

ОТЧЕТ

об оценке имущества Орловой Елены Ивановны

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

**Дело А12-17215/2025
Судья Смагоринская Е.Б.**

***Финансовый управляющий
Нестерова А.И.***

***Дата введения процедуры реализации имущества
должника – 28.07.2025 г.***

Дата осмотра- 12.01.2026 г.
Дата проведения оценки –12.01.2026 г.

Ф.И.О. должника – Орлова Елена Ивановна

Дата и место рождения: 25.09.1985 г.р., место рождения: ст. Малодельская Фроловского района Волгоградской области

СНИЛС: 118-918-355-87

ИНН: 343201067251

Волгоградская область, г. Фролово, ул. Революционная, д.18, кв. 28

(адрес должника)

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Волгоградской области
Номер дела	A12-17215/2025
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	28.07.2025
Дата назначения арбитражного управляющего	28.07.2025

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 № 8586/700/24 от 16.05.2024 г. С 22.06.2024 г. по 21.06.2025г.
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

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Отчет об оценке

г. Волгоград

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь без учета/с учетом площади балкона, кв. м	Жилая площадь, кв. м
	квартира	2	1	42,9 квартира без балкона (лоджии)	Нет данных
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений	Характер обременений	
	Нет данных		Нет данных	Нет данных	
Описание здания	Тип/серия дома	Этажность	Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %
	Кирпичный	4	1968	Нет	51% ¹
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.	
	Волгоградская область	Фроловский	г. Фролово	мкр. Заречный, д. 34, кв. 2	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках процедуры реализации имущества				
Основание оценки	Решение финансового управляющего об оценке от 12 января 2026г..				
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Место нахождения, контактная информация		ИНН
	Финансовый управляющий	Нестерова Алина Игоревна	400066, г. Волгоград, а/я 171, тел. 8 961 090 30 90		ИНН 344691228732
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета
	12 января 2026г.		12 января 2026г.		12 января 2026г.
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)
	1 602 000		Нет		Нет
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость				
	1 602 000 (Один миллион шестьсот две тысячи) рублей				
	Стоимость 1/6 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, с учетом округления, составляет: 267 000 (Двести шестьдесят семь тысяч) рублей				

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

¹ Согласно расчетам Оценщика – см. п. 11.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание проведения оценки	Процедура реализации имущества должника
Объект оценки	Двухкомнатная квартира, без балкона (лоджии), общей площадью 42,9 кв. м., находящаяся на 1-м этаже 4-этажного кирпичного жилого дома
Месторасположение объекта оценки	Волгоградская область, город Фролово, мкр. Заречный, д. 34, кв. 2
Собственник объекта оценки ²	Орлова Елена Ивановна – 1/6 доли
Паспортные данные собственников	Орлова Елена Ивановна, паспорт серия: 18 17 № 398634, выдан ГУ МВД России по Волгоградской области, дата выдачи: 21.02.2018г
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности ³
Правоустанавливающие документы на объект оценки	Не предоставлены
Правоподтверждающие документы на объект оценки	Выписка из ЕГРН от 18.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156887143
Обременения	Нет данных
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только для целей судебных разбирательств. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам
Вид стоимости	Рыночная
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
Возможные границы интервала определяемой стоимости	Приведение возможных границ интервала не требуется
Дата осмотра объекта оценки	12 января 2026г.
Дата оценки	12 января 2026г.
Дата составления отчета	12 января 2026г.
Срок проведения оценки	12 января 2026г.
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., ФСО № 9, утвержденным приказом Минэкономразвития России за № 327 от 01 июня 2015 г.
Допущения и ограничительные условия	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует

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. В процессе подготовки Отчета Финансовый управляющий исходил из достоверности всей документации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение.
3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Финансовый управляющий 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.

² Согласно данным Выписки из ЕГРН (см. Приложение № 3)

³ Согласно данным Выписки из ЕГРН (см. Приложение № 3)

5. Отчет содержит профессиональное мнение Финансового управляющего 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 Финансового управляющего относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Финансовый управляющий 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. Финансовый управляющий допускает, что при проведении заказчиком аукциона рыночная стоимость объекта оценки может быть изменена.

8. Описание объекта оценки произведено согласно документации, предоставленной Заказчиком, если это не противоречит фактическому осмотру. При несоответствии данных технических документов и данных визуального осмотра, Финансовый управляющий 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. Отчет не может быть опубликован целиком или по частям, также не могут быть опубликованы ссылки на отчет, данные, содержащиеся в отчете, имя и профессиональная принадлежность Финансового управляющего - без письменного на то согласия Финансового управляющего.

12. 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 18.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156887143

Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от гос.органов, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.

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

Расчет объекта оценки сравнительным подходом:

https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k._kvartira_44_m_55_et._7632361342
https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k._kvartira_465_m_55_et._7704433740
https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k._kvartira_425_m_24_et._4492191032
https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k._kvartira_457_m_55_et._3473413424

Описание месторасположения:

<https://admkamyshein.info/>

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-nedvizimosti-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., ФСО №9, утвержденным приказом Минэкономразвития России за №327 от 01 июня 2015 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

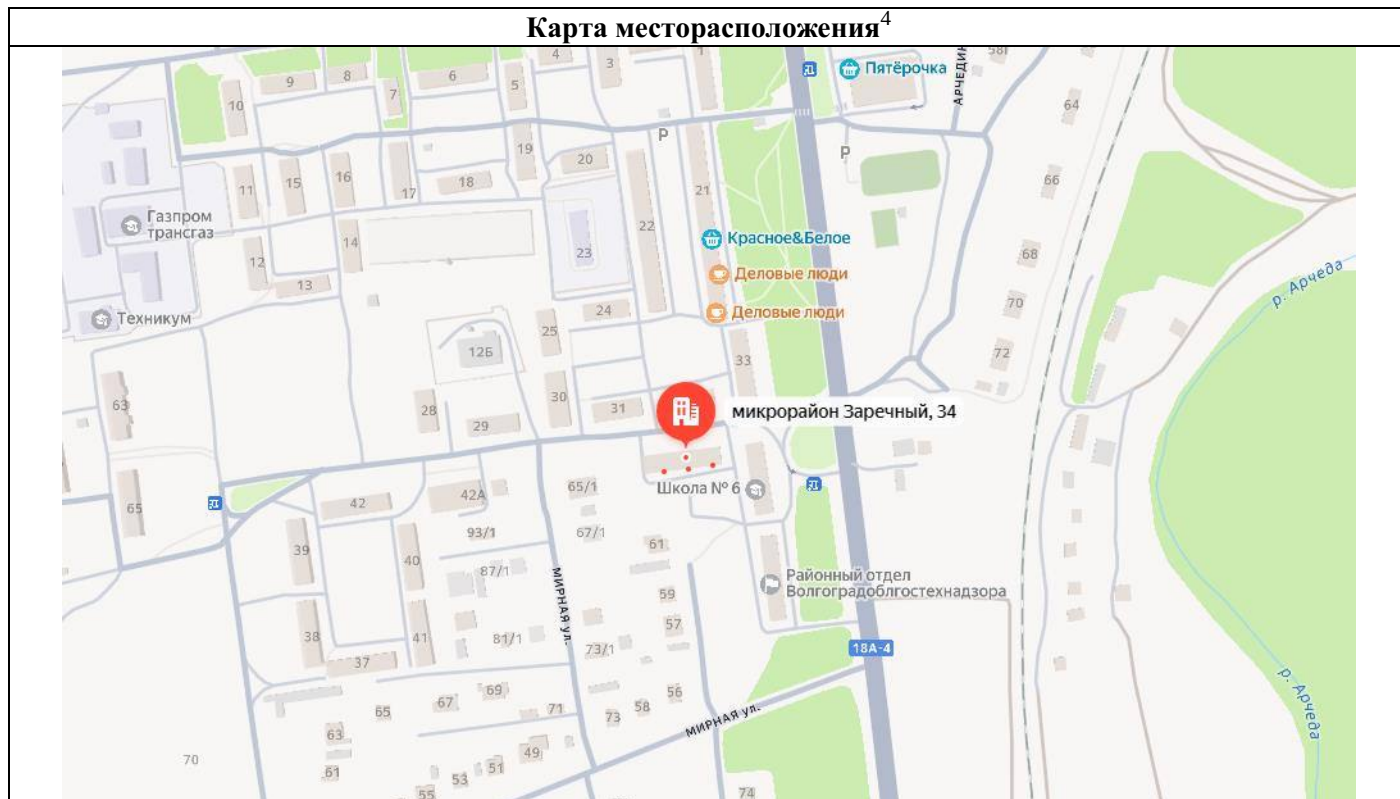
Процесс определения стоимости объекта оценки включает в себя выполнение следующих работ:

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.

10 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, район	Волгоградская область, город Фролово
Фро́лово или Фроло́во — город (с 1936) в Волгоградской области России. Город областного значения, образует городской округ город Фролово. Спутник — посёлок Пригородный. Расположен на реке Арчеде (бассейн Дона), в центральной части Волгоградской области в 148 км к северо-западу от города Волгограда. Территория города — 58 км². Железнодорожная станция, расположенная в городе, носит название Арчеда. Неподалёку от города проходит Федеральная дорога М6 (Каспий). Население — 35 661 чел. (2021). Застройка города характеризуется в основном частным сектором, а также многоэтажными домами. Обеспеченность на одного жителя составляет 16 м² общей площади. В окрестностях города имеются природные ресурсы: нефть, природный газ (см. Арчединское нефтегазовое месторождение), известняк. Почвы каштановые, с примесью супесчаных. Климат умеренный, континентальный, засушливый, с неустойчивым режимом увлажнения (согласно классификации климатов Кёппена-Гейгера — Dfb[23] (континентальный климат с жарким летом)), сильными ветрами, зимой — восточного и северо-восточного направления, летом — восточного и юго-восточного направления. Максимальная температура летом достигает +45 °С, зимой до −40 °С. Через город проходит линия Приволжской железной дороги. Железнодорожная станция «Арчеда» имеет две дистанции и ряд промышленных железнодорожных объектов. Имеется также грузовая железнодорожная станция «Заводская», находящаяся на ветке «Арчеда» — завод Волга-ФЭСТ, которая принадлежит ФПЖТ. Недалеко от города проходит автомагистраль федерального значения М6 (Каспий). Через город проходит трасса местного значения 18А4 Фролово — Камышин, трасса начинается на развязке в Новой Панике идёт 17 км до города, затем идёт по улице Южной, после переезда идёт по улице Фрунзе, после городской черты поворачивает резко на север, через 4 км поворачивает резко на восток. Также по городу проходят трассы 18Н133 Фролово — Падок, 18К8 Фролово — Даниловка.	
Местоположение	Волгоградская область, город Фролово, мкр. Заречный, д. 34, кв. 2
Преобладающая застройка микрорайона	Многоэтажные жилые дома, индивидуальные жилые дома, общеобразовательные объекты, торговые и социальные объекты, административные объекты, объекты здравоохранения.
Престижность микрорайона	Удовлетворительная
Транспортная доступность	Удовлетворительная

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценки)	Удовлетворительная
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 5-10 мин. ходьбы от объекта оценки
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее (выполнены все виды благоустройства)
Тенденции стоимости 1 кв.м. в г. Фролово Волгоградской области, руб.	35 000 – 55 000



11 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

⁴ <http://maps.yandex.ru/>

<i>Показатель</i>	<i>Описание или характеристика показателя</i>
Объект оценки	Двухкомнатная квартира, без балкона (лоджии), общей площадью 42,9 кв. м., находящаяся на 1-м этаже 4-этажного кирпичного жилого дома
Месторасположение объекта оценки	Волгоградская область, город Фролово, мкр. Заречный, д. 34, кв. 2
Собственник объекта оценки ⁵	Орлова Елена Ивановна – 1/6 доли
Данные собственника	Орлова Елена Ивановна, паспорт серия: 18 17 № 398634, выдан ГУ МВД России по Волгоградской области, дата выдачи: 21.02.2018г
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности ⁶
Правоустанавливающие документы на объект оценки	Не предоставлены
Правоподтверждающие документы на объект оценки	Выписка из ЕГРН от 18.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156887143
Обременения	Нет данных
Текущее использование объекта оценки	Используется по назначению (жилая квартира)
<i>Характеристика здания, в котором расположен объект оценки</i>	
Тип здания	Многоквартирный много подъездный кирпичный жилой дом
Год постройки	1968
Тип постройки	Массовое жилье советской постройки
Материал фундамента	ленточный
Материал наружных стен	Кирпич
Материал перегородок	Нет данных
Материал перекрытий	Железобетонные
Группа капитальности	I
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания ⁷	Отопление - центральное Газоснабжение - центральное горячее водоснабжения - газовая колонка холодное водоснабжение - централизованная (от городской сети) электроснабжение - центральное (проводка скрытая).
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Стихийная стоянка
Количество этажей в здании	4
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Физический износ здания	По данным технического паспорта нет данных; Расчетный по сроку жизни – 51% (см. ниже) Иффизд = ЭВ / СЭЖ*100%, где: Иффизд – физический износ здания (процент износа от восстановительной стоимости) %; ЭВ – эффективный возраст, лет; СЭЖ–срок экономической жизни, лет. Иффизд= (2025-1968)/ (150*0,75)*100% = 51%
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается
<i>Характеристика квартиры</i>	
Инвентарный номер	Нет данных
Кадастровый номер	34:39:000021:2074
Этаж расположения	1
Площадь общая без балкона (лоджии), кв. м. ⁸	42,9
Площадь жилая, кв.м	Нет данных
Количество комнат, площадь, кв. м.	Нет данных
Площадь кухни, кв.м.	Нет данных
Площадь коридора, кв. м.	Нет данных
Площадь санузла, кв.м.	Нет данных
Наличие балкона (лоджии)	отсутствует

⁵ Согласно данным Выписки из ЕГРН (см. Приложение №3)

⁶ Согласно данным Выписки из ЕГРН (см. Приложение № 3)

⁷ Согласно данным интернет сайта <https://витрина.фрт.рф/myhouse/profile/passport/7114118>

⁸ Согласно данным Выписки из ЕГРН.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Высота потолков, м.	Нет данных
Вид из окон	Нет данных
Слаботочное обеспечение	Нет данных
Дополнительные системы безопасности	Нет данных
Состояние отделки объекта оценки (субъективная оценка)	Типовой ремонт (со слов заказчика)
Необходимость проведения ремонтных работ	Нет данных
Видимые дефекты внутренней отделки	Нет данных
Данные о перепланировке	Нет данных
Другие факторы характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет данных

<https://витрина.фрт.рф/myhouse/profile/passport/7114118>


Поиск по сайту
Российская Федерация
Личный кабинет



обл.
Волгоградская, г.
Фролово, мкр.
Заречный, д. 34

[История изменения адреса](#)

Общая площадь, кв.м	2 875,50
Общая площадь жилых помещений, кв.м	1 983,00
Количество этажей, ед.	4
Год ввода дома в эксплуатацию	1968
Количество подъездов, ед.	3
Количество лифтов, ед.	0

Показатель	Описание или характеристика показателя
https://витрина.фрт.рф/myhouse/profile/passport/7114118 Фонд развития территорий Поиск по сайту Российская Федерация Личный кабинет ПАСПОРТ ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ДОМА ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ПРИБОРЫ УЧЕТА По данным Фонда развития территорий информация последний раз актуализировалась: 09.04.2023 Система электроснабжения Тип системы электроснабжения Центральное Система теплоснабжения Тип системы теплоснабжения Центральное Система горячего водоснабжения Тип системы горячего водоснабжения Отсутствует Система холодного водоснабжения Тип системы холодного водоснабжения Центральное Система водоотведения Тип системы водоотведения Центральное Система газоснабжения Тип системы газоснабжения Центральное Система вентиляции Тип системы газоснабжения Центральное	
https://витрина.фрт.рф/myhouse/profile/passport/7114118 Фонд развития территорий Поиск по сайту Российская Федерация Личный кабинет ПАСПОРТ Тип системы газоснабжения Центральное Система вентиляции Тип системы вентиляции Приточная вентиляция Система пожаротушения Тип системы пожаротушения Отсутствует Система водостоков Тип системы водостоков Отсутствует	

Показатель	Описание или характеристика показателя
https://витрина.фрт.рф/myhouse/profile/passport/7114118 Фонд развития территорий Поиск по сайту Российская Федерация Личный кабинет ПАСПОРТ ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ДОМА ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ПРИБОРЫ УЧЕТА По данным Фонда развития территорий информация последний раз актуализировалась: 09.04.2023 Фундамент Тип фундамента Ленточный Стены и перекрытия Тип перекрытий Железобетонные Материал несущих стен Кирпич Подвал Площадь подвала по полу, кв.м 664,80 Мусоропроводы Тип мусоропровода Отсутствует	

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 Оценщика 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 земли (прав на землю).

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

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

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

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

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.

Юридически правомочное использование.

Оцениваемый объект расположен в жилом доме. Использование объекта под другие функции, кроме как жилой, юридически правомочно в случае перевода в нежилой фонд.

Физически возможное использование.

Объемно – планировочное решение рассматриваемых помещений и их оснащение системами инженерного обеспечения делают физически осуществимым вариант использования, как жилое помещение.

Экономическая целесообразность и финансовая осуществимость.

Так как объект оценки находится на 1-м этаже жилого дома, расположенном в жилом массиве, то экономически целесообразно использовать объект в качестве жилого помещения.

Вывод:

Таким образом, наиболее эффективным будет использование оцениваемого объекта в качестве жилого помещения.

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 анализ⁹

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.



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

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
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:

⁹ http://www.gks.ru/bgd/regl/b16_01/Main.htm

bf.arsagera.ru			
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 вязаные 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:

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, Производстве, 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 устойчи-

вом 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.	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.

13.2 Социально-экономическое положение Волгоградской области на январь 2025г.¹⁰

	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⁾	2 ³⁾	2 ³⁾
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%.

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

¹⁰ По данным сайта <https://economics.volgograd.ru/>

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 прочей 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 таол. 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

на конец периода; в процентах к предыдущему периоду				
	Индекс потребительских цен	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.**

на конец месяца, в процентах к декабрю 2024 г.

Наименование группы товаров	Изменение цен в среднем по группе	Изменение цен внутри группы			
		максимальное		минимальное	
Хлеб и хлебобулочные изделия	100,7	Бараночные изделия	101,9	Булочные изделия сдобные из муки высшего сорта штучные	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.**

на конец месяца, в процентах к декабрю 2024 г.

Наименование группы товаров	Изменение цен в среднем по группе	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
Нудочно-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

Продолжение табл. 3

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 общеобразовательной 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 черномграфитный	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				
Насы	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, Гкал	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

13.3 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.

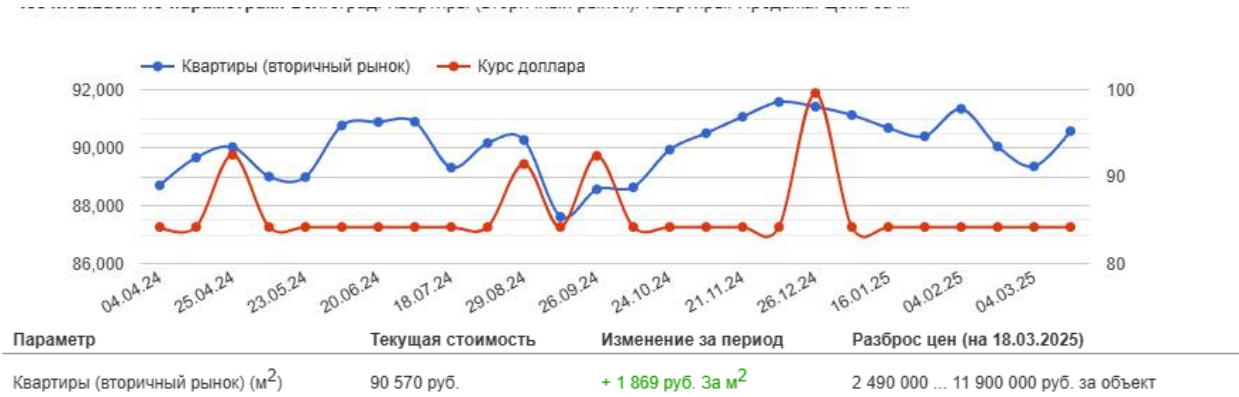
Застройщиками-юридическими лицами введены в эксплуатацию многоквартирные жилые дома общей площадью 517,6 тыс. кв. метров, что на 17,2% превысило уровень 2023 года.

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.

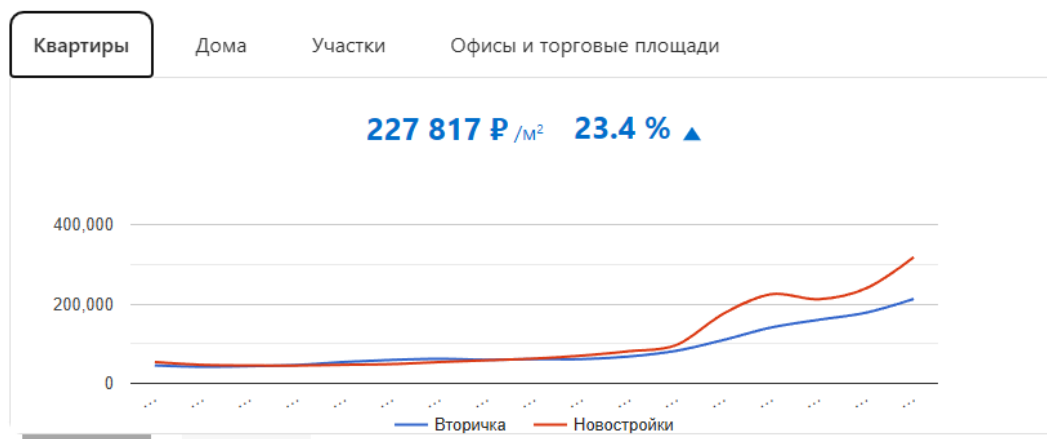
В настоящее время в регионе, согласно данным Волгоградстата, осуществляется строительство 226 МКД общей площадью 1,16 млн кв. м. Застройщики активно привлекают средства граждан, используя эскроу-счета. Так, по данным регионального Госстройнадзора, в настоящий момент 57 застройщиков используют этот механизм 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%

13.4 Анализ цен образующих факторов

В ходе анализа предложений о продаже квартир на рынке жилой недвижимости 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 Волгоградской области 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 оценщиков, 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/заклад, 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 г.п Янино-1, аналитическим данным [интернет-ресурс «РБК» <http://lf.rbc.ru/recommendation/ipoteka/2009/07/17/76777.shtml>, «Портал большой недвижимости» <http://www.bpn.ru/publications/57204/>, <http://www.realty-expert.ru/novosti-ryinka-nedvizhimosti-i-finansov/>, <http://rieltoryi-zhdut-rosta-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 уравновешивается 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. Оценщики в ходе многолетней практики пришли к выводу, что факт «свободной» или «альтернативной» продажи жилых помещений не имеет однозначного влияния на стоимость объекта недвижимости в Астраханском регионе.

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 Волгоградской области 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 Волгоградской области 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 оценщиков, 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 Волгоградской области очень многообразно. Многоквартирные жилые дома Волгоградской области строились в разные годы, как дома, так и квартиры в них являются отражением той или иной строительной эпохи России и Ленинградского 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 панель-

ные, 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 оценщиков, а также динамическим данным аналитических агентств, размещенных на сайтах в сети Интернет (www.bn.ru; <http://marketing.rbc.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 эконом/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 эконом/комфорт-класса.

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

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.

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 Волгоградской области 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.

13.4 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 – двухкомнатная квартира.
2	Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Рынок жилой недвижимости г. Фролово Волгоградской области развит слабо. Наиболее востребованными объектами являются квартиры планировки типа «Хрущевки» и «Брежневки» так как они имеют меньшую стоимость и квадратуру относительно таких квартир тип планировки, которых «Сталинки» и «Улучшенки». Более всего затяжной спрос сказывается на объектах жилой недвижимости типа планировки «элитной» и «жилые повышенной комфортности», ввиду большой квадратуры и большой стоимости за 1 кв.м.
3	Местоположение	Объект оценки относится к типу планировки двухкомнатная квартира, расположенной в жилом массиве г. Фролово Волгоградской области. Город с развитой инфраструктурой. Транспортная обеспеченность удовлетворительная в данном городе.
4	Физическое состояние, техническое оснащение	Физическое состояние объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Внутренняя отделка – типового вида. Жилое здание оснащено всеми необходимыми инженерными коммуникациями: газоснабжением, водоснабжением, канализацией, отоплением, электроосвещением.
5	Площадь объекта оценки	Объект оценки имеет общую площадь 42,9 м ² . Средняя площадь квартир данной планировки. 42,0-47,0 кв.м
6	Наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов	Право подтверждающие документы оформлены надлежащим образом.

Выводы:

Учитывая выше рассмотренные 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 Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трех существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже производится 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, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях.

Кроме того, Финансовому управляющему абсолютно не известны случаи приобретения жилья, когда покупатель – частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от применения в рамках данного Отчета.

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 «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Финансового управляющего также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от должника, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать ее в аренду с целью извлечения дохода.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трех существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

15 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.

16. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были проанализированы объекты-аналоги, предлагаемые к продаже, или уже проданные на рынке жилой недвижимости в октябре 2025 г. в г. Фролово Волгоградской области. Анализ рынка жилой недвижимости производился с использованием данных информационно-аналитических интернет-сайтов (<https://spb.cian.ru/>, [w https://www.avito.ru/](https://www.avito.ru/), <https://spb.domclick.ru/>).

Ввиду того, что сведения об условиях реально совершенных сделках 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 4 объекта-аналога, выставленных на продажу. Данные об аналогах, полученные в результате интервьюирования, проанализированы Оценщиком и сведены в следующую таблицу.

ХАРАКТЕРИСТИКА АНАЛОГОВ

Характеристика	Ед.изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Назначение объекта недвижимости	руб.	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира
Оцениваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет
Дата продажи		октябрь 2025 г	октябрь 2025 г	октябрь 2025 г	октябрь 2025 г	октябрь 2025 г
Условия рынка			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение		Волгоградская обл., г. Фролово, мкр. Заречный, д. 34, кв. 2	Волгоградская обл., г. Фролово, Революционная ул., 12	Волгоградская обл., г. Фролово, Революционная ул., 16	Волгоградская обл., Фроловский р-н, Пригородное сп. пос. Пригородный, ул. 40 лет Октября, 334	Волгоградская обл., г. Фролово, Фроловская ул., 10
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Этаж квартиры		1/4 этаж	5/5 этаж	5/5 этаж	2/4 этаж	5/5 этаж
Общая площадь	кв.м.	42,9	44,0	46,5	42,5	45,7
Наличие балкона/лоджии		отсутствует	имеется	имеется	отсутствует	имеется
Состояние отделки		типовой ремонт	типовой ремонт	требует косметического ремонта	типовой ремонт	требует косметического ремонта
Наличие мебели		отсутствует	отсутствует	отсутствует	имеется	отсутствует
Источник информации			https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_55_et_7632361342	https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k_kvartira_465_m_55_et_7704433740	https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k_kvartira_425_m_24_et_4492191032	https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k_kvartira_457_m_55_et_3473413424
Телефон			89365587063	89365587613	89881921544	89881921544

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

12.1. 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. 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;
- условия рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты не связанные с недвижимостью.

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

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

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

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

Корректировка на уторговывание

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. Корректировка принята в размере – 1,00%.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировка на местоположение

Корректировки на местоположение выполнялись на основании собственных исследований рынка недвижимости о колебаниях стоимости жилой недвижимости, в зависимости от инфраструктуры и транспортной доступности. Корректировка принята на основании Справочника оценщика недвижимости-2024 «Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2024 г.

Таблица 20. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,70	0,60	0,80
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,51	0,71
Прочие населенные пункты	0,54	0,42	0,67
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,91

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Фролово Волгоградской области, либо на границе с г. Фролово, корректировка на местоположение не требуется.

Корректировка на тип дома

Многоквартирное жилье г. Волгограда Волгоградской области очень многообразно. Многоквартирные жилые дома г. 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 кухни, отдельный или несколько санузлов, высокий потолок). Очевидно, что чем выше класс дома (что предполагает больше «опций», улучшений), тем выше стоимость квартир в нем.

Объект оценки, как и все объекты-аналоги, находятся в домах массовой советской постройки, корректировка не вводится.

Корректировка на материал стен дома

В данный момент на рынке жилья более высоким спросом пользуются квартиры в монолитных домах, затем в кирпичных, и в последнюю очередь в панельных и блочных. Корректировка принята на основании Справочника оценщика недвижимости-2024 «Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2024 г.

Таблица 187. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,06	1,08
	монолитные стены	0,95	1,00	1,02
	панельные стены	0,92	0,98	1,00

Характеристика	Ед.изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на этаж

Обычно спрос на квартиры в домах, не являющихся новостройкой, находящиеся на первых и последних этажах ниже, чем на квартиры, расположенные на средних этажах дома. Квартиры на первом этаже потенциальный покупатель избегает из соображений безопасности, из-за нежелания слушать больше посторонних шумов, чем на верхних этажах и т.д., а квартиры на последнем – из-за опасений возможных протечек с крыши, причем более предпочтительными считаются квартиры на последнем этаже, нежели на первом. Корректировка принята на основании Справочника оценщика недвижимости-2024 «Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2024 г.

Таблица 253. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,03	1,09
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,95	1,00

Характеристика	Ед.изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж квартиры		1/4 этаж	5/5 этаж	5/5 этаж	2/4 этаж	5/5 этаж
		1 этаж	верхний этаж	верхний этаж	средний этаж	верхний этаж
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-8,00%	-5,00%

Корректировка на общую площадь объекта

При прочих равных условиях, меньшие по площади помещения имеют более высокую в пересчете на единицу цену. Таким образом, чтобы привести цены сравнимых аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась корректировка на масштаб объекта. Данная корректировка вносится, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более, чем на 10 м². Величина данной корректировки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших площадей по аналогичным объектам и составляет 1-4%. Расчет величины корректировки произведен по формуле:

$$\Pi_{\text{масшт}} = \Delta S \times (-0,1) / 100\%$$

Объект оценки сопоставим со всеми объектами – аналогами, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие балкона или лоджии

Корректировка принята на основании Справочника оценщика недвижимости-2024 «Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2024 г.

Таблица 302. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,93	0,89	0,96

Характеристика	Ед.изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие балкона/лоджии		отсутствует	имеется	имеется	отсутствует	имеется
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%

Корректировка на состояние и тип отделки квартиры

Величина данной корректировки определяется на основе сложившихся на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Для определения стоимости затрат на отделочные работы были проанализированы цены различных строительных фирм, имеющих лицензию на отделку и ремонт помещений:

Корректировка принята на основании Справочника оценщика недвижимости-2024 «Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А. Н.Новгород 2024 г.

Таблица 357. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,20	1,38
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,06	1,21
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,95	1,00	1,15
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,72	0,82	0,87	1,00

Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
типовой ремонт	типовой ремонт	требует косметического ремонта	типовой ремонт	требует косметического ремонта
	0,00%	6,00%	0,00%	6,00%

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 3-5%. Мебель/техника, установленная в оцениваемом домовладении, при определении её рыночной стоимости не учитывается.

Характеристика	Ед.изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие мебели		отсутствует	отсутствует	отсутствует	имеется	отсутствует
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-3,00%	0,00%

РАСЧЕТ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Характеристика	Ед.изм.	Объект оценки	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена продажи, руб.	руб.		1 800 000	2 050 000	1 900 000	1 650 000
Общая площадь без учета площади лоджии(балкона)	кв.м.	42,90	44,00	46,50	42,50	45,70
Цена продажи	руб./кв.м.		40 909	44 086	44 706	36 105
Скидка на уторговывание	%		-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%
Величина корректировки	руб./ед.		-409,09	-440,86	-447,06	-361,05
Скорректированная цена	руб./ед.		40 500,00	43 645,16	44 258,82	35 743,98
Корректировки первой группы:						
Оцениваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0	0
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		40 500,00	43 645,16	44 258,82	35 743,98
Условия финансирования		Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет	Наличный расчет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0	0
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		40 500,00	43 645,16	44 258,82	35 743,98
Дата актуальности предложения		октябрь 2025 г	октябрь 2025 г	октябрь 2025 г	октябрь 2025 г	октябрь 2025 г
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0	0
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		40 500,00	43 645,16	44 258,82	35 743,98
Условия рынка			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб./кв.м.		0	0	0	0
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		40 500,00	43 645,16	44 258,82	35 743,98
Корректировки второй группы:						
Местоположение		Волгоградская обл., г. Фролово, мкр. Заречный, д. 34, кв. 2	Волгоградская обл., г. Фролово, Революционная ул., 12	Волгоградская обл., г. Фролово, Революционная ул., 16	Волгоградская обл., Фроловский р-н, Пригородноеп, пос. Пригородный, ул. 40 лет Октября, 334	Волгоградская обл., г. Фролово, Фроловская ул., 10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м		40 500,00	43 645,16	44 258,82	35 743,98
Тип дома		Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки	Массовое жилье советской постройки
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м		40 500,00	43 645,16	44 258,82	35 743,98
Материал стен дома		кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м		40 500,00	43 645,16	44 258,82	35 743,98
Этаж квартиры		1/4 этаж	5/5 этаж	5/5 этаж	2/4 этаж	5/5 этаж

		1 этаж	верхний этаж	верхний этаж	средний этаж	верхний этаж
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-8,00%	-5,00%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м		38 475,00	41 462,90	40 718,12	33 956,78
Общая площадь	кв.м.	42,9	44,0	46,5	42,5	45,7
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м		38 475,00	41 462,90	40 718,12	33 956,78
Наличие балкона/лоджии		отсутствует	имеется	имеется	отсутствует	имеется
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м		35 781,75	38 560,50	40 718,12	31 579,81
Состояние объекта		типовой ремонт	типовой ремонт	требует косметического ремонта	типовой ремонт	требует косметического ремонта
Величина корректировки	%		0,00%	6,00%	0,00%	6,00%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м		35 781,75	40 874,13	40 718,12	33 474,60
Наличие мебели		отсутствует	отсутствует	отсутствует	имеется	отсутствует
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	-3,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м		35 781,75	40 874,13	39 496,57	33 474,60
Чистая коррекция			-5 127,34	-3 211,89	-5 209,31	-2 630,44
Общая валовая коррекция			5127,34	7839,15	5209,31	6420,01
Весовой коэффициент			0,263845343	0,227093688	0,262734486	0,246326483
Взвешенная стоимость	руб.		9 440,85	9 282,26	10 377,11	8 245,68
Согласованная стоимость	руб./кв.м.	37 346				
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	1 602 139				
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления	руб.	1 602 000				

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Волгоградская область, город Фролово, мкр. Заречный, д. 34, кв. 2, определенная сравнительным подходом, на дату оценки, с учетом округления, составляет:

1 602 000 (Один миллион шестьсот две тысячи) рублей

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ ДОХОДНОГО 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 «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. В данном отчете доходный подход не применялся.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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, например, квартиры в многоквартирном доме.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке квартир; определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Согласно ФСО № I: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а также в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все вышесказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

15. 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.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

16. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, изложенной в Отчете, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на жилье, Оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости в Волгоградской области объект оценки останется ликвидным, а его стоимость будет иметь тенденцию к увеличению лишь в долгосрочном периоде.

В результате проведения анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки: двухкомнатной квартиры, без балкона (лоджии), общей площадью 42,9 кв. м., находящейся на 1-м этаже 4-этажного кирпичного жилого дома, расположенной по адресу: Волгоградская область, город Фролово, мкр. Заречный, д. 34, кв. 2 с учетом округления,

1 602 000 (Один миллион шестьсот две тысячи) рублей

Стоимость 1/6 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, с учетом округления, составляет:

267 000 (Двести шестьдесят семь тысяч) рублей

подпись

Финансовый управляющий Нестерова Алина Игоревна

17. 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, ФСО № 9, утвержденным приказом Минэкономразвития России за № 327 от 01 июня 2015 г.

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.Барин, 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, 2024г.

18. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

- Фотографии объекта оценки
- Распечатка страниц интернет-сайтов с информацией по объектам-аналогам;
- Копии документов, предоставленных гос. органами:
 - Выписка из ЕГРН от 18.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156887143

Приложение №1. Фотографии объекта оценки



Приложение №2. Распечатка страниц интернет-сайтов с информацией по объектам-аналогам

Объект-аналог №1

https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_55_et_7632361342

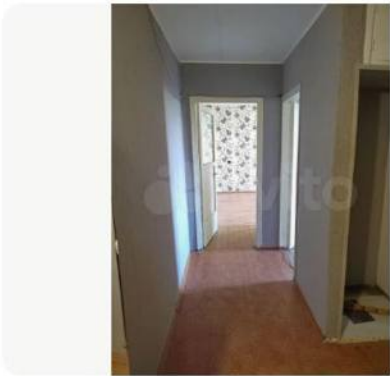
☆ 4.3

https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_55_et_7632361342?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOJEzOJsb2

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 44 м², 5/5 эт.

[♥ Добавить в избранное](#) [🔍 Сравнить](#) [📌 Добавить заметку](#)





О квартире

Количество комнат: 2	Санузел: раздельный
Общая площадь: 44 м²	Окна: во двор
Площадь кухни: 6 м²	Ремонт: косметический
Этаж: 5 из 5	Стоимость ремонта: от 566 000 Р за 44 м²
Балкон или лоджия: балкон	Способ продажи: свободная
Тип комнат: изолированные, смежные	

Расположение

Волгоградская обл., Фролово, Революционная ул., 12 [Показать карту](#)

Описание

Продаётся квартира в кирпичном доме, 2 изолированные комнаты, пластиковые окна, во дворе удобная парковка. В шаговой доступности все магазины, школы, д садики. Документы готовы к сделке

1 800 000 Р

40 909 Р за м²

[📖 История цены](#)

В ипотеку от 19 445 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [afibank.ru](#)
Дарим 10 000 р. за инвестиции
[Подробнее](#)

[8 936 558-14-97](#)

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Юлия

4.8 ★★★★★ 65 отзывов

Агентство

На Авито с 2012

[Документы проверены](#)

12 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо продавца

☆ 4.3

https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_55_et_7632361342?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOJEzOJsb2

Волгоградская обл., Фролово, Революционная ул., 12 [Показать карту](#)

Описание

Продаётся квартира в кирпичном доме, 2 изолированные комнаты, пластиковые окна, во дворе удобная парковка. В шаговой доступности все магазины, школы, д садики. Документы готовы к сделке

О доме

[📝 Оставьте первый отзыв](#)

Тип дома: кирпичный	Грузовой лифт: нет
Год постройки: 1975	В доме: газ
Этажей в доме: 5	Двор: детская площадка, спортивная площадка
Пассажирский лифт: нет	Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

1 800 000 Р

40 909 Р за м²

[📖 История цены](#)

В ипотеку от 19 445 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [afibank.ru](#)
Дарим 10 000 р. за инвестиции
[Подробнее](#)

[8 936 558-14-97](#)

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

41

Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k_kvartira_465_m_55_et_7704433740

☆ 4,3

https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k_kvartira_465_m_55_et_7704433740?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 46,5 м², 5/5 эт.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Рыночная цена
Похожие стоят столько же

>

О квартире

Количество комнат: 2	Санузел: совмещенный
Общая площадь: 46.5 м²	Ремонт: требует ремонта
Площадь кухни: 6 м²	Стоимость ремонта: от 651 000 Р за 46.5 м²
Этаж: 5 из 5	Способ продажи: свободная
Балкон или лоджия: балкон	Вид сделки: возможна ипотека
Тип комнат: смежные	

2 050 000 Р
44 086 Р за м²
[История цены](#)
В ипотеку от 22 146 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)
Реклама [alfabank.ru](#)
Дарим 10 000 р. за инвестиции
[Подробнее](#)

[8 906 167-23-68](#)
[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов
[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!
[А есть планировка?](#) [Еще продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Татьяна
Частное лицо
На Авито с 2021

[2 объявления пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

☆ 4,3 https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k_kvartira_465_m_55_et_7704433740?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb

Расположение

Волгоградская обл., Фролово, Революционная ул., 16

[Показать карту](#)

Описание

Продается 2-комнатная квартира, на 5 этаже, в центре города, без ремонта, очень теплая, имеются две кладовые. Магазины, садик, школа в пятиминутной доступности. Реальным покупателям торг.

О доме

[Оставьте первый отзыв](#)

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 1968

Этажей в доме: 5

Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет

В доме: газ

Двор: детская площадка

Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

2 050 000 Р

44 086 Р за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 22 146 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама [alfabank.ru](#)

Дарим 10 000 р. за инвестиции

[Подробнее](#)

[8 906 167-23-68](#)

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k_kvartira_425_m_24_et_4492191032

☆ 4.3

https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k_kvartira_425_m_24_et_4492191032?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 42,5 м², 2/4 эт.

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку





О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 42,5 м²
Площадь кухни: 6 м²
Этаж: 2 из 4
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2,5 м
Санузел: раздельный
Окна: на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: косметический
Стоимость ремонта: от 546 000 Р за 42,5 м²
Мебель: кухня, хранение одежды
Техника: холодильник, стиральная машина
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Волгоградская обл., Фроловский р-н, Пригородное сельское поселение, пос. Пригородный, ул. 40 лет Октября, 334

[Показать карту](#)

1 900 000 Р

44 706 Р за м²

📈 История цены

В ипотеку от 20 526 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [afbarank.ru](#)
Дарим 10 000 р. за инвестиции
[Подробнее](#)

8 936 558-38-23

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Светлана Александровна
4.2 ★★★★★ 11 отзывов
Риелтор
На Авито с 2013
[Документы проверены](#)
[Эквиплад: -6,26 тонн CO₂](#)

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

☆ 4.3

https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k_kvartira_425_m_24_et_4492191032?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn

Расположение

Волгоградская обл., Фроловский р-н, Пригородное сельское поселение, пос. Пригородный, ул. 40 лет Октября, 334

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся 2-комнатная квартира.
В тихом районе.
Комнаты изолированные.
- Окна ПВХ.
- Установлены приборы учёта.
Остаётся стиральная машина автомат, холодильник, стенка, кухонный гарнитур.
Рядом стоматология, ФАП, магазины, автобусная остановка, образовательная школа.
Во дворе ведётся благоустройство.

О доме

Оставьте первый отзыв

Тип дома: кирпичный
Этажей в доме: 4
Пассажирский лифт: нет

В доме: газ
Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

1 900 000 Р

44 706 Р за м²

📈 История цены

В ипотеку от 20 526 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [afbarank.ru](#)
Дарим 10 000 р. за инвестиции
[Подробнее](#)

8 936 558-38-23

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Светлана Александровна
4.2 ★★★★★ 11 отзывов

Объект-аналог №4

https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k_kvartira_457_m_55_et_3473413424

☆ 4.3 | https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k_kvartira_457_m_55_et_3473413424?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbj

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 45,7 м², 5/5 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 45.7 м²
Площадь кухни: 6.5 м²
Этаж: 5 из 5
Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: требует ремонта
Стоимость ремонта: от 640 000 ₽ за 45.7 м²
Способ продажи: свободная

1 650 000 ₽

36 105 ₽ за м²

📈 История цены

В ипотеку от 17 825 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [alfabank.ru](#)
Дарим 10 000 р. за инвестиции
[Подробнее](#)

8 961 680-61-35

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Дарья

Частное лицо
На Авито с 2015

Экоклад: -17,9 тонн CO₂

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

☆ 4.3 | https://www.avito.ru/frolovo/kvartiry/2-k_kvartira_457_m_55_et_3473413424?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbj

Расположение

Волгоградская обл., Фролово, Фроловская ул., 10

[Показать карту](#)

Описание

центр города 📍

Продам 2-х комнатную квартиру, НЕОБХОДИМ РЕМОНТ !!! Комнаты изолированы, два балкона: во двор и на центральную площадь. ремонт крыши был сделан летом 2022г.

В квартире никто не проживает 5-й год.
документы готовы к сделке.

Проживаю в Волгограде, осмотр квартиры по предварительной договорённости.

О доме

4,5 4 отзыва

Тип дома: кирпичный
Этажей в доме: 5

Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

1 650 000 ₽

36 105 ₽ за м²

📈 История цены

В ипотеку от 17 825 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Реклама [alfabank.ru](#)
Дарим 10 000 р. за инвестиции
[Подробнее](#)

8 961 680-61-35

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Приложение №3 Копии документов, предоставленных Заказчиком

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Лист 1

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Волгоградской области
полное наименование органа регистрации прав

18.08.2025г.

№ КУВИ-001/2025-156887143

На основании запроса от 15.08.2025, поступившего на рассмотрение 15.08.2025, сообщаем, что правообладателю Орлова Елена Ивановна; дата рождения: 25.09.1985; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 18 17 № 398634 от 21.02.2018 выдан: ГУ МВД России по Волгоградской области; СНИЛС: 118-918-355 87; адрес места жительства или места пребывания: 403540, Волгоградская область, г. Фролово, ул. Революционная, д. 18, кв. 28., в период с 28.07.2022 по 15.08.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	34:39:000021:2074
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Россия, Волгоградская обл., г. Фролово, ул. Революционная, дом №18, кв. 28
		Площадь:	43.3
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.03.2019
		номер государственной регистрации:	34:39:000021:2074-34/129/2019-2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 26.02.2019
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	34:39:000031:805
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Россия, Волгоградская обл., г. Фролово, мкр. Заречный, дом №34, кв. 2
		Площадь:	42.9
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/6
		дата государственной регистрации:	14.02.2014
		номер государственной регистрации:	34-34-05/005/2014-94
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 07.08.2013 Соглашение о разделе совместно нажитого в браке имущества, выдан 29.01.2014

Отдел по работе с заявителями
Волгоград (Фрунзенский район)
Отдел по работе с заявителями
полное наименование должности
Специалист
Родионова Елена Анатольевна
19.08.2025 09:33:32

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

		Договор дарения, выдан 29.01.2014
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3	Получатель выписки	Нестерова Алина Игоревна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

Отдел по работе с заявителями
Исполнитель (и) (подпись/подписи)
Отдел по работе с заявителями
Специалист
Родионова Елена Анатольевна
19.08.2025 09:33:32

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 009F0B0C181A923B6439791E2579B6F630		
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен с 02.04.2024 по 26.10.2025		