ³	27,11	100,0
водоснабжение горячее, м ³	181,46	100,0
газ сетевой, месяц с человека	216,74	100,0
газ сетевой, м ³	10,74	100,0
электроэнергия в квартирах без электроплит за минимальный объем потребления, 100 кВт.ч	588,00	100,0
электроэнергия в квартирах с электроплитами за минимальный объем потребления, 100 кВт.ч	412,00	100,0

14.3 Обзор рынка жилой недвижимости Волгоградской области

На недвижимость в Волгограде, как и в большинстве регионов страны, цены стабильно растут. За последний год, по данным экспертов, даже очень стремительно. Так, средняя стоимость квадратного метра в новостройке в 2025 составляет около 115–120 тыс. руб./м², во вторичке — около 100 тыс. руб./м².

В 2024 году на территории Волгоградской области введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1036,2 тыс. кв. метров, что на 8,9% превысило уровень 2023 года.

Объем введенного в эксплуатацию жилья равномерно распределён между индивидуальным и многоквартирным жилищным строительством.

Населением области построены жилые дома общей площадью 518,6 тыс. кв. метров, что составило 101,8% к уровню 2023 года.

Застройщиками-юридическими лицами введены в эксплуатацию многоквартирные жилые дома общей площадью 517,6 тыс. кв. метров, что на 17,2% превысило уровень 2023 года.

Более половины введенного в действие жилья приходится на Волгоград – в областном центре построено 55,5% жилья, или 575,5 тыс. кв. метров, что на 8,6% больше, чем за 2023 год.

За первый месяц 2025 года в Волгоградской области построено 141,2 тыс. кв. м жилья — это почти в два раза больше прошлогодних показателей. Регион продолжает активно наращивать темпы строительства жилых домов.

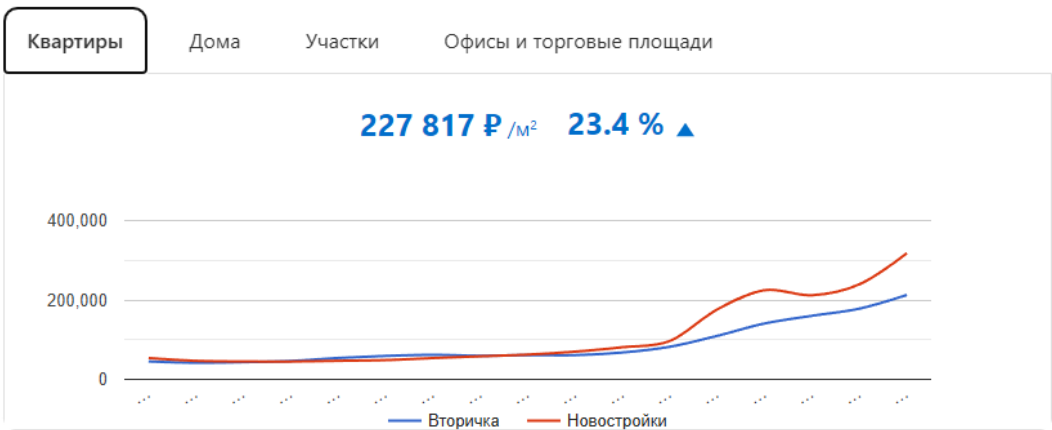
В настоящее время в регионе, согласно данным Волгоградстата, осуществляется строительство 226 МКД общей площадью 1,16 млн кв. м. Застройщики активно привлекают средства граждан, используя эскроу-счета. Так, по данным регионального Госстройнадзора, в настоящий момент 57 застройщиков используют этот механизм для возведения 117 многоквартирных домов. При этом в Волгоградской области активно ведется и строительство индивидуальных жилых домов — за январь в регионе построено 118 тыс. кв. м такого жилья. Кстати, с 1 марта 2025 года привлечение средств граждан на счета-эскроу станет возможен и для индивидуального строительства.

Напомним, в 2024 году регион на 31% перевыполнил план, установленный Минстроем России по федеральному проекту «Жилье» нацпроекта «Жилье и городская среда». Согласно поставленным губернатором Волгоградской области Андреем Бочаровым задачам, в регионе продолжается системная работа по комплексному развитию территорий, обеспечению новых микрорайонов социальной, дорожно-транспортной, коммунальной инфраструктурой. Для этого используются ресурсы региональных программ, федеральных проектов, нового национального проекта «Инфраструктура для жизни», механизма «Инфраструктурного меню».



Динамика средних цен

Даты	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение	Курс доллара	Изменение
18 марта 2025	90569.5	+1.34%	84.3059	-5.86%
04 марта 2025	89353.03	-0.77%	89.2497	-2.45%
18 февраля 2025	90040.8	-1.44%	91.4347	-9.31%
04 февраля 2025	91339.5	+1.04%	99.9433	-2.02%
21 января 2025	90392	-0.32%	101.9579	-0.83%
16 января 2025	90680.9	-0.49%	102.8078	+1.1%
09 января 2025	91127.75	-0.31%	101.6797	+2.03%
26 декабря 2024	91413.63	-0.18%	99.6125	-4.64%
05 декабря 2024	91577.15	+0.56%	104.2361	+3.85%
21 ноября 2024	91064.03	+0.62%	100.2192	+1.99%
07 ноября 2024	90500.15	+0.63%	98.2236	+1.61%
24 октября 2024	89929.05	+1.44%	96.6379	-0.32%
10 октября 2024	88631.68	+0.08%	96.9483	+4.7%
26 сентября 2024	88562.5	+1.07%	92.388	+1.22%
12 сентября 2024	87613.23	-3.03%	91.2653	-0.2%
29 августа 2024	90263.85	+0.12%	91.4449	+1.57%
15 августа 2024	90157.58	+0.94%	90.0055	+2.13%
18 июля 2024	89313.18	-1.77%	88.0872	+0.16%
04 июля 2024	90893.8	+0.01%	87.9506	+6.05%
20 июня 2024	90883.48	+0.13%	82.6282	-7.4%
06 июня 2024	90764.5	+1.96%	88.7436	-1.63%
23 мая 2024	88984.55	-0.02%	90.1887	-1.04%
08 мая 2024	89001.18	-1.14%	91.1231	-1.52%
25 апреля 2024	90017.78	+0.4%	92.5058	-1.97%
18 апреля 2024	89656.63	+1.07%	94.3242	+2.05%
04 апреля 2024	88700.63		92.3892	





	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир	Средняя стоимость м²
однокомнатные квартиры	▼ 35.83 м²	▲ 1 989.30 т.р. + 3.32%	▲ 55.44 т.р. + 0.77%
двухкомнатные квартиры	▼ 53.04 м²	▼ 2 805.36 т.р. - 36.68%	▼ 51.89 т.р. - 33.74%
трехкомнатные квартиры	▲ 68.92 м²	▼ 3 779.95 т.р. - 37.29%	▼ 52.95 т.р. - 30.93%
Все объекты	▲ 57.39 м²	▼ 3 138.29 т.р. - 29.39%	▼ 53.41 т.р. - 25.96%

Динамика стоимости квартир в Волгограде

Период	Цена за м²	Изменение цены за м²
июль 2024	98 309 ₽	↓ 0,24%
июнь 2024	98 546 ₽	↑ 0,91%
май 2024	97 655 ₽	↓ 0,03%
апрель 2024	97 690 ₽	↑ 0,00%
март 2024	97 684 ₽	↓ 0,00%
февраль 2024	97 692 ₽	↑ 1,06%
январь 2024	96 666 ₽	↑ 2,25%
декабрь 2023	94 537 ₽	↑ 3,52%
ноябрь 2023	91 319 ₽	↑ 2,45%
октябрь 2023	89 132 ₽	↑ 1,54%
сентябрь 2023	87 779 ₽	↑ 2,15%
август 2023	85 926 ₽	↑ 0,71%
июль 2023	85 313 ₽	

14.4. Анализ ценообразующих факторов

В ходе анализа предложений о продаже квартир на рынке жилой недвижимости Волгограда и Волгоградской области, имеющейся аналитической информации, оценщиками были выявлены характеристики недвижимости и рыночные факторы, влияющие на стоимость объектов жилой недвижимости (цен образующие факторы), а также определен размер их вклада в стоимость недвижимости в зависимости от значения цен образующего фактора и рыночных условий. Основные цен образующие параметры, присущие объектам, приводятся ниже.

Передаваемые права

Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

На вторичном рынке жилой недвижимости Волгоградского региона предлагаются к продаже как квартиры с зарегистрированным в установленном законом порядке правом собственности, так и с не зарегистрированным

(«право требования», неприватизированные квартиры), также право может быть обременено/ограничено правами третьих лиц. Право требования является атрибутом квартир в новостройке. Как правило, квартиры в новостройках с юридически оформленным правом собственности стоят дороже аналогичных квартир с неоформленным правом собственности, причем наименьшую стоимость имеют объекты, не завершённые строительством, а также объекты, у которых есть затруднения в оформлении прав собственности (как правило, оформляются судом). Разница в стоимости квартир в жилых домах, сданных в эксплуатацию, с оформленным и не оформленным правом собственности составляет 0-10% по расчетам Финансового управляющего, причем при отсутствии затруднений в оформлении прав собственности на стадии массового оформления квартир в собственность в доме-новостройке, разница в стоимости квартир с зарегистрированным правом собственности и без него стремится к нулю.

Также на рынке предлагаются квартиры, право собственности, которых обременено/ограничено правами третьих лиц, как-то: ипотека/зalog, рента, аренда, право бессрочного проживания и др. Обременение в виде ипотеки является в своем роде «минимальным злом». По данным телефонного опроса представителей ведущих риелторских агентств Волгограда, аналитическим данным [интернет-ресурс «РБК» <http://lf.rbc.ru/recommendation/ipoteka/2009/07/17/76777.shtml>, «Портал большой недвижимости» <http://www.bpn.ru/publications/50004/>, <http://www.realty-expert.ru/novosti-ryinka-nedvizhimosti-i-finansov/> rieltoryi-zhdutrosta-prodazh-zal...], при обоюдосогласной продаже обремененной ипотекой недвижимости, данный факт либо не влияет на стоимость, либо влияет в размере стандартного торга до 2% за «неудобства» одновременного с продажей вывода объекта из-под залога. Остальные обременения могут значительно влиять на стоимость недвижимости, снижая ее на 10% (прописанные лица) - 50% (рента) по расчетам Оценщика и размер этого влияния в значительной мере зависит от юридических нюансов обременения. **Финансовые условия**

Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости. За один объект недвижимости оплата продавцу поступит в виде единовременно перечисляемых денежных средств (наиболее распространенный, рыночный вариант финансирования), в другом случае будет возможна оплата в рассрочку (обычно относят к нерыночным условиям финансирования), в третьем – ипотечный кредит, предоставляемый покупателю непосредственно продавцом (не третьей стороной – ипотечным агентством или банком). Для второго и третьего вариантов финансирования характерна завышенная стоимость объекта, но это уравнивается либо выгодными сниженными процентами по кредиту, либо рассрочкой во времени.

Условия продажи

Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной (с дисконтом), если продавцу срочно требуются наличные деньги или при продаже заключается договор об отсрочке вселения, помещение обременено правами третьих лиц (данный фактор также можно учитывать отдельно), финансовые, корпоративные или родственные связи, как и множество других факторов, также могут оказывать влияние на цену объекта недвижимости. Наличие торга, скидок, дисконта и их размер обусловлены как рыночными факторами (ситуацией на рынке недвижимости и общей экономической ситуацией, соотношением платежеспособного спроса и предложения), так и нерыночными факторами (корпоративные и родственные связи, срочная продажа), а также наличием / отсутствием физических или юридических «недостатков» недвижимости. Много вопросов вызывает в данном контексте так называемая «альтернативная» сделка купли-продажи. Финансовый управляющий в ходе многолетней практики пришел к выводу, что факт «свободной» или «альтернативной» продажи жилых помещений не имеет однозначного влияния на стоимость объекта недвижимости в Волгоградском регионе.

Этаж расположения

Этаж, на котором находится квартира, может влиять на ее конечную стоимость, считают эксперты. Причем расположение может как существенно понизить, так и повысить цену объекта.

Однако даже при наличии такой зависимости цены внутри сегментов ведут себя по-разному. В эконом-классе квартиры на крайних этажах (первые или последние), как правило, оценивают с понижающим коэффициентом. Квартиры на первых этажах потенциальный покупатель избегает из соображений безопасности, из-за нежелания слушать больше посторонних шумов, чем на верхних этажах и т.д., а на последнем – из-за опасений возможных протечек с крыши, сложности доступа в такие помещения при поломке или отсутствии лифта. В категориях бизнес-класса и элитного такой зависимости нет. Причин тому несколько.

Во-первых, расположение на крайних этажах связано с некоторыми преимуществами. Например, наличие небольшой собственной придомовой территории повышает как привлекательность квартиры, так и ее стоимость.

Или, например, в высотных элитных домах и домах бизнес-класса на последних этажах располагаются пентхаусы — квартиры, имеющие большие площади, уникальные планировочные решения и видовые характеристики.

Во-вторых, в новостройках жилыми первые этажи делают достаточно редко. В случае же их наличия подобные помещения приобретают владельцы мелкого и среднего бизнеса, переводят квартиру в нежилой фонд и используют как коммерческую недвижимость.

По мнению специалистов, участвовавших в опросе, снижение стоимости квартир, расположенных на крайних этажах, относительно квартир, расположенных на средних этажах, для типовых домов составляет 2-5%.

Наличие балконов (лоджий).

Стоимость типовых квартир в домах эконом/комфорт-класса, квартир с небольшими по площади балконами или лоджиями увеличивается при наличии балкона/лоджии в среднем на 0-2%: • Балкон, лоджия отсутствуют – 0%; • Один балкон, лоджия – 2%.

Иные летние помещения: мансарды, эркеры и т.д. считаются методом парных продаж.

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)

Характерной особенностью рынка недвижимости является тенденция к снижению цен на предлагаемые к продаже объекты.

Как правило, объекты продажи выставляются на рынок с премией к рыночной цене аналогичных объектов. При осуществлении реализации объекта его цена может снизиться, что подтверждается консультациями с продавцами и их агентами. В настоящий момент торг для объектов жилой недвижимости Волгограда составляет не более 2-7% от цены предложения при адекватной (не завышенной) цене предложения, либо отсутствует вовсе.

Дата предложения (дата публичной оферты)

Стоимость жилой недвижимости изменяется во времени под влиянием экономических, политических и иных процессов. В настоящий момент в Волгоградском регионе аналитики недвижимости констатируют незначительный прирост цен на жилую недвижимость в среднем в пределах 1-2% в месяц. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства. Данный параметр может быть учтен по индексам, публикуемым на аналитических сайтах. **Местоположение объекта**

Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят:

- удаленность от остановочных пунктов общественного транспорта (близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям);
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

По исследованиям Финансового управляющего, объект с лучшим местоположением стоит на 0-10% дороже аналогичного, но менее удачно расположенного. Удаленность от остановок общественного транспорта влияет на стоимость типового жилья, жилья «эконом/комфорт» - класса. Данный фактор для квартир, расположенных в современных жилых домах повышенной комфортности менее значителен, поскольку покупатели квартир в таких домах изначально ориентируются на автомобиль, как основной вид транспорта.

Тип дома

Многоквартирное жилье Волгоградского региона очень многообразно. Многоквартирные жилые дома Волгограда и области строились в разные годы, как дома, так и квартиры в них являются отражением той или иной строительной эпохи России и Волгоградского региона. Год от года совершенствовались технологии строительства (лучший материал стен, ж/бетонные перекрытия), улучшались планировки квартир (большая кухня, отдельный или несколько санузлов, высокий потолок). Очевидно, что чем выше класс дома (что предполагает больше «опций», улучшений), тем выше стоимость квартир в нем. Данный параметр может быть учтен по индексам, публикуемым на аналитических сайтах.

Материал стен дома

На рынке имеются предложения квартир в панельных, кирпичных, монолитно-кирпичных, монолитных и блочных жилых домах. Кирпичные, монолитные и монолитно-кирпичные дома являются более престижными, чем панельные, что связано с лучшими свойствами материала стен (хорошая тепло- и звукоизоляция), а также эстетическим восприятием потенциальным покупателем. Блочные дома по своим качествам сопоставимы с панельными. По исследованиям Финансового управляющего, а также динамическим данным аналитических агентств, размещенных на сайтах в сети Интернет (www.bn.ru; <http://marketing.rbc.ru>; <http://realty.vlg1.ru>), стоимость 1 кв.м квартир, расположенных в кирпичных/монолитных жилых домах выше на 0-8% (наиболее вероятное

значение составляет 0-4%) стоимости 1 кв.м квартир, расположенных в блочных/панельных домах аналогичной категории/класса (т.е., фактически, сходных по другим характеристикам кроме материала стен дома).

Общая площадь (с учетом балконов и лоджий)

Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. Согласно Ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь жилого помещения (квартиры) учитывается в документах БТИ без летних помещений (лоджий, балконов, веранд, террас и др.). Но в объявлениях о продаже жилых помещений часто указывают площадь квартиры с летними помещениями, а подчас в площадь квартиры в объявлении включают площадь летних помещений и без коэффициента (в документах БТИ площадь балконов учтена с коэфф. 0,3 от их реальной площади, лоджий – с коэфф. 0,5), причем не всегда возможно установить какая площадь указана в объявлении даже при телефонном общении с продавцом. Из-за этого возникает проблема с учетом площадей при оценке. Как правило стоимость 1 кв.м жилого помещения, расположенного в доме эконо/комфорт-класса, уменьшается при увеличении его площади примерно на 0,5-5,0% на каждый квадратный метр, в зависимости от абсолютных площадей сравниваемых квартир. Но при разнице 5-10% в площадях сравниваемых квартир, стоимость их 1 кв.м в целом можно признать сравнимой, что подтверждается при построении корреляционно-регрессионной модели. В современных жилых домах улучшенной (индивидуальной) планировки наиболее высоко ценятся предложения адекватных площадей, т.е. однокомнатные квартиры – не менее 40,0 кв.м, но не более 60,0 кв.м; двухкомнатные – не менее 60,0-70,0 кв.м, но не более 90,0 кв.м и т.д. Увеличение/уменьшение площади в ту или иную стороны от «золотой середины» приводит к уменьшению стоимости 1 кв.м. такой квартиры, впрочем зависимость стоимости 1 кв.м от площади в подобных домах не так очевидна, как в домах эконо/комфорт-класса.

Величина данной корректировки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших площадей по аналогичным объектам и составляет 1-4%.

Внутренняя отделка квартиры и ее техническое состояние

Чем выше уровень отделки и ниже ее износ, тем больше она повышает стоимость объекта недвижимости по сравнению с аналогичным неотделанным помещением, при условии, что затраты на ее создание не превышают типичных разумных пределов.

Данный параметр подлежит учету либо по стоимости проведения соответствующего объема отделочных работ, либо по степени влияния на цены объектов (например, парными продажами).

Выводы:

В Волгограде основными ценообразующими параметрами, влияющими на стоимость объектов жилой недвижимости, являются передаваемые права, финансовые условия, условия продажи, уторговывание, дата предложения, местоположение объекта, тип дома, материал стен дома, общая площадь объекта недвижимости, этаж расположения, наличие балконов (лоджий), внутренняя отделка квартиры и ее техническое состояние.

14.5. Ликвидность жилой недвижимости.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

Жилая недвижимость относится к среднеликвидным Активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

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

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

№ п/п	Наименование фактора	Анализ относительно объекта оценки
1	Сегмент рынка объекта оценки	Объект оценки относится к рынку жилой недвижимости. Домовладение.
2	Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Рынок жилой недвижимости в г. Урюпинске средне развит. Наиболее востребованными объектами являются индивидуальные жилые дома площадью до 100 кв.м. Более всего затяжной спрос сказывается на объектах жилой недвижимости типа планировки «элитной» и «жилье повышенной комфортности», ввиду большой квадратуры и большой стоимости за 1 кв.м.
3	Местоположение	Объект оценки относится к типу домовладений типа «Жилые дома». Распо-

№ п/п	Наименование фактора	Анализ относительно объекта оценки
		ложен г. Урюпинске. Район с развитой инфраструктурой. Транспортная обеспеченность удовлетворительная в данном микрорайоне.
4	Физическое состояние, техническое оснащение	Физическое состояние объекта оценки характеризуется как удовлетворительное, состояние отделки – удовлетворительное. Здание оснащено всеми необходимыми коммуникациями.
5	Площадь объекта оценки	Объект оценки имеет общую площадь 78,0 м ² .
6	Наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов	Правоподтверждающие документы оформлены надлежащим образом.

Выводы:

Учитывая вышепересмотренные характеристики, объект оценки обладает средней ликвидностью. Примерный срок реализации составит 3 месяца. Среди потенциальных покупателей такого рода недвижимости может быть слой населения со средним достатком, индивидуальные предприниматели или представители малого и среднего бизнеса.

14. ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются три подхода: затратный подход, доходный подход, сравнительный подход.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Финансовый управляющий пришел к выводу, что использование двух из трех существующих подходов (доходного и затратного) является некорректным. Поэтому Финансовый управляющий принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, не учитывает реальное состояние рынка недвижимости в регионе. Принимая во внимание перечисленные факты, Финансовый управляющий решил отказаться от применения затратного подхода.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «дом для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продаж.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Финансового управляющего имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данный дом будет использоваться исключительно для целей собственного использования, т.е. будущий собственник не планирует сдавать его в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в Волгоградском регионе развитый рынок аренды недвижимости, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Финансовому управляющему собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Финансовый управляющий посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Сравнительный подход в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

По мнению Финансового управляющего, возможным подходом к оценке жилого дома из трех существующих можно считать сравнительный подход.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Оценка участка земли.
2. Расчет величины затрат на воспроизводство/замещение здания на действительную дату оценки.
3. Оценка косвенных издержек, имеющих место после окончания строительства.
4. Оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли.
5. Оценка общего накопленного износа здания

6. Определение остаточной стоимости объекта оценки путем вычитания величины общего накопленного износа зданий из величины затрат на воспроизводство/замещение.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Так как стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, не учитывает реальное состояние рынка недвижимости в регионе, Оценщик решил отказаться от применения данного подхода.

Так как при оценке домовладения необходимо выделить отдельно стоимость земельного участка, Финансовый управляющий определил стоимость земельного участка методом сравнения продаж в рамках затратного подхода.

15.1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ДАЛЬНЕЙШЕГО РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА

В современных условиях земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости по следующим причинам:

- Специфика данного объекта;
- Неразработанность нормативно-правовой базы;
- Неразвитость земельного рынка.

В данном случае, ввиду наличия земельного рынка в г. Урюпинске, оценщик рассчитывал стоимость земельного участка сравнительным подходом, методом сравнения продаж.

Анализ рынка сделок купли-продажи, заключенных на рынке земельных участков за март 2026 г. производится с использованием данных информационно-аналитических интернет-сайтов, печатных изданий.

Ввиду того, что сведения об условиях реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят скрытый (конфиденциальный) характер, Финансовый управляющий вынужден опираться на цены предложения (публичных ofert) с дальнейшим применением к этим ценам предложения вносимых корректировок. Данный подход основывается на выводах о том, что покупатель, прежде чем принять решение о покупке/продаже объекта недвижимости проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого/продаваемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков по отношению к другим аналогичным объектам недвижимости.

По результатам анализа рынка Финансовый управляющий выбрал 3 объекта-аналога, выставленных на продажу.

При оценке стоимости 1 кв. м. подбирались максимально сопоставимые аналоги, таким образом, чтобы по своим характеристикам они были наиболее близки к объекту оценки.

Приведение ценообразующих характеристик аналогов к одноименным характеристикам оцениваемого объекта выполнено в табличной форме и представлено ниже.

ХАРАКТЕРИСТИКА АНАЛОГОВ

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Март 2026 г.	Март 2026 г.	Март 2026 г.	Март 2026 г.
Местоположение	Волгоградская обл., г. Урюпинск, ул. Пушкина, дом №30	Волгоградская область, Урюпинск, ул. Сторожевая, 7	Волгоградская область, Урюпинск, Крайняя ул., 52	Волгоградская область, Урюпинск, ул. 37-я Гвардейская
Цена предложения, руб.		300 000	280 000	300 000
Общая площадь земельного участка, кв.м.	0	788,00	700,00	700,00
Стоимость 1 кв.м.		381	400	429
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Конфигурация	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие коммуникаций	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие построек	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Подъездные пути	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога
Источник информации		https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/320505033	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/307451328	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/299370306
Телефон		89186635520	89892201928	89182331011

Несмотря на то, что при оценке подбирались достаточно сопоставимые аналоги, применение корректировок оценщик счел необходимым, так как объекты-аналоги имеют отличия по разным параметрам.

15.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ И ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Поскольку выбранные объекты сравнения не соответствуют объекту оценки полностью, сравнению подлежат только общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения. В качестве единицы сравнения принимаем цену за 1 кв.м. площади земельного участка.

Как правило, в оценочной деятельности принято выделять 9 основных элементов сравнения, анализируемые в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

По результатам анализа условий продажи, местоположения, состояния объектов-аналогов Финансовый управляющий сделал следующие выводы:

- а) объекты сравнения, предлагаемые к продаже, выставляются на продажу на сопоставимых условиях;
- б) все объекты-аналоги имеют идентичное назначение (земельные участки под строительство жилой недвижимости).

Корректировки на право собственности, условия продажи и финансирования, состояние рынка, экономические характеристики, характер использования, не производились. Для оцениваемого объекта в качестве элементов сравнения мы выбираем месторасположение и физические характеристики.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

- Сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.)
- Населенных пунктов (городов, деревень, сел и т.п.)
- Промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.
- Особо охраняемых территорий и объектов
- Лесного фонда
- Водного фонда
- Запаса

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий. Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому в «Справочник оценщика недвижимости – 2022 «Земельные участки. Часть 1.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022» принята за основу несколько иная классификация, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель. Для того, чтобы было удобнее ей пользоваться, ниже приведена таблица примерного соответствия между предложенными группами (классами) объектов и соответствующими категориями и видами разрешенного использования, применяемого при кадастровой оценке земель. Поэтому, исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, указанному в таблице.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	2.1
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки - размещение многоквартирных домов, этажностью выше восьми этажей, благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5-2.7.1

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, автомобильных гаражей; размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более десяти метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости; выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для автотранспорта; хозяйственных построек	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью десять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок, площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома; если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	
			Обустройство жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10, 1.4.1, 4.3, 4.4, 4.8, 5.1.2, 5.1.3, если не размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	
			Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки - размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (долями жилого дома) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; размещение декоративных и плодовых деревьев, овощных и огородных культур; размещение гаражей для собственных средств и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.	
			Обустройство жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, в т.ч. связано с производством продаж, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.	

Так как, оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов с разрешенным видом использования Земли под домами индивидуальной жилой застройки, как и все объекты-аналоги, относятся к категории земель населенных пунктов, то в соответствии с таблицей представленной выше, данные земельные участки попадают в класс земельных участков «земельные участки под ИЖС», следовательно, все последующие корректировки будут применены к категории ИЖС.

Анализируя отличия объектов-аналогов от объекта оценки, Финансовый управляющий счел необходимым применение следующих корректировок:

«Уторгование». Поскольку в качестве объектов сравнения выбраны объекты, выставленные на продажу (невозможно отследить достоверную цену сделки купли-продажи), то Финансовый управляющий считает необходимым введение корректировки на цену предложения. На основании таблицы экспертных характеристик рынка недвижимости⁸ были сделаны выводы, что реальные сделки по купле-продаже объектов отличаются от цен предложения, т.е. цена предложения содержит скидку на «уторгование». Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Скидка на торг принята на основании Справочника оценщика недвижимости - 2025 "Земельные участки. Часть 2" под редакцией Лейфера Л.А. Н. Новгород, 2025г.

Таблица 353. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	9,4%	10,9%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	8,2%	9,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	12,3%	14,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	7,9%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	11,7%	13,8%

Корректировка на торг принята из расширенного интервала значений коллективного мнения оценщиков в размере -8,7%.

Корректировка на местоположение. Корректировки на местоположение выполнялись на основании собственных исследований рынка недвижимости о колебаниях стоимости земельных участков, в зависимости от инфраструктуры и транспортной доступности. Корректировка принималась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2025 "Земельные участки. Часть 1" под редакцией Лейфера Л.А. Н. Новгород, 2025г.

⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2025 "Земельные участки. Часть 2" под редакцией Лейфера Л.А. Н. Новгород, 2025г.

Таблица 14. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру		Среднее значение	Доверительный интервал				
Земельные участки под индустриальную застройку							
Областной центр		1,00	1,00	1,00			
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,84	0,82	0,86			
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью		0,74	0,72	0,77			
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов		0,61	0,58	0,64			
Прочие населенные пункты		0,50	0,47	0,54			
Земельные участки под коммерческую застройку							
Областной центр		1,00	1,00	1,00			
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,84	0,82	0,86			
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью		0,75	0,73	0,77			
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов		0,62	0,59	0,64			
Прочие населенные пункты		0,52	0,49	0,55			
Земельные участки под индустриальную застройку		аналог					
		I	II	III	IV	V	
		I	1,00	1,19	1,34	1,63	1,98
		II	0,84	1,00	1,13	1,37	1,66
		III	0,74	0,89	1,00	1,22	1,47
		IV	0,61	0,73	0,82	1,00	1,21
объект оценки	V	0,50	0,60	0,68	0,82	1,00	

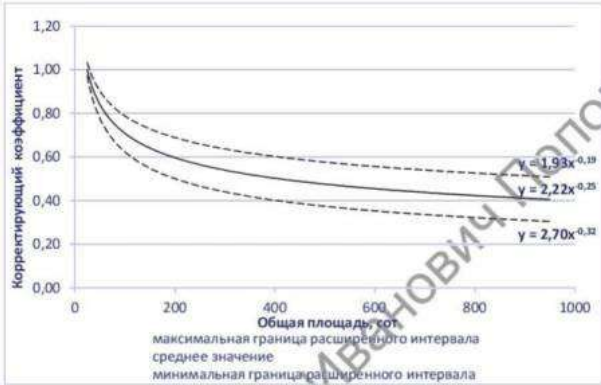
Таблица 14. Окончание.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру		Среднее значение	Доверительный интервал			
Земельные участки под жилую застройку						
Областной центр		1,00	1,00	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,84	0,83	0,86		
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью		0,75	0,73	0,77		
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов		0,63	0,59	0,66		
Прочие населенные пункты		0,52	0,48	0,55		
Земельные участки под объекты рекреации						
Областной центр		1,00	1,00	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,85	0,83	0,87		
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью		0,75	0,71	0,78		
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов		0,66	0,63	0,69		
Прочие населенные пункты		0,54	0,50	0,59		
Земельные участки под коммерческую застройку		аналог				
объект оценки	I	1,00	1,19	1,33	1,62	1,94
	II	0,84	1,00	1,12	1,36	1,63
	III	0,75	0,89	1,00	1,22	1,46
	IV	0,62	0,73	0,82	1,00	1,20
	V	0,52	0,61	0,69	0,84	1,00

¹ Справочник оценщика недвижимости - 2025 "Земельные участки. Часть 2" под редакцией Лейфера Л.А. Н. Новгород, 2025г.
Объект оценки располагается г. Урюпинске, как и все объекты-аналоги, введение корректировки не требуется.

Корректировка на транспортную доступность. Проведя исследование рынка земли, Финансовый управляющий пришел к выводу, что стоимость 1 кв.м. земельного участка увеличивается при непосредственной близости к остановкам транспорта на 5%. Так как объекты-аналоги, также, как и объект оценки, имеют одинаковую транспортную доступность, корректировка на транспортную доступность не требуется.

Корректировка по привлекательности площади. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.



Источник: Справочника оценщика недвижимости - 2025 "Земельные участки. Часть 2" под редакцией Лейфера Л.А. Н. Новгород, 2025г.

Об./оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
0,00	788,00	700,00	700,00
	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на наличие коммуникаций. Цены на земельные участки в зависимости от количества и наличия коммуникаций отличаются в среднем на 4-10%. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на подъездные пути. Качество дороги до земельного участка может быть различным, что является существенным фактором при определении стоимости земли. Подъездные пути могут быть асфальтированными, или это дорога грунтовая, щебенка, или асфальт с рытвинами. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие на земельном участке ветхих строений под снос. Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, наличием фундамента, в среднем несколько дороже аналогичных свободных участков.

Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Величина корректировки приведена в таблице ниже.

Влияние фактора «наличие на земельном участке ветхих строений под снос» на стоимость земельных участков

Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Свободный (незастроенный)	-	-	-
Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащим сносу, наличием фундамента (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,89	1	0,94

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-stoimostizemli/1212-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

Корректировка для аналогов не требуется.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристика	Об./оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Цена предл., руб.		300 000	280 000	300 000
Площадь объекта оценки, кв.м .	0,00	788,00	700,00	700,00
Стоимость 1 кв.м., руб.		381	400	429
<i>Поправка на уторгование</i>		-8,50%	-8,50%	-8,50%
Скорр. цена, руб./кв.м.		349	366	393
Право на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
П. на юр. права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м.		349	366	393
Условия финансирования	-	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет
П. на усл. Финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м.		349	366	393
Условия рынка	-	Предложение	Предложение	Предложение
П. на продажу/предл.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м.		349	366	393
Время продажи / предложение	март 2026 г.	март 2026 г.	март 2026 г.	март 2026 г.
П. на время продажу/предл.		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м.		349	366	393
Местоположение	Волгоградская обл., г. Урюпинск, ул. Пушкина, дом №30.	Волгоградская область, Урюпинск, ул. Сторожевая, 7	Волгоградская область, Урюпинск, Крайняя ул., 52	Волгоградская область, Урюпинск, ул. 37-я Гвардейская
П. на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Привлекательность по площади ЗУ	0,00	788,00	700,00	700,00
Поправка на площадь ЗУ		0,00%	0,00%	0,00%
Подъездные пути	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога
П. на подъездные пути		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие построек, сооружений	Условно-свободный	Нет	Нет	Нет
П. на наличие сооружений		0,00%	0,00%	0,00%

Наличие коммуникаций	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
П. на наличие коммуникаций		0,00%	0,00%	0,00%
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
П. на транспортную доступность		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв.м.		349	366	393
Количество поправок		1	1	1
Сумма корректировок	3			
Обратная величина количества корректировок		3,0	3,0	3,0
Сумма обратных величин количества корректировок	9,0			
Вес		0,333	0,333	0,333
Средневзв. ст-ть 1 кв. м, руб.				369
Рын. стоимость права краткосрочной аренды земельного участка СП, руб.				0

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Основные принципы доходного подхода:

- *Принцип ожидания:* на величину стоимости недвижимости в настоящий момент влияет ожидание будущих доходов.
- *Принцип замещения:* нельзя получить от оцениваемой недвижимости доход больше, чем от идентичного объекта в данной рыночной зоне.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из *двух методов*:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка о том, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков доходов.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Финансовый управляющий имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данный дом будет использоваться исключительно для целей собственного использования, т.е. будущий собственник не планирует сдавать его в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в Волгоградском регионе развитый рынок аренды недвижимости, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих шагов:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности. Нахождение объектов недвижимости, близко схожих с оцениваемым объектом.
- Сбор информации по объектам-аналогам, анализ собранной информации, выявление нужных единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сравнение оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен предложения или исключения из списка сравнимых.
- Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Согласование скорректированных цен и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

18.1 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

При использовании сравнительного подхода Финансовым управляющим были проанализированы объекты-аналоги, предлагаемые к продаже, или уже проданные на рынке жилой недвижимости за март 2026 г. в г. Урюпинске. Анализ рынка жилой недвижимости производился с использованием данных информационно-аналитических интернет-сайтов (<https://www.avito.ru/all/nedvizhimost>, <https://volgograd.cian.ru/>, <https://volgograd.domclick.ru/>).

Ввиду того, что сведения об условиях реально совершенных сделок купли-продажи на рынке недвижимости носят скрытый (конфиденциальный) характер, Оценщик вынужден опираться на цены предложения (публичных ofert) с дальнейшим применением к этим ценам предложения вносимых корректировок. Такой подход основывается на выводах о том, что покупатель, прежде чем принять решение о покупке/продаже объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого/продаваемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков по отношению к другим аналогичным объектам недвижимости.

На основании предварительного анализа была произведена выборка наиболее близких объектов сравнения, сопоставимых с оцениваемым объектом по характеру наиболее эффективного использования. По результатам данного анализа Оценщик выбрал 3 объекта-аналога, выставленных на продажу. Данные об объектах-аналогах, полученные в результате интервьюирования, проанализированы Оценщиком и сведены в следующую таблицу.

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта недвижимости	Домовладение	Домовладение	Домовладение	Домовладение
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет
Условия рынка		Предложения	Предложения	Предложения
Время продажи / предложения	Март 2026 г.	Март 2026 г.	Март 2026 г.	Март 2026 г.
Цена продажи, руб.		1 500 000	2 300 000	4 300 000
Общая площадь, кв.м.	78,0	51,60	68,00	120,00
Стоимость 1 кв.м., руб.		23 643	29 412	32 917
Местоположение	Волгоградская обл., г. Урюпинск, ул. Пушкина, дом №30	Волгоградская область, Урюпинск, пл. Ленина	Волгоградская область, Урюпинск, Курортная ул., 52	Волгоградская область, Урюпинск, Гражданская ул., 102
Материал стен	деревянный	деревянный	деревянный	деревянный
Количество уровней	1 уровень	1 уровень	1 уровень	1 уровень
Отопление	газовое	газовое	газовое	газовое
Водоснабжение	скважина	центральное	центральное	скважина
Электроснабжение	имеется	имеется	имеется	имеется
Канализация	септик	септик	септик	септик
Наличие хоз.построек	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
наличие мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Источник информации		https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/30666058 3	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/32026566 8	https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/31752040 8
Телефон		89883819611	89883356757	89182844103

Несмотря на то, что при оценке подбирались достаточно сопоставимые аналоги, применение корректировок Оценщик счел необходимым, так как объекты-аналоги имеют отличия по разным параметрам.

18.2 АНАЛИЗ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Поскольку выбранные объекты сравнения не соответствуют объекту оценки полностью, сравнению подлежат только общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения. В качестве единицы сравнения принимаем цену за 1 кв.м. общей площади объекта оценки.

Как правило, в оценочной деятельности принято выделять 9 основных элементов сравнения, анализируемые в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

По результатам анализа условий продажи, местоположения, состояния объектов-аналогов Финансовый управляющий сделал следующие выводы:

- с) все сравнимые объекты недвижимости продаются в полное право собственности;
- д) объекты сравнения, предлагаемые к продаже, выставляются на продажу на сопоставимых условиях;
- е) все объекты-аналоги имеют идентичное назначение (жилая недвижимость).

Корректировки на право собственности, условия продажи и финансирования, состояние рынка, экономические характеристики, характер использования, не производились. Для оцениваемого объекта в качестве элементов сравнения мы выбираем месторасположение и физические характеристики.

Анализируя отличия объектов-аналогов от объекта оценки, Оценщик счел необходимым применение следующих корректировок:

«Уторгование». Поскольку в качестве объектов сравнения выбраны объекты, выставленные на продажу (невозможно отследить достоверную цену сделки купли-продажи), то Оценщик считает необходимым введение корректировки на цену предложения. На основании анализа аналитических данных агентств недвижимости Волгограда были сделаны выводы, что реальные сделки по купле-продаже объектов отличаются от цен предложения, т.е. цена предложения содержит скидку на «уторгование». Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Скидка на торг принята на основании Справочника оценщика недвижимости «Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2025 г.

Таблица 454. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9.3%	5.2%	13.5%
2. Дома	7.8%	4.4%	11.3%
3. Таунхаусы	8.2%	4.6%	11.7%
4. Коттеджи	8.8%	5.0%	12.6%

Скидка на торг принята как значение для домов в размере -4,4%

Корректировка на местоположение. Наличие коэффициентов корректировки на местоположение объекта позволяет использовать цены предложений объектов – аналогов сходных с объектом оценки по всем ценообразующим параметрам, и отличающихся только по одной из характеристик, связанной с его локальным местоположением, для оценки объекта в рамках сравнительного подхода. Корректировка принята на основании Справочника оценщика недвижимости - 2025 «Жилая недвижимость. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2025 г.

Таблица 8. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал			
1. Дачи, 2. Дома						
Областной центр		1,00	1,00	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,88	0,87	0,89		
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью		0,77	0,74	0,79		
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов		0,65	0,63	0,68		
Прочие населенные пункты		0,57	0,53	0,60		
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи						
Областной центр		1,00	1,00	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,89	0,88	0,90		
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью		0,78	0,76	0,80		
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов		0,67	0,65	0,70		
Прочие населенные пункты		0,59	0,56	0,62		
3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		аналог				
объект оценки	I	1,00	1,12	1,28	1,49	1,69
	II	0,89	1,00	1,15	1,33	1,51
	III	0,78	0,87	1,00	1,16	1,32
	IV	0,67	0,75	0,86	1,00	1,13
	V	0,59	0,66	0,76	0,88	1,00

1. Дачи, 2. Дома		аналог				
объект оценки		I	II	III	IV	V
	I	1,00	1,14	1,31	1,53	1,77
	II	0,88	1,00	1,15	1,34	1,56
	III	0,77	0,87	1,00	1,17	1,35
	IV	0,65	0,74	0,86	1,00	1,16
	V	0,57	0,64	0,74	0,86	1,00

Объект оценки располагается в г. Урюпинске Волгоградской области, как и все объекты-аналоги, корректировка не требуется.

Корректировка на транспортную доступность. Проведя исследование рынка жилья Волгоградской области, Оценщик пришел к выводу, что стоимость 1 кв.м. домовладений увеличивается при непосредственной близости к остановкам транспорта на 5%. Корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковую транспортную доступность.

Корректировка по привлекательности площади. Корректировка принимается на основании Справочника оценщика недвижимости. «Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2025 г.

Корректировку определяем по следующей формуле:

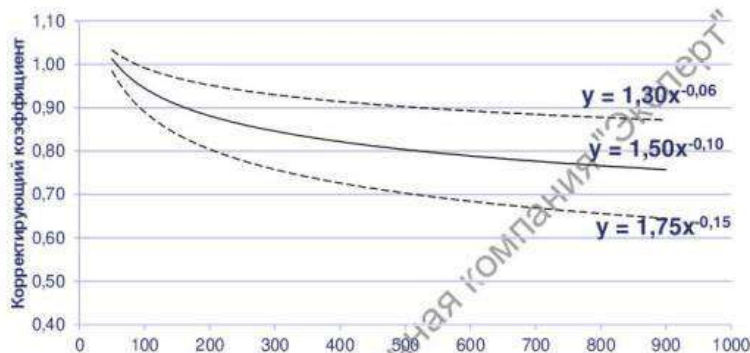
$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.



Площадь объекта оценки равна 78,0 кв. м.

Корректировка для каждого объекта-аналога составила:

Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
78,00	51,60	68,00	120,00
0,970245861	1,0111749	0,9836495	0,9293368

Корректировка на материал стен Корректировка принимается на основании Справочника оценщика недвижимости «Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2025 г. Корректировка не требуется.

Таблица 210. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи	аналог			
	кирпичные стены	монолитные стены	блочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,04	1,10
	монолитные стены	0,96	1,00	1,05
	блочные стены	0,91	0,95	1,00
	деревянные стены	0,78	0,81	1,00

Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
деревянный	деревянный	деревянный	деревянный
	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на количество этажей. Корректировка на количество этажей оценивается исходя из анализа рыночных данных по продажам. Проведя исследование рынка жилья Волгоградской области, Оценщик пришел к выводу, что стоимость 1 кв.м. домовладений уменьшается, если здание имеет 4 и более уровней. Стоимости 1 кв.м. 1- и 2-и 3-уровневых домовладений не отличаются. К объектам-аналогам данная корректировка не применялась.

Корректировка на тип отопления. Цены на жилые дома различаются в зависимости от типа отопления. Корректировка принимается на основании Справочника оценщика недвижимости - 2025 «Жилая недвижимость. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2025 г.

Таблица 297. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Отопление жилого дома», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

1. Дачи, 2. Дома	аналог	
	печное	без отопления
объект оценки	печное	1,00
	без отопления	0,90

Таблица 276. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Отопление жилого дома», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи	аналог		
	центральное	газовое	без отопления
объект оценки	центральное	1,00	1,08
	газовое	0,93	1,00
	без отопления	0,75	1,00

Об./оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
газовое	газовое	газовое	газовое
	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на тип водоснабжения. Цены на жилые дома различаются в зависимости от наличия водоснабжения. Корректировка принимается на основании Справочника оценщика недвижимости «Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. Н. Новгород 2025 г.

Таблица 299. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома без водоснабжения к удельной цене такого дома с центральным водоснабжением	0,86	0,82	0,90
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома без водоснабжения к удельной цене такого дома с водоснабжением от скважины	0,94	0,90	0,97

Об./оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
скважина	скважина	центральное	скважина
Поправка: $(0,90/0,97)-1*100\%=-7,00\%$	-7,00%	-7,00%	0,00%

Корректировка на тип канализации. Цены на жилые дома различаются в зависимости от типа канализации. Поскольку объект оценки и объекты аналогии имеют различные типы канализации, была введена корректировка. Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости «Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2025 г. Корректировка составила 0,89 или -10%.

Таблица 330. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по городам с численность населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

менее 500 тыс. руб., и границы расширенных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома без канализации к удельной цене такого дома с центральной канализацией	0,82	0,77	0,87
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома без канализации к удельной цене такого дома с канализацией в виде септика (выгребной ямы)	0,93	0,89	0,97

Об./оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
септик	септик	септик	септик
	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на наличие хоз. построек. Цены на домовладения различаются в зависимости от наличия хоз.построек на участке. Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости «Жилая недвижимость» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2025 г.

На территории объекта оценки отсутствуют хоз. постройки, как и всех объектов-аналогов, введение корректировки не требуется.

	Об./оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Наличие хоз. построек	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на состояние и уровень отделки

Величина данной корректировки определяется на основе сложившихся на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2025 «Жилая недвижимость. Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2025 г.

Таблица 242. Типы ремонта (виды ремонтных работ)

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низкой ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпательную, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.
Эконом	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства жилых домов. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установление перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательвание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы

Вид ремонта	Характеристика
Стандарт	Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого, может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпателька поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.
Премиум	Премиум ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Премиум ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах премиум класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Премиум ремонт применяется при желании свести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Таблица 246. Корректировка на стоимость ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-5480	-8490	-12450	-19230
	Косметический	5480	0	-3010	-6970	-13750
	Эконом	8490	3010	0	-3960	-10740
	Стандарт	12450	6970	3960	0	-6780
	Премиум	19230	13750	10740	6780	0

Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
ЭКОНОМ	ЭКОНОМ	ЭКОНОМ	ЭКОНОМ
	0,00	0,00	0,00

Корректировка на наличие мебели

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 5 – 12 %. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается.

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Расчет объекта оценки сравнительным подходом

Характеристика	Об./оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Цена предложения, руб.		1500 000	2300 000	4300 000
Площадь ЗУ, кв.м.		440	1400	700
Стоимость ЗУ руб./кв.м		369	369	369
Стоимость ЗУ, руб.		280 000	300 000	350 000
Стоимость ОКС, руб.		1220 000	2000 000	3950 000
Площадь объекта оценки, кв.м .	78,00	51,60	68,00	120,00
Стоимость 1 кв.м., руб.		23 643	29 412	32 917
Поправка на торг		-4,4%	-4,4%	-4,4%
Скорр. цена, руб./кв.м.		22 603	28 118	31 469
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юр. Права		0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв.м.		22 603	28 118	31 469
Условия финансирования	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв.м.		22 603	28 118	31 469
Условия рынка	-	Предложение	Предложение	Предложения
Поправка на условия рынка		0%	0%	0%
Скорр. цена, руб./кв.м.		22 603	28 118	31 469
Время продажи / предложения	март 2026 г.	март 2026 г.	март 2026 г.	март 2026 г.
Поправка на дату		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		22 603	28 118	31 469

Местоположение	Волгоградская обл., г. Урюпинск, ул. Пушкина, д. 30.	Волгоградская об- ласть, Урюпинск, пл. Ленина	Волгоградская об- ласть, Урюпинск, Курортная ул., 52	Волгоградская об- ласть, Урюпинск, Гражданская ул., 102 р-н Советский
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		22 603	28 118	31 469
Транспортная доступ- ность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		22 603	28 118	31 469
Привлекательность по размеру занимаемой площади, кв.м.	78,00	51,60	68,00	120,00
Поправка		-4,05%	-1,36%	4,40%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		21 688	27 736	32 854
Материал стен	деревянный	деревянный	деревянный	деревянный
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		21 688	27 736	32 854
Количество уровней	1 уровень	1 уровень	1 уровень	1 уровень
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		21 688	27 736	32 854
Отопление	газовое	газовое	газовое	газовое
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		21 688	27 736	32 854
Водоснабжение	скважина	центральное	центральное	скважина
Поправка		-7,00%	-7,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		20 170	25 794	32 854
Электроснабжение	имеется	имеется	имеется	имеется
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		20 170	25 794	32 854
Канализация	септик	септик	септик	септик
Поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		20 170	25 794	32 854
хоз.постройки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
поправка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		20 170	25 794	32 854
Состояние отделки	эконом	эконом	эконом	эконом
Поправка		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		20 170	25 794	32 854
Чистая коррекция		-3 473	-3 618	- 63

Сумма корректировок	7154			
Обратная величина количества кор-к		2	2	114
Сумма обратных кор-к	118			
Общая валовая коррекция		3473,00	3618,00	2833,00
Весовой коэффициент		0,32502	0,31771	0,35727
Взвешенная стоимость		6555,653	8195,012	11737,749
Средневзв. стоимость 1 м кв., руб.				26 488
Стоимость здания, руб.				2 066 064
Стоимость ЗУ, руб.				0
Стоимость о/оценки, руб.				
Степень готовности, %	100%			
Стоимость домовладения при заданной готовности строительства, руб.	2 066 000			

Таким образом, рыночная стоимость домовладения, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Урюпинск, ул. Пушкина, дом №30, определенная сравнительным подходом, на дату оценки с учетом округления составляет:

2 066 000 (Два миллиона шестьдесят шесть тысяч) рублей

18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Как известно, согласование результатов - это процесс, в ходе которого для получения окончательной величины стоимости объекта оценки выносятся определенные суждения. Это не механическое усреднение результатов, это процесс логических рассуждений и принятия решения, в ходе которого появляется (определяется, собственно, рыночная стоимость объекта). Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого подхода в оценке недвижимости и принятие решения об итоговой величине рыночной стоимости объекта.

Так как при определении рыночной стоимости домовладения использовался только один подход – сравнительный, поэтому его весовая доля принята за единицу.

Наименование подхода	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, руб. с учётом весового коэффициента
Затратный подход	Не применялся		
Сравнительный подход	2 066 000	1,0	2 066 000
Доходный подход	Не применялся		
Средневзвешенная величина			2 066 000

Таким образом, стоимость объекта оценки составляет с учетом округления:

2 066 000 (Два миллиона шестьдесят шесть тысяч) рублей

19. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, изложенной в Отчете и принимая во внимание стабильный потребительский спрос на объекты жилой недвижимости, Оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка жилой недвижимости в г. Урюпинске, объект оценки останется ликвидным, а его стоимость будет иметь тенденцию к увеличению.

В результате проведения анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Финансовый управляющий определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки - домовладения (жилой дом, назначение: жилое, площадью 78 кв. м), расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Урюпинск, ул. Пушкина, дом №30 доли 1/6, которая составила с учетом округления:

344 000 (триста сорок четыре тысячи) рублей

Согласно цели оценки, определенной договором на проведение оценки объекта недвижимости, итоговые результаты могут использоваться только в рамках процедуры реализации имущества банкрота.

20. ПОДПИСИ ОЦЕНЩИКОВ

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1993 г. (в действующей редакции).

Финансовый управляющий Нестерова Алина Игоревна

подпись

21. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Стандарты:

Учитывая цели и задачи оценки, вид объекта оценки, мы использовали следующие стандарты:

- Федеральные стандарты оценки (ФСО № I, ФСО № II, ФСО № III, ФСО № IV, ФСО № V, ФСО № VI), утвержденные Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г.; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

Нормативные и методические документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции).

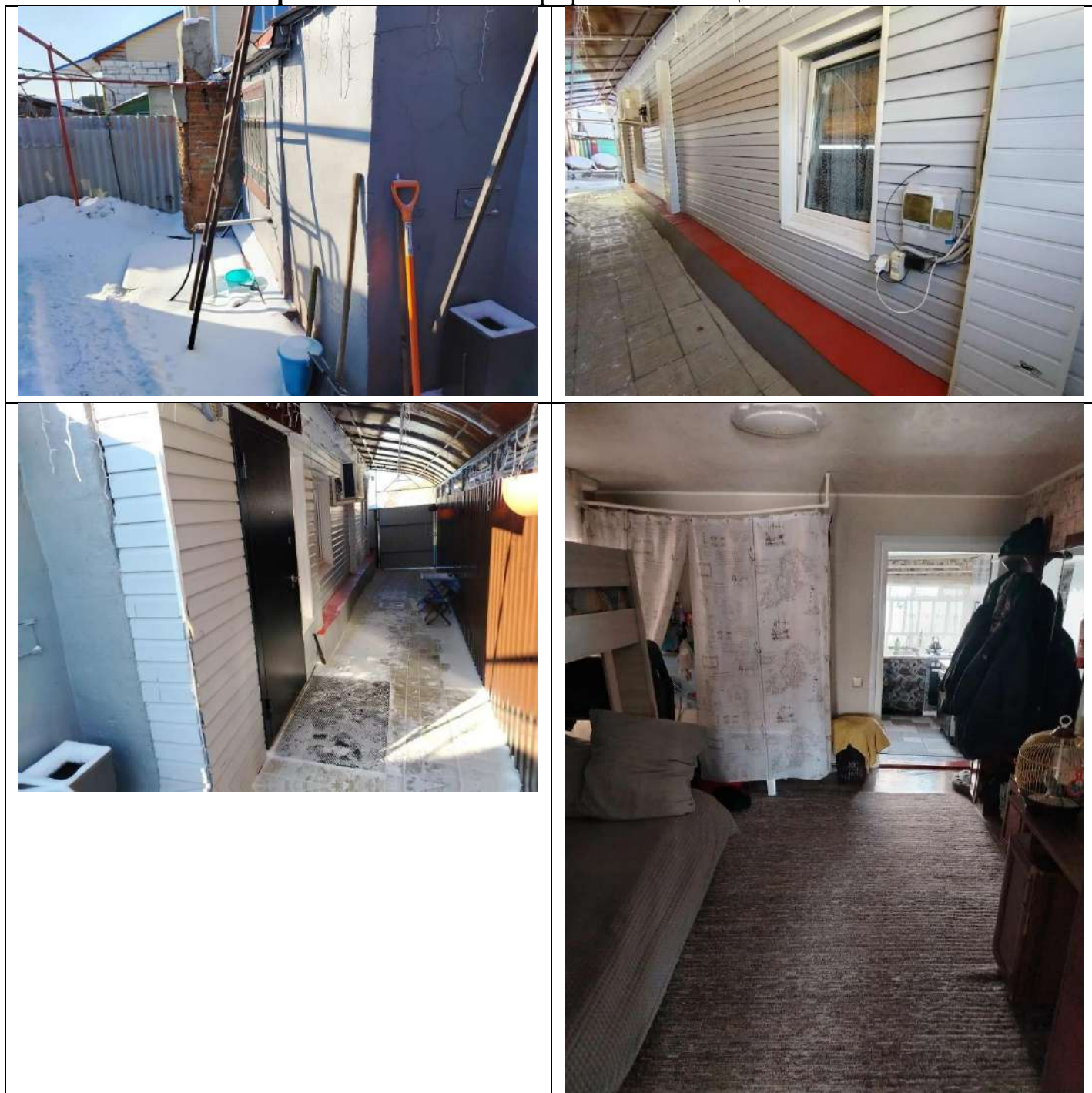
Другие данные и литература, используемые в отчете:

- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: ГТУ. 1997 г.
- Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. – С-Пб.: СПбГТУ, 1996 г.
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие / – М.: Дело Лтд, 1995 г. – 480с.
- Оценка недвижимости: Учебник/ под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Оганесянц. – М.: Финансы и статистика, 2003 г. – 496с.: ил.
- Рутгайзер В.М., Зарубин В.Н. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1993 г.
- Оценка объектов недвижимости: Теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997 г. – 320с.
- Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. – М.: РОО. 1996-2004 гг. «Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости», И.Попова, Н.Баринов, С.Грибовский.
- Иванов В.В. Мерзликина Г.С. "Оценка недвижимости", учебное пособие, ВолгГТУ, Волгоград 2004г.
- «Справочник оценщика недвижимости», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Л.А. Лейфер, 2025г.

22. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Фотографии объекта оценки;
2. Распечатка страниц интернет-сайтов с информацией по объектам-аналогам;
3. Копии документов, предоставленных Заказчиком:
 - Выписка из ЕГРН от 26.11.2025 г.

Приложение №1. Фотографии объекта оценки



Приложение №2. Распечатка страниц интернет-сайтов с информацией по объектам-аналогам.
Объекты-аналоги по земельным участкам
Объект-аналог №1
<https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/320505033>

volgograd.cian.ru Купить участок 7,88сот. ул. Сторожевая, 7, Урюпинск, Волгоградская область - база ЦИАН, объявление 320505033

Продается участок, 7,88 сот.

Волгоградская область, Урюпинск, ул. Сторожевая, 7 [На карте](#)

📷 📄 📑 📁 📧 ⚠️ Пожаловаться

Участок



Кадастровый номер
34:38:040117:43

Адрес, местоположение
обл. Волгоградская, р-н Урюпинский, г.
Урюпинск, ул. Сторожевая, 7

📷 Фото

Площадь участка
7,88 сот.

Статус участка
ИЖС

продается ровный участок на улице Сторожевая

300 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 291 000 ₽ [>](#)

Цена за сотку 38 071 ₽/сот.

+7 918 663-55-20

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

 **СОБСТВЕННИК**
ID 133819698

 **циан.ипотека**

Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 19,9%

volgograd.cian.ru Купить участок 7,88сот. ул. Сторожевая, 7, Урюпинск, Волгоградская область - база ЦИАН, объявление 320505033

Фотографии (1) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления Участок, 7,88 сот.

Об участке

Площадь: 7,88 сот. Электричество: Нет

Категория земель: Земли населённых пунктов Газ: Магистральный по границе

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

Коммуникации и удобства

300 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 291 000 ₽ [>](#)

Цена за сотку 38 071 ₽/сот.

+7 918 663-55-20

Объект-аналог №2

<https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/307451328>

volgograd.cian.ru

Купить участок 7 сот. Крайняя ул., 52, Урюпинск, Волгоградская область - база ЦИАН, объявление 307451328

Обновлено: 5 мар, 16:38 124 просмотра, 1 за сегодня

Только на Циан Проверено в Росреестре

Продается участок, 7 сот.

Волгоградская область, Урюпинск, Крайняя ул., 52 На карте

Покалываться



Площадь участка
7 сот.

Статус участка
ИЖС

280 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 271 600 ₽

Цена за сотку 40 000 ₽/сот.

+7 989 220-19-28

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Евгений Звягинцев
Документы проверены

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 19,9%

volgograd.cian.ru

Купить участок 7 сот. Крайняя ул., 52, Урюпинск, Волгоградская область - база ЦИАН, объявление 307451328

Активация Windows

Фотографии (6) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Участок, 7 сот.

****Продается угловой земельный участок под ИЖС - 7 соток!****

****Месторасположение**:** Волгоградская область, г. Урюпинск, ул. Крайняя, д. 54. Этот участок — настоящая находка для тех, кто мечтает о комфортной жизни или строительстве коммерческого объекта в будущем!

****Преимущества углового участка**:** его расположение предоставляет много возможностей. Вы сможете легко организовать доступ к своему будущему дому, а также использовать участок под коммерческие нужды, благодаря хорошей видимости и проходимости!

****Коммуникации**:** электричество и газ уже проходят по меже — вы сможете сразу начать строительство, не тратя время на подключения!

****Инфраструктура**:** в шаговой доступности находятся ****школы****, ****техникум****, ****детский сад**** и ****продуктовые магазины**** — всё, что нужно для удобной и насыщенной жизни. Также, не забудьте про ****спортивный комплекс****, где вся семья сможет заниматься спортом и отдыхать!

****Удобное местоположение**:** до центра города всего 5 км, а до Волгограда — 200 км. Легкий доступ к основным транспортным артериям обеспечивает комфортные поездки в город и обратно.

Не упустите свой шанс стать владельцем этого чудесного углового участка — это идеальное решение для жизни и бизнеса! ****Звоните сейчас для просмотра**** — ваше будущее начинается здесь!

280 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 271 600 ₽

Цена за сотку 40 000 ₽/сот.

+7 989 220-19-28

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Евгений Звягинцев
Документы проверены

volgograd.cian.ru

Купить участок 7 сот. Крайняя ул., 52, Урюпинск, Волгоградская область - база ЦИАН, объявление 307451328

Фотографии (6) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Участок, 7 сот.

Об участке

Коммуникации и удобства

Площадь	7 сот.	Электричество	Есть
Категория земель	Земли населённых пунктов	Газ	Магистральный по границе
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство		

280 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 271 600 ₽

Цена за сотку 40 000 ₽/сот.

+7 989 220-19-28

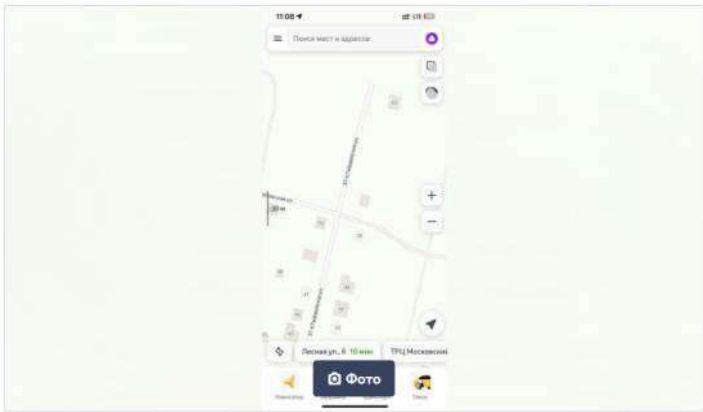
Объект-аналог №3
https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/299370306

volgograd.cian.ru Купить участок 7 сот. ул. 37-я Гвардейская, Урюпинск, Волгоградская область - база ЦИАН, объявление 299370306

Продается участок, 7 сот.

Волгоградская область, Урюпинск, ул. 37-я Гвардейская [На карте](#)

 Пожаловаться





 Площадь участка
7 сот.

 Статус участка
ИЖС

Продам земельный участок 7 соток:
37-я гвардейская, 59.
Поселок, уже накатанная дорога до участка, рядом строятся дома.
Срочно.

300 000 ₽ 

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Например, 291 000 ₽ 

Цена за сотку 42 857 ₽/сот.

+7 918 233-10-11
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

 СОБСТВЕННИК
ID 82586907

 **циан.ипотека**
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 19,9%

Активация Windows
Чтобы активировать Windows

volgograd.cian.ru Купить участок 7 сот. ул. 37-я Гвардейская, Урюпинск, Волгоградская область - база ЦИАН, объявление 299370306

Фотографии (1) [Описание](#) [Расположение](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#) Участок, 7 сот.

О доме

Об участке

Площадь	700 м²	Площадь	7 сот.
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство		

Коммуникации и удобства

Электричество	Есть
Газ	Нет

300 000 ₽ 

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Например, 291 000 ₽ 

Цена за сотку 42 857 ₽/сот.

+7 918 233-10-11
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Объекты-аналоги по дому
Объект-аналог №1
<https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/306660583>

volgograd.cian.ru Продажа дома 51,6м² пл. Ленина, Урюпинск, Волгоградская область - база ЦИАН, объявление 306660583

Обновлено: 8 мар, 11:36 1120 просмотров, нет за сегодня

Только на Циан Проверено в Росреестре

Продается 1-этажный дом, 51,6 м²

Волгоградская область, Урюпинск, пл. Ленина На карте

Показать план



Планировка 9 фото

Общая площадь: 51,6 м²

Участок: 4,4 сот.

Материал дома: Деревянный

Этажей в доме: 1

Год постройки: 2000

volgograd.cian.ru Продажа дома 51,6м² пл. Ленина, Урюпинск, Волгоградская область - база ЦИАН, объявление 306660583

1 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 455 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 29 070 Р/м²

Ипотека возможна

+7 988 381-96-11

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СОБСТВЕННИК ID 121146688

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 19,9%

Активация Windows

Фотографии (10) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления 1-этажный дом, 51,6 м²

Точный адрес г. Урюпинск пер.Циалковского д.6 кв.1 !Продается дом 3 комнаты, газ, свет, вода, хоз. постройки, 2 погреба, проезд под авто. Район ПАТП. 1500000

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаёте? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



О доме

Площадь	51,6 м²
Материал дома	Деревянный
Состояние дома	Можно жить
Количество этажей	1
Количество спален	2
Год постройки	2000

Об участке

Площадь	4,4 сот.
Категория земель	Земли населённых пунктов
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство

1 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 455 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 29 070 Р/м²

Ипотека возможна

+7 988 381-96-11

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СОБСТВЕННИК ID 121146688

Коммуникации и удобства

Санузел	1 в доме
Канализация	Септик
Водоснабжение	Центральное
Отопление	Центральное газовое
Электричество	Есть
Газ	Магистральный в доме или на участке
Дополнительно	Терраса

1 500 000 ₽[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 455 000 ₽



Ипотека



Цена за метр 29 070 ₽/м²

Ипотека возможна

+7 988 381-96-11

Объект-аналог №2
<https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/320265668>

volgograd.cian.ru Продажа дом 68м² Курортная ул., 52, Урюпинск, Волгоградская область - база ЦИАН, объявление 320265668

Обновлено: 20 фев, 15:27 351 просмотр, нет за сегодня

Только на Циан

Продается 1-этажный дом, 68 м²

Волгоградская область, Урюпинск, Курортная ул., 52 На карте

8 фото

Общая площадь 68 м²

Участок 14 сот.

Материал дома Деревянный

Этажей в доме 1

2 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 231 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 33 824 ₽/м²

Ипотека возможна

+7 988 335-67-57
+7 918 638-44-97

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 125903652

ЦИАН.ипотека

Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 19,9%

volgograd.cian.ru Продажа дом 68м² Курортная ул., 52, Урюпинск, Волгоградская область - база ЦИАН, объявление 320265668

Фотографии (8) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления 1-этажный дом, 68 м²

хороший пол дома, есть летняя кухня с водопроводом, газом, септиком, баня на дровах, кладовая для чего либо стеллажи тоже есть. погреб на улице и в доме, так же большой сарай для чего либо, были куры, место спокойное для хозяйства самое то, зады крайне можно хоть коров, гусей, курей, утей держать имеется скважина, приезжайте, смотрите, возможен торг на месте адекватный, реальный но только на месте если действительно интересно

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаёте? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О доме

Площадь	68 м²
Материал дома	Деревянный
Состояние дома	Можно жить
Количество этажей	1
Количество спален	3

Об участке

Площадь	14 сот.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство

2 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 231 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 33 824 ₽/м²

Ипотека возможна

+7 988 335-67-57
+7 918 638-44-97

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 125903652

[Фотографии \(8\)](#) [Описание](#) [Расположение](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

1-этажный дом, 68 м²

Коммуникации и удобства

Санузел	1 на улице
Канализация	Септик
Водоснабжение	Центральное
Отопление	Автономное газовое
Электричество	Есть
Газ	Магистральный в доме или на участке
Дополнительно	Погреб Баня

2 300 000 ₽[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 231 000 ₽



Ипотека



Цена за метр 33 824 ₽/м²

Ипотека возможна

+7 988 335-67-57**+7 918 638-44-97**

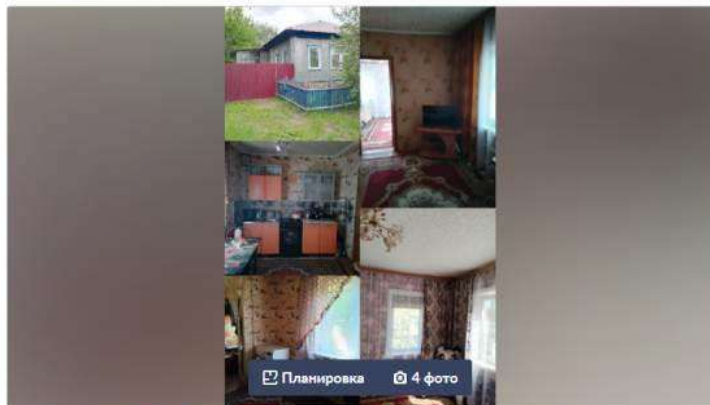
Объект-аналог №3
<https://volgograd.cian.ru/sale/suburban/317520408>

volgograd.cian.ru Купить дом 120м² Гражданская ул., 102, Урюпинск, Волгоградская область - база ЦИАН, объявление 317520408

Продается 1-этажный дом, 120 м²

Волгоградская область, Урюпинск, Гражданская ул., 102 На карте

Поделиться



Общая площадь
120 м²

Участок
7 сот.

Материал дома
Деревянный

Этажей в доме
1

Год постройки
1960

4 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 171 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 35 833 ₽/м²

Условия сделки альтернатива

Ипотека возможна

+7 918 284-41-03

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник
ID 131059161

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Скидка 18.8%

volgograd.cian.ru Купить дом 120м² Гражданская ул., 102, Урюпинск, Волгоградская область - база ЦИАН, объявление 317520408

Фотографии (5) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

1-этажный дом, 120 м²

Продается дом. Разделен на два хозяина. По две комнаты и кухня. Два входа. Два въезда. Рядом школа. Почта. Магазины. Котел и счетчик один. Идеально подойдет для двух семей родители и дети. Тихий район. Тупиковая улица.

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Ещё продаёте?

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



О доме

Площадь 120 м²

Материал дома Деревянный

Состояние дома Можно жить

Количество этажей 1

Год постройки 1960

Об участке

Площадь 7 сот.

Категория земель Земли населённых пунктов

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

4 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 171 000 ₽

Ипотека

Цена за метр 35 833 ₽/м²

Условия сделки альтернатива

Ипотека возможна

+7 918 284-41-03

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник
ID 131059161

Фотографии (5)

Описание

Расположение

Контактное лицо

Похожие объявления

1-этажный дом, 120 м²

Коммуникации и удобства

Санузел	1 на улице
Канализация	Выгребная яма
Водоснабжение	Скважина
Отопление	Центральное газовое
Электричество	Есть
Газ	Магистральный в доме или на участке

4 300 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 171 000 ₽



Ипотека



Цена за метр 35 833 ₽/м²

Условия сделки альтернатива

Ипотека возможна

+7 918 284-41-03

Приложение №3. Копии документов, предоставленных гос. органами

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040395-1

« 02 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Перепелице Ивану Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 24 г. № 357

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 27 г.

АО «ОПДРОН», Москва, 2021 г., Б-1, ТЗ № 672

ПОЛИС N 253700-035-000036
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Перепелица Иван Анатольевич
Адрес: Волгоградская область, Среднеахтубинский р-н, ДНП «Владимирская Слобода», ул. Державная, д. 19
Паспорт: серия 18 15 № 045046 выдан отделением УФМС России по Волгоградской области в Центральном районе гор. Волгограда, дата выдачи 18.02.2015 г., код подразделения 340-008

Диплом о профессиональной переподготовке ИП-1 № 932914 Дата выдачи: 01 июня 2013г.
Выдан (кем): НОУ ВПО «Московский финансово – промышленный университет «Синергия»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	5 000 000,00 (пять миллионов) рублей 00 копеек
Лимит ответственности на один страховой случай	5 000 000,00 (пять миллионов) рублей 00 копеек
франшиза	По Договору страхования не предусмотрена

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания настоящего Договора.
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 253700-035-000036 от 25.09.2025г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 06 октября 2025г. по 05 октября 2026г. с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 253700-035-000036 от 25.09.2025г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: Начальник отдела имущественных видов страхования ВФ ПАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ»  И.В. Вербина/	СТРАХОВАТЕЛЬ:  /И.А. Перепелица/
---	--

Дата выдачи полиса 01.10.2025г.

ПОЛИС N 263700-035-000001

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Константа»
Адрес: 400005, г. Волгоград, ул. 7-й Гвардейской, д.2 оф. 308
Банковские реквизиты: р/с 40702810922080000256 Филиал «Центральный» банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 ИНН 3444212034 КПП 344401001

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	20 000 000,00 (двадцать миллионов) рублей 00 копеек
Лимит ответственности на один страховой случай	20 000 000,00 (двадцать миллионов) рублей 00 копеек
Франшиза	По Договору страхования не предусмотрена

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в течение 3 банковских дней

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 263700-035-000001 от 12.01.2026г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 24.01.2026г. по 23.01.2027г. с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор N 263700-035-000001 от 12.01.2026г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: Начальник отдела имущественных видов страхования ВФ ПАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ»  М.П. _____ И.В. Вербина / Договор заключен 27.01.2026г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: Директор ООО «Константа»  М.П. _____ И.А. Перепелица /
--	--