ОТЧЕТ

об оценке рыночной стоимости № 5931/3951/1

Объект оценки:	Объект незавершенного строительства, площадь 119 кв.м., степень готовности: 4%, кадастровый номер 34:03:120003:1342, расположенный по адресу: Волгоградская область, р-н Городищенский, подъезд к г. Волгограду от автодороги "Сызрань-Саратов-Волгоград" км 05+900м., Автозаправочный комплекс, проектируемое назначение - нежилое.
Заказчик:	Государственное казенное учреждение Волгоградской области "Управление имуществом"
Дата оценки:	31.07.2026 года
Дата составления отчета:	31.07.2026 года

Волгоград, 2026

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с ГОСУДАРСТВЕННЫМ КОНТРАКТОМ № 42 от 29.07.2026 года на оказание оценочных услуг по определению рыночной стоимости объекта незавершенного строительства (кадастровый номер 34:03:120003:1342), расположенного по адресу: Волгоградская область, р-н Городищенский, подъезд к г. Волгограду от автодороги "Сызрань-Саратов-Волгоград" км 05+900 м., Автозаправочный комплекс, ИКЗ: 26 23444274023344401001 0001 000 0000 000, мы произвели оценку рыночной стоимости объекта оценки.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость руб. без учета НДС	Сумма НДС, руб.
1	Объект незавершенного строительства, площадь 119 кв.м., степень готовности: 4%, кадастровый номер 34:03:120003:1342, расположенный по адресу: Волгоградская область, р-н Городищенский, подъезд к г. Волгограду от автодороги "Сызрань-Саратов-Волгоград" км 05+900 м., Автозаправочный комплекс, проектируемое назначение - нежилое	**136 700,00**	**112 049,18**	**24 650,82**

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет № 5931/3951/1 состоит из основной части и приложений. Он содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отчет № 5931/3951/1 действителен только в полном объеме. Использование отдельных его выводов, частей или разделов в отрыве от контекста самого Отчета является не корректным, и не будет отражать мнение специалиста-оценщика об итоговой стоимости объекта оценки. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если это специально не оговорено в Отчете.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в последней редакции); «Федеральными стандартами оценки» (ФСО) от 14.04.2022 г.: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Подходы и методы оценки (ФСО V)»,утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» от 25 сентября 2014 года N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков».

Отчет составлен в двух экземплярах: один - у Заказчика, один - у Исполнителя, имеющих одинаковую юридическую силу.

Благодарим Вас за оказанное доверие и надеемся на дальнейшее сотрудничество.

Генеральный директор ООО "Ариороса" **Гендлер Н.Б.**

Содержание

1. Общие сведения ... 4
1.1. Основные факты и выводы ... 4
1.2. Задание на оценку ... 5
1.3. Сведения о заказчике оценки ... 6
1.4. Сведения об оценщике ... 6
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ... 7
1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации ... 9
1.7 Заявление о соответствии ... 10
1.8. Результат оценки ... 10
1.9. Цель оценки ... 10
1.10. Последовательность определения стоимости объекта оценки ... 10
2. Описание Объекта оценки ... 12
2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки ... 12
2.2. Правовое описание Объекта ... 12
2.3. Общее описание Объекта ... 13
3. Анализ рынка объекта оценки ... 14
3.1. Общие положения ... 14
3. 2. Анализ рынка объекта оценки ... 16
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ... 16
3.4. Анализ наиболее эффективного использования Объекта ... 27
4. Выбор и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке ... 28
5. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом ... 30
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта ... 38
7. Приложения ... 39
Приложение 1 ... 40
Приложение 2 ... 41
Приложение 3 ... 50
Приложение 4 ... 54

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки) с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Объект незавершенного строительства, площадь 119 кв.м., степень готовности: 4%, кадастровый номер 34:03:120003:1342, расположенный по адресу: Волгоградская область, р-н Городищенский, подъезд к г. Волгограду от автодороги "Сызрань-Саратов-Волгоград" км 05+900 м., Автозаправочный комплекс, проектируемое назначение - нежилое
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики:	Основные характеристики объекта оценки соответствуют данным, указанным в документах, предоставленных Заказчиком. Дополнительные характеристики (местоположение, обеспеченность сетями и т.д.), а также уточняющие сведения принимаются в соответствии с данными визуального осмотра объекта Оценщиком
Имущественные права на объект оценки:	1. Яковлев Валерий Алексеевич, общая долевая собственность 1/2 2. Яковлева Оксана Владимировна, общая долевая собственность 1/2
Права, учитываемые при оценке объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Собственность Обременения: не зарегистрированы Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии ограничений (обременений).
Основание проведения оценки:	ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРАКТ № 42 от 29.07.2026 года на оказание оценочных услуг по определению рыночной стоимости объекта незавершенного строительства (кадастровый номер 34:03:120003:1342), расположенного по адресу: Волгоградская область, р-н Городищенский, подъезд к г. Волгограду от автодороги "Сызрань-Саратов-Волгоград" км 05+900 м., Автозаправочный комплекс, ИКЗ: 26 23444274023344401001 0001 000 0000 000
Дата составления отчета:	31.07.2026 года
Регистрационный номер отчета:	5931/3951/1
Результаты оценки, полученные при применении:	
- затратного подхода:	136 700,00 рублей с учетом НДС Сто тридцать шесть тысяч семьсот рублей с учетом НДС
- доходного подхода:	Не применялся
- сравнительного подхода:	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (с округлением)	**136 700,00 рублей с учетом НДС** **Сто тридцать шесть тысяч семьсот рублей с учетом НДС**
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Определение начальной цены продажи Объекта на публичных торгах
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты данной оценки могут быть использованы только в соответствии с их предполагаемым использованием.

1.2. Задание на оценку

Объект (объекты) оценки и его (их) местоположение:	*Объект незавершенного строительства, площадь 119 кв.м., степень готовности: 4%, кадастровый номер 34:03:120003:1342, расположенный по адресу: Волгоградская область, р-н Городищенский, подъезд к г. Волгограду от автодороги "Сызрань-Саратов-Волгоград" км 05+900 м., Автозаправочный комплекс, проектируемое назначение - нежилое*
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики:	*Основные характеристики объекта оценки соответствуют данным, указанным в документах, предоставленных Заказчиком. Дополнительные характеристики, а также уточняющие сведения принимаются в соответствии с данными визуального осмотра объекта Оценщиком.*
Имущественные права на объект оценки:	*1. Яковлев Валерий Алексеевич, общая долевая собственность1/2* *2. Яковлева Оксана Владимировна, общая долевая собственность 1/2*
Права, учитываемые при оценке объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	*Собственность* *Обременения: не зарегистрированы* *Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии ограничений (обременений).*
Правообладатель:	*На дату оценки - на период проведения оценки: Собственность* *1. Яковлев Валерий Алексеевич, общая долевая собственность1/2* *2. Яковлева Оксана Владимировна, общая долевая собственность 1/2*
Дополнительные расчетные величины:	*Не рассчитывались*
Цель оценки:	*Определение рыночной стоимости объекта оценки*
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	*Физические и юридические лица, желающие приобрести имущество, являющееся объектом оценки*
Соблюдение требований законодательства России:	*Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»*
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	*Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании*
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	*Определение начальной цены продажи Объекта на публичных торгах. Ограничений нет*
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	*31.07.2026г.*
Срок проведения оценки:	*31 июля 2026г – 31 июля 2026г.*
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	*Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.*
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	*Не привлекаются*
Форма составления отчета об оценке:	*Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа*
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	*Не установлены*
Форма представления итоговой стоимости:	*Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость*
Иные специфические требования к отчету об оценке:	*Не предусмотрены*
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	*Не требуется*
Определение границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	*Определение границ интервалов заданием на оценку к ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРАКТУ № 42 от 29.07.2026 года на оказание оценочных услуг по определению рыночной стоимости объекта незавершенного строительства (кадастровый номер 34:03:120003:1342), расположенного по адресу: Волгоградская область, р-н Городищенский, подъезд к г. Волгограду от автодороги "Сызрань-Саратов-Волгоград" км 05+900 м., Автозаправочный комплекс, ИКЗ: 26 234442740233444010010001 000 0000 000- не предусмотрено.*
Перечень Документов, предоставляемых Оценщикам Заказчиком и/или иным уполномоченным лицом для проведения оценки	*1. Выписка из ЕГРН от 28.07.2026г. № КУВИ-001/2026-101840093*

1.3. Сведения о заказчике оценки

Наименование	Значение
Полное наименование:	Государственное казенное учреждение Волгоградской области "Управление имуществом"
Место нахождения:	400066, Волгоград, ул. Новороссийская, 15 тел. 8 (844-2) 35-28-10 E-mail: K_Mityaeva@volganet.ru
ИНН	3444274023
КПП	344401001
ОГРН	1203400003730
Банковские реквизиты	Плательщик – ГКУ ВО «УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ» Лицевой счет – 03523J51120 Банк плательщика – ОКЦ № 4 ЮГУ Банка России//УФК по Волгоградской области г. Волгоград БИК банка плательщика – 011806101 Номер счета (номер казначейского счета): 03222643180000002900 Номер корреспондентского счета (номер единого казначейского счета): 40102810445370000021

1.4. Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество:	Марковкина Светлана Владимировна
Трудовой договор	№ 11 от 26.10.2020 г.
Членство в СРО оценщиков:	СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» №01248, регистрационный номер №01194
Документы о профессиональном образовании	диплом о профессиональной переподготовке Оценка стоимости предприятия (бизнеса) №642405183341 от 07.11. 2018 г.
Стаж работы	с 15.01.2014г. Трудовой договор № 11 от 26.10.2020
Страхование гражданской ответственности оценщика:	Страховой полис, № 433-570-006548/26 от «14» января 2026 г., Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», от «16» января 2026 г. по «15» января 2027г. Страховая сумма 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей 00 копеек).
Сведения о полученных квалификационных аттестатах оценщика:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 047443-1 от 25.04.2025г
Электронная почта:	konsul@ariorosa.ru
Контактный телефон:	+7(960) 173 20 23
Адрес регистрации и проживания:	Россия, Ярославская область, г. Данилов, пер. Ивана Купича, д.2, кв. 50
Местонахождения:	400131 г. Волгоград, ул. Комсомольская, 4
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Ариороса» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор – Организационно правовая форма - Общество с ограниченной ответственностью; **Наименование**: Общество с ограниченной ответственностью «Ариороса»; **Адрес:**400131 г. Волгоград, ул. Комсомольская, 4, ИНН 3444115915, КПП 344401001, р/с 40702810710080000578 , Филиал Центральный ВТБ (ПАО) в г. Москве, 107031, Москва, ул. Рождественка, д.10/2, строен.1, БИК 044525411, к/с30101810145250000411, ОГРН 1043400326507 от 21.07.2004 года, ОКПО 72853808. Страховой полис, номер 433-594-299715/25 от 22.12.2025г., ПАО «ИНГОССТРАХ» от 12.01.2026 г. по 11.01.2027 г. Страховая сумма 100 100 000 рублей.

Требования статьи 16 Федерального Закона от 29.07.1998г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями и дополнениями)» выполнены. (Оценщик не является учредителем, собственником или акционером юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор; не является должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценке; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве).

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1.5.1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

1.5.2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

1.5.3. Оценщик обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объектам оценки. Все подобные материалы включены в приложения к Отчету исключительно для того, чтобы помочь пользователю отчета получить представление об Объекте.

1.5.4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость их выявления.

1.5.5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной оценщику заказчиком и третьими лицами, поэтому для сведений указывается источник информации.

1.5.6. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку (п.1.2 настоящего Отчета).

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

1.5.8. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

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

1.5.10. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с определенным в Задании на оценку (п.1.2.) видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

1.5.11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.5.12. Оценщик не несет ответственности за дефекты и иные особенности объекта оценки, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре путем изучения предоставленной документации и информации.

1.5.13. Итоговые и промежуточные результаты оценки могут быть приведены в округленной форме по правилам округления.

1.5.14. Там, где Оценщиком приводятся ссылки на источники информации в сети Интернет без приложения копий соответствующих материалов, мы действуем так, потому что имеем все основания полагать, что подобная информация обеспечена свободным и необременительным доступом, и адрес соответствующей страницы не изменится в течение срока исковой давности. Мы не обязаны проводить расследований или иного анализа на этот счет, кроме очевидных и общедоступных данных.

1.5.15. При проведении анализа региона и рынка недвижимости использовались материалы исследований, статистки и общедоступные данные, говорящие о событиях и факторах рынка в период непосредственно перед датой оценки. В тех частях Отчета, где использованы подобные материалы, в начале приводятся источники использованной информации, и общедоступные данные, которые позволяли нам полагать, что соответствующая информация относится к периоду не позднее даты проведения оценки. При проведении оценки мы исходим из предположения достоверности факта отношения соответствующих данных или событий к периоду не позднее даты оценки.

1.5.16. Везде, где в Отчете использованы речевые обороты или склонения, говорящие о будущем или настоящем, подобные обороты являются всего лишь стилистическими. Все факторы, обстоятельства и события относятся к датам не позднее оценки.

1.5.17. При подборе и описании аналогов были прозвонены указанные в Отчете контактные номера, для уточнения актуальности информации именно на дату не позднее даты оценки. К расчету допускались только те аналоги, в отношении которых на указанном телефоне были получены адекватные ответы, при этом всегда акцентировалось внимание именно на дате, не позднее даты оценки и уточнялась именно такая информация. События, происходившие в отношении аналогов после даты оценки, не использовались.

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

1.5.19. Оценщик допускает, что между датой оценки и периодом проведения оценки никаких существенных изменений в характеристиках оцениваемого объекта (границы, инфраструктура) не произошло. В соответствии с целью оценки и заданием на проведение оценки, количественные и качественные характеристики принимаются в соответствии документами, предоставленными Заказчиком, а также на основании устных консультаций с Заказчиком, в том числе: площадь, кадастровый номер, адрес, особенности местоположения, форма и рельеф участка, оснащенность инженерными коммуникациями и т.д.

1.5.20. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2007 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

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

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

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

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;
- До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI;
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация Оценщиков».

Таблица 1.6.1. Информация о Федеральных стандартах оценки, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

1.7 Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

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

Марковкина С.В. _____

1.8. Результат оценки

Результаты проведенной оценки могут быть использованы:

- Для определения начальной цены продажи Объекта на публичных торгах.

1.9. Цель оценки

Целью данной работы является определение рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В данной работе мы будем придерживаться настоящего определения.

1.10. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Данная работа представлена в форме Полного Отчета. В процессе работы были собраны необходимые общие, а также специальные данные, имеющие непосредственное отношение к объекту оценки.

Процедура оценки включала:

1. Предварительный этап оценки: определение цели и даты оценки, вида стоимости, составление и подписание ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРАКТА № 42 от 29.07.2026 года на оказание оценочных услуг по определению рыночной стоимости объекта незавершенного строительства (кадастровый номер 34:03:120003:1342), расположенного по адресу: Волгоградская область, р-н Городищенский, подъезд к г. Волгограду от автодороги "Сызрань-Саратов-Волгоград" км 05+900 м., Автозаправочный комплекс, ИКЗ: 26 23444274023344401001 0001 000 0000 000 (в соответствии с «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200), определение графика оплаты услуг оценщика.

2. Сбор и анализ общих и специальных данных:

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

3. Проведение анализа наиболее эффективного использования: выявление альтернативных вариантов использования Объекта и определение наиболее эффективного использования путем анализа компонентов НЭИ для района местоположения Объекта.

4. Применение подходов к оценке, либо обоснование отказа от них, выбор метода (методов) оценки в рамках общепринятых подходов на основе выводов, сделанных при анализе региона, рынка объектов коммерческого назначения непосредственного окружения Объекта.

5. Расчет стоимости с применением выбранных методов.

6. Обобщение результатов: оценка результатов, полученных всеми использованными подходами и выбор весовых коэффициентов методом причинно-следственного анализа и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

7. Составление Отчета об оценке: сведение всех собранных данных, полученных на вышеперечисленных этапах, и приведение необходимых расчетов для составления полного понятия у Заказчика о проведенной работе.

В отношении использованных при проведении оценки данных и источников их получения, подобная информации приводится в начале каждого соответствующего раздела Отчета для данного раздела.

2. Описание Объекта оценки

Объектом оценки является Объект незавершенного строительства, площадь 119 кв.м., степень готовности: 4%, кадастровый номер 34:03:120003:1342, расположенный по адресу: Волгоградская область, р-н Городищенский, подъезд к г. Волгограду от автодороги "Сызрань-Саратов-Волгоград" км 05+900 м., Автозаправочный комплекс, проектируемое назначение – нежилое.

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

.

При проведении данной оценки и составлении Отчета об оценке использовалась информация, предоставленная Заказчиком, полученная при осмотре, данные открытых электронных и периодических печатных изданий, а также нормативно-методические материалы, периодическая литература, учебники и учебные пособия.

В рамках проведения данной работы заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

1. *Выписка из ЕГРН от 28.07.2026г. № КУВИ-001/2026-101840093*

Источники, использованные для установления количественных и качественных характеристик Объекта:

- Источниками информации для анализа среды региона Объекта являются аналитические сборники Комитета по статистике, справочники оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера, данные компаний и организаций, действующих на рынке недвижимости города. Также использовалась информация СМИ и сети Интернет.

2.2. Правовое описание Объекта

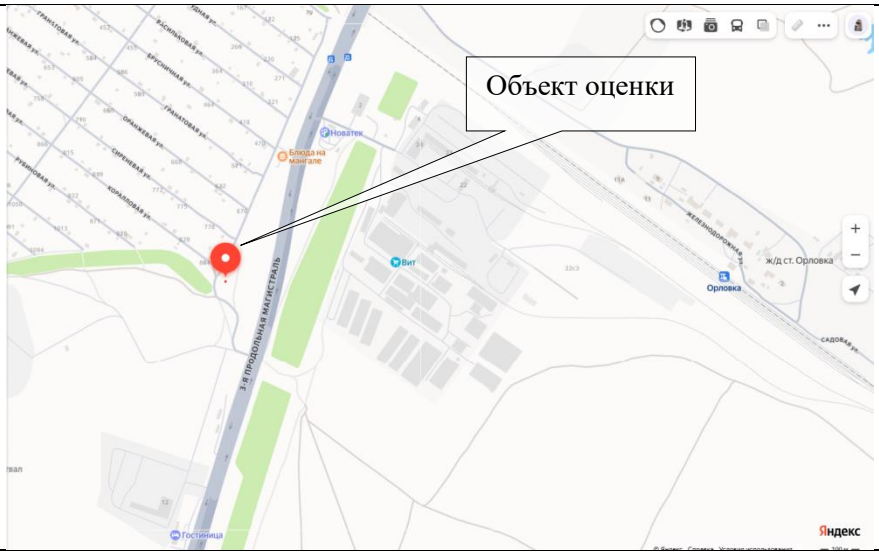
Согласно ст.5 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в последней редакции) к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Имущественные права на объект оценки:	1. Яковлев Валерий Алексеевич, общая долевая собственность1/2 2. Яковлева Оксана Владимировна, общая долевая собственность 1/2
Права, учитываемые при оценке объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Собственность Обременения: не зарегистрированы

2.3. Общее описание Объекта

Общие количественные и качественные сведения, характеризующие объект оценки, приведены в соответствии с перечнем документов, указанных в п. 2.1 настоящего Отчета.

Показатель	Описание
Общие сведения:	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Объект незавершенного строительства, площадь 119 кв.м., степень готовности: 4%, кадастровый номер 34:03:120003:1342, расположенный по адресу: Волгоградская область, р-н Городищенский, подъезд к г. Волгограду от автодороги "Сызрань-Саратов-Волгоград" км 05+900 м., Автозаправочный комплекс, проектируемое назначение – нежилое.
Адрес местоположения Объекта	Волгоградская область, р-н Городищенский, подъезд к г. Волгограду от автодороги "Сызрань-Саратов-Волгоград" км 05+900 м., Автозаправочный комплекс
Описание местоположения:	
Общее описание:	Городи́щенский райо́н — административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район) в Волгоградской области России. Находится в центральной части региона. Административный центр — рабочий поселок Городище.
Ближайшее окружение:	3-я Продольная магистраль, пос. Водстрой, с. Орловка, дачный массив
Удаленность от ООТ	Расположение в непосредственной близости от остановок общественного транспорта
Расположение на «Красной линии»	На основании визуального осмотра при достройке объекта и введении его в эксплуатацию, местоположение объекта будет на «Красной линии»
Доступ:	Свободный доступ
Удобство доступа:	Открытый доступ
Обеспеченность парковкой:	Стихийная
Схема расположения объекта	
Описание улучшений:	
Назначение объекта:	**Объект незавершенного строительства**
Общая площадь:	119 м.
Степень готовности	4%
Оцениваемые имущественные права:	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права:	1. Яковлев Валерий Алексеевич, общая долевая собственность1/2 2. Яковлева Оксана Владимировна, общая долевая собственность 1/2

	Обременения: не зарегистрировано
Вид объекта недвижимости	Объект незавершенного строительства
Кадастровый номер:	34:03:120003:1342
Техническое состояние:	Фундамент – бетонные блоки: имеются трещины,следы разрушения и рассыпания.Инженерные оммуникации отсутствуют. На основании визуального осмотра и предоставленной документации установлен, что дальнейшее использование объекта оценки возможно при его достройке с учетом проведения капитального ремонта фундамента; имеются возможности подведения и подключения коммуникаций.

3. Анализ рынка объекта оценки
3.1. Общие положения

3.1.1. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Подходы и методы оценки (ФСО V)»,утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представ-

лен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г.

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

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, отно-

сящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

3. 2. Анализ рынка объекта оценки

3.2.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Источниками информации для данного раздела являются аналитические сборники органов статистики, маркетинговые исследования сторонних консалтинговых компаний, данные сети Интернет и другие общедоступные данные.

Социально-экономическое положение России за январь-июнь 2026 года
(источник: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2026.pdf)

	I квартал 2026 г.	В % к I кварталу 2025 г.	Справочно I квартал 2025 г. в % к I кварталу 2024 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	49 869,5[1)]	99,8	101,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6 634,6	85,7	106,5
1) Первая оценка.			

	I полугодие 2026 г.	В % к I полугодию 2025 г.	Справочно I полугодие 2025 г. в % к I полугодию 2024 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		101,5[2)]	108,7[3)]
2) Оценка. *3) Предварительные данные.*			

	Июнь 2026 г.	В % к		I полугодие 2026 г. в % к I полугодию 2025 г.	Справочно		
		июню 2025 г.	маю 2026 г.		июнь 2025 г. в % к		I полугодие 2025 г. в % к I полугодию 2024 г.
					июню 2024 г.	маю 2025 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,8	104,0	100,2	101,6	102,2	101,0
Индекс промышленного производства		100,6	99,3	100,4	102,1	98,6	100,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	711,0	97,1	154,2	99,2	101,5	158,5	101,1
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	7,8	104,1	141,5	82,0	77,8	126,3	97,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	447,4	101,9	96,0	99,4	101,5	96,3	99,7
в том числе железнодорожного транспорта	209,9	104,5	96,0	99,3	98,1	95,7	99,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 773,1	107,3	100,3	105,4	103,4	100,8	103,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 846,6	101,7	100,2	102,6	103,3	101,1	103,1
Индекс потребительских цен		106,0	100,9	105,8	109,4	100,2	110,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,5	99,9	102,1	100,1	98,7	104,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	102,3	105,2	96,3	89,5	100,7	85,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	103,9	99,6	105,5	78,5	101,7	72,4

	Май 2026 г.	В % к маю 2025 г.	Январь-май 2026 г. в % к январю-маю 2025 г.	Справочно	
				май 2025 г. в % к маю 2024 г.	январь-май 2025 г. в % к январю-маю 2024 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	110 216	110,1	113,3	114,5	114,3
реальная		104,5	107,2	104,2	103,8

Активация Windo
Чтобы активировать \
перейдите в раздел "

Производство ВВП. Объем ВВП России за I квартал 2026 г. составил в текущих ценах 49 869,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2025 г. составил 99,8%, относительно IV квартала 2025 г. - 79,4%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2026 г. по отношению к ценам I квартала 2025 г. составил 104,2%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в I полугодии 2026 г. - 100,2%.

Индекс промышленного производства в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,6%, в I полугодии 2026 г. - 100,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в I полугодии 2026 г. - 99,5%.

По данным обследования деловой активности в июле 2026 г., в котором приняли участие 642 организации, осуществляющие добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности (с исключением сезонного фактора) составило (-5%).

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,6%, в I полугодии 2026 г. - 100,7%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в I полугодии 2026 г. - 101,3%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в I полугодии 2026 г. - 97,8%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 78,3%, в I полугодии 2026 г. - 92,3%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0%, в I полугодии 2026 г. - 98,5%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии, в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,3%, в I полугодии 2026 г. - 113,9%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,8%, в I полугодии 2026 г. - 101,4%.

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,1%, в I полугодии 2026 г. - 93,7%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,6%, в I полугодии 2026 г. - 90,7%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,7%, в I полугодии 2026 г. - 97,5%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,0%, в I полугодии 2026 г. - 97,8%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов, Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 128,4%, в I полугодии 2026 г. - 101,4%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 138,0%, в I полугодии 2026 г. - 132,6%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,0%, в I полугодии 2026 г. - 101,3%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,0%, в I полугодии 2026 г. - 102,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,6%, в I полугодии 2026 г. - 101,9%.

По данным обследования деловой активности в июле 2026 г., в котором приняли участие 342 организации, осуществляющие обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности (с исключением сезонного фактора) составило - 3%, в июне 2026 г. - 0%, в мае 2026 г. - 0%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,8%, в I полугодии 2026 г. - 97,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2026 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 711,0 млрд рублей, в I полугодии 2026 г. - 2 758,7 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 июля 2026 г., по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) в сельскохозяйственных организациях обмолочены на площади 0,3 млн гектаров (на 51,7% меньше по сравнению с соответствующей датой 2025 г.). Зерна намолочено 1,3 млн тонн (в первоначально оприходованном весе), что на 38,1% меньше, чем на соответствующую дату 2025 г., в том числе пшеницы - 0,3 млн тонн (на 66,4% меньше).

Животноводство. На конец июня 2026 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 16,3 млн голов (на 4,1% меньше по сравнению с соответ-

ствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,0 млн (на 4,1% меньше), свиней - 28,9 млн (на 0,9% меньше), овец и коз - 18,9 млн (на 8,3% меньше), птицы - 561,1 млн голов (на 2,4% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 37,2% поголовья крупного рогатого скота, 5,1% свиней, 43,6% овец и коз (на конец июня 2025 г. - соответственно 38,3%, 5,5%, 43,4%).

В сельскохозяйственных организациях в июне 2026 г. по сравнению с июнем 2025 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 1,3% (в июне 2025 г. по сравнению с июнем 2024 г. - увеличилось на 2,8%), молока - выросло на 2,0% (на 3,2%), яиц - на 0,9% (на 8,9%). В сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) надои молока на 1 корову в I полугодии 2026 г. составили 4 611 килограмм против 4 477 килограммов в I полугодии 2025 г., яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) - 156 штук яиц против 157 штук год назад. В I полугодии 2026 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства свиней на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Реализация продукции. В I полугодии 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа основных видов продукции сельского хозяйства. За этот период реализовано по всем каналам 27,4 млн тонн зерна, 3,7 млн тонн семян подсолнечника, 6,9 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 10,8 млн тонн молока, 18,3 млрд штук яиц.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в июне 2026 г. составил 54,0 млрд рублей, что в действующих ценах на 7,5% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в I полугодии 2026 г. - на 6,6% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2026 г. составил 1 770,5 млрд рублей, или 103,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2026 г. - 7 493,8 млрд рублей, или 95,0%.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в I полугодии 2026 г. зданий 95,7% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство. В июне 2026 г. возведено 1,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 31,9 тыс. жилых домов. Всего построено 102,9 тыс. новых квартир. В I полугодии 2026 г. возведено 4,9 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 194,8 тыс. жилых домов. Всего построено 517,2 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 26,6 млн кв. метров, или 62,3% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2026 года.

В I полугодии 2026 г. введены в действие следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 596 мест, кемпинги на 73 места, 13 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 5 спортивных сооружений с искусственным льдом, 50 физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивные залы площадью 47,9 тыс. кв. метров.

Грузовые перевозки. В I полугодии 2026 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2 747,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1 242,5 млрд, автомобильного - 197,1 млрд, морского - 64,3 млрд, внутреннего водного - 15,8 млрд, воздушного - 0,8 млрд, трубопроводного - 1 227,3 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в I полугодии 2026 г. составил 241,4 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 63,2 млрд, автомобильного - 46,3 млрд, воздушного - 131,6 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в июне 2026 г. составил 5 773,1 млрд рублей, или 107,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2026 г. - 32 298,0 млрд рублей, или 105,4%.

В июне 2026 г. оборот розничной торговли на 97,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,8% (в июне 2025 г. - 96,9% и 3,1% соответственно).



Оборот общественного питания в июне 2026 г. составил 502,8 млрд рублей, или 106,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2026 г. - 2 947,4 млрд рублей, или 106,4%.

В июне 2026 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 846,6 млрд рублей, или 101,7% (в сопоставимых ценах) к июню предыдущего года, в I полугодии 2026 г. - на 10 912,3 млрд рублей.

В 2025 г. доля объема услуг, предоставленных населению с использованием цифровых сервисов, в общем объеме платных услуг населению составила 24,1% (без субъектов малого предпринимательства), в то же время в организациях, оказывающих услуги каршеринга, доля составила - 100%, электронные услуги и сервисы в области информационно - коммуникационных технологий - 98,2%, в телекоммуникационных услугах - 93,9% в услугах курьерской доставки - 74,2% и туристских услугах - 59,1%.

Оборот оптовой торговли в июне 2026 г. составил 14 079,6 млрд рублей, или 102,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 26,1% оборота оптовой торговли.

В июне 2026 г. оборот оптовой торговли на 76,6% формировался организациями оптовой торговли (в июне 2025 г. - на 76,8%), оборот которых составил 10 787,6 млрд рублей, или 102,4% (в сопоставимых ценах) к июню 2025 года.

Во II квартале 2026 г. в обследовании конъюнктуры и деловой активности приняли участие руководители 6,8 тыс. организаций оптовой торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий), из которых 72,4% оценили общую экономическую ситуацию, сложившуюся в этой сфере деятельности, как удовлетворительную, 23,6% прогнозируют ее улучшение в III квартале 2026 г., 64,6% считают, что экономическая ситуация не изменится, а 11,8% - что ухудшится.



Экспорт России, по данным Банка России, в январе-мае 2026 г. составил 182,6 млрд долларов США, или 111,8% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 130,4 млрд долларов, или 111,1%.

В июне 2026 г. зарегистрировано 11,4 тыс. организаций (в июне 2025 г. - 14,4 тыс. организаций), количество официально ликвидированных организаций составило 24,0 тыс. (в июне 2025 г. - 19,8 тыс. организаций).



В июне 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 101,0%, услуги - 101,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июне 2026 г. составил 100,5%, с начала года - 103,3% (в июне 2025 г. - 100,4%, с начала года - 103,7%). В июне 2026 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,7% (в июне 2025 г. - выросли на 0,1%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2026 г. увеличились на 1,0% (в июне 2025 г. - не изменились).

Росстат наряду с традиционной классификацией публикует индекс потребительских цен в группировке классификатора индивидуального потребления по целям (международный классификатор COICOP), которая является одной из четырех функциональных классификаций СНС и используется при разработке показателей индивидуального потребления в составе ВВП. Формирование ИПЦ в группировке КИПЦ обеспечивает сопоставление динамики цен на товары и услуги, исходя из направления их использования.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2026 г. составила 26 947,0 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,0% (с начала года - на 4,8%).

Во II квартале 2026 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 101,1% и 101,7%. На первичном рынке жилья цены выросли от 0,8% на квартиры среднего качества (типовые) до 2,2% на элитные квартиры. На вторичном рынке повышение цен составило от 1,5% на квартиры улучшенного качества и элитные до 2,1% на квартиры среднего качества (типовые).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2026 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 93,7%, в обрабатывающих производствах - 101,8%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,9%.

В июне 2026 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 98,0%, в том числе в растениеводстве - 99,6%, в животноводстве - 96,7%.

В июне 2026 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,9%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,6%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 101,6%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июне 2026 г., по предварительным данным, составил 100,4%.

Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц во II квартале 2026 г. по сравнению с предыдущим кварталом, по предварительным данным, составил 100,3%.

Во II квартале 2026 г. по сравнению с IV кварталом 2025 г. для юридических лиц в группе услуг национальной почты более всего увеличился тариф за пересылку простого письма, массой до 20 г - на

45,0%, за пересылку ценной бандероли, за каждые полные или неполные 500 г массы - на 39,6% и за пересылку почтового денежного перевода, за 100 рублей переводимой суммы - на 22,4%, в группе услуг междугородной телефонной связи - за предоставление междугородных телефонных соединений (разговоров) автоматическим способом, по магистральным каналам связи, на расстояние от 1 201 до 3 000 км, в период наибольшей нагрузки (за каждую полную или неполную минуту) - на 14,5%, в группе услуг проводного радиовещания - за пользование абонентской радиотрансляционной точкой (за месяц) - на 10,9%.

Доходы федерального бюджета в январе-мае 2026 г. составили 36,7% от прогнозируемого на 2026 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов" от 28.11.2025 № 426-ФЗ. Расходы федерального бюджета в январе-мае 2026 г. составили 46,3% от уточненной бюджетной росписи на 2026 год. Дефицит федерального бюджета в январе-мае 2026 г. сложился в сумме 5 926,9 млрд рублей.

В январе-мае 2026 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 17 121,9 млрд рублей (90,5% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 753, 0 млрд рублей (4,0%), местных - 120,1 млрд рублей (0,6%), налогов со специальным налоговым режимом - 917,1 млрд рублей (4,9%).

Совокупная задолженность по налогам и сборам, страховым взносам, пеням, налоговым санкциям и процентам в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, страховым взносам и платежам в государственные внебюджетные фонды) на 1 июня 2026 г. составила 3 821,1 млрд рублей, из нее недоимка составила 1 513,0 млрд рублей.

В январе-мае 2026 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль (убыток) до налогообложения) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 11 297,6 млрд рублей (41,9 тыс. организаций получили прибыль в размере 15 363,1 млрд рублей, 22,0 тыс. организаций - убыток на сумму 4 065,5 млрд рублей).

На конец мая 2026 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 296 762,4 млрд рублей, из нее просроченная - 7 237,4 млрд рублей, или 2,4% от общей суммы задолженности (на конец мая 2025 г. - 2,4%, на конец апреля 2026 г. - 2,4%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец мая 2026 г., по оперативным данным, составила 143 861,0 млрд рублей, из нее просроченная - 6 749,1 млрд рублей, или 4,7% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец мая 2025 г. - 4,6%, на конец апреля 2026 г. - 4,6%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец мая 2026 г., по оперативным данным, составила 152 901,4 млрд рублей, в том числе просроченная - 488,3 млрд рублей, или 0,3% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец мая 2025 г. - 0,2% и на конец апреля 2026 г. - 0,3%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец мая 2026 г., по оперативным данным, составила 134 748,7 млрд рублей, из нее просроченная - 8 986,5 млрд рублей, или 6,7% от общего объема дебиторской задолженности (на конец мая 2025 г. - 6,3%, на конец апреля 2026 г. - 6,6%).

По данным Банка России, объем денежной массы (М2) на 1 июня 2026 г. составил 133 633,3 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 июня 2025 г. на 13,0%, по сравнению с 1 мая 2026 г. - на 1,2% при увеличении потребительских цен на 5,3% и на 0,2% соответственно.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 июля 2026 г. составило 359 единиц и увеличилось по сравнению с 1 июля 2025 г. на 7 организаций, по сравнению с 1 июня 2026 г. - на 1 организацию.

Объем кредитов, депозитов и прочих средств, предоставленных корпоративным клиентам, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 июня 2026 г. составил 152 248,1 млрд рублей.

Объем просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, на 1 июня 2026 г. составил 243,2 млрд рублей (1,1% от общей задолженности по жилищным кредитам) и увеличился по сравнению с 1 июня 2025 г. в 1,7 раза; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 240,8 млрд рублей (1,1% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и увеличился соответственно в 1,8 раза. С 22 июня 2026 г. действует ключевая ставка, установленная Банком России, 14,25% годовых. (с 27 апреля 2026 г. действовала ставка 14,50% годо-

вых). Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 июня 2026 г. составил 136 549,9 млрд рублей.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 июля 2026 г. составили 720,4 млрд долларов США и увеличились по сравнению с 1 июля 2025 г. на 4,6%, по сравнению с 1 июня 2026 г. сократились на 3,6%.

В I полугодии 2026 г. по сравнению с I полугодием 2025 года объем денежных доходов населения увеличился на 7,0%, денежных расходов населения - на 13,7%. В I полугодии 2026 г. население израсходовало денежных средств на покупку товаров и оплату услуг на 15,6% больше, чем в I полугодии 2025 года.

Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2026 г. по сравнению со II кварталом 2025 г. увеличились на 1,1%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,5%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2026 г. составила 110 216 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 10,1%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате на конец июня 2026 г. составила 2 071 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом снизилась на 890,2 млн рублей (на 30,1%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на конец июня 2026 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников организаций. Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2026 г., приходится 878,8 млн рублей (42,5%), в 2025 г. - 884,9 млн рублей (42,7%), в 2024 г. и ранее - 307,0 млн рублей (14,8%).

На конец июня 2026 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 33 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 27 субъектах, осталась без изменения - в 7 субъектах, образовалась - в 4 субъектах, выросла - в 14 субъектах Российской Федерации. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на конец июня 2026 г. составила 25,9 млн рублей, или 1,3% общего объема просроченной задолженности по заработной плате. Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 75,0% приходилось на федеральный бюджет, 6,7% - бюджеты субъектов Российской Федерации, 18,3% - местные бюджеты.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за июнь 2026 г. снизилась на 298 млн рублей (12,7%) и на конец июня 2026 г. составила 2 045 млн рублей, или 98,7% общего объема просроченной задолженности по заработной плате. 186 Пенсии. В июне 2026 г. средний размер назначенных пенсий составил 25 402 рубля и по сравнению с июнем 2025 г. увеличился на 8,3%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2026 г. составила 76,5 млн человек, из них 74,8 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,7 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в июне 2026 г. составил 61,6%. Среди занятых доля женщин в июне составила 48,9%. Уровень занятости сельских жителей (57,2%) ниже уровня занятости городских жителей (63,0%).

Замещение рабочих мест. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в мае 2026 г. составила 33,3 млн человек (93,1% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось 2,4 млн человек. По сравнению с апрелем 2026 г. общая численность всех указанных категорий работников уменьшилась на 0,6%.

Безработица. В июне 2026 г. 1,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июне 2026 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в июне 2026 г. у женщин составила 5,8 месяца, у мужчин - 4,9 месяца. Уменшилась доля безработных, искавших работу от 1 до 3 месяцев, на 4,3

п.п. по сравнению с маем 2026 г. и составила 24,7% (в городской местности - 26,6%, в сельской - 20,8%). Находились в состоянии застойной безработицы (искали работу более 12 месяцев) - 13,5% безработных (в городской местности - 11,4%, в сельской - 17,8%). По данным проведенного обследования, в июне 2026 г. 23,3% безработных использовали в качестве способа поиска работы обращение в органы службы занятости населения, 64,6% безработных - обращение к друзьям, родственникам и знакомым.

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу июня 2026 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,4 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,3 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,2 млн человек получали пособие по безработице.

В I полугодии 2026 г. службами мониторинга природной среды случаев экстремально высокого загрязнения атмосферного воздуха не зафиксировано. Кроме того, зафиксировано 4 случая аварийного загрязнения.

По данным непрерывных наблюдений из 131 случая высокого загрязнения атмосферного воздуха 102 случая приходилось на сероводород (города Курган, Новодвинск (Архангельская область), городской округ Самара, города Красноуральск (Свердловская область), Оренбург, Сорочинск (Оренбургская область), Архангельск, Норильск, Самара, Стерлитамак (Республика Башкортостан), 28 случаев на диоксид серы (города Норильск и Медногорск (Оренбургская область) и 1 случай на оксид углерода (город Челябинск). Кроме того, зарегистрировано 30 случаев высоких среднемесячных концентраций бенз(а)пирена, в том числе 17 случаев в связи с отопительным сезоном.

В I полугодии 2026 г. службами мониторинга природной среды зафиксировано 1 506 случаев экстремально высокого и высокого загрязнения водных объектов.

Итоги социально-экономического развития Волгоградской области в январе-мае 2026 года (источник: https://34.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Областной%20доклад_05_26%20—%20на%20сайт.pdf)

	Май 2026 г.	*Май 2026 г. в % к маю 2025 г.*	*Январь-май 2026 г.*	*Январь-май 2026 г. в % к январю-маю 2025 г.*	*Справочно: январь-май 2025 г. в % к январю-маю 2024 г.*
Валовой региональный продукт за 2024 г., млн рублей	1517988,7[1)]				
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	7079,8[2)]	-[3)]	28731,8[2)]	98,0[2)4)]	98,3[4)]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	7852,0[2)]	62,9[2)4)]	36922,2[2)]	83,2[2)4)]	96,5[4)]
Ввод в действие жилых домов[5)], тыс. м^2	66,0[2)]	121,3[2)]	331,8[2)]	68,8[2)]	105,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	71912,5[2)]	105,5[2)4)]	332027,1[2)]	106,1[2)4)]	101,8[4)]
Индекс потребительских цен	100,0[6)]	104,6	102,5[7)]	105,1	109,4
Индекс цен производителей промышленных товаров[8)]	100,4[6)]	97,6	100,4[7)]	96,5	108,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек[9)]	2,5	115,7			100,0

	Апрель 2026 г.	*Апрель 2026 г. в % к апрелю 2025 г.*	*Январь-апрель 2026 г.*	*Январь-апрель 2026 г. в % к январю-апрелю 2025 г.*	*Справочно: январь-апрель 2025 г. в % к январю-апрелю 2024 г.*
Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей	72619,5	108,9	70726,2	110,1	119,1

Валовой региональный продукт (ВРП) – макроэкономический показатель, который характеризует уровень экономического развития региона и представляет собой конечный результат производственной деятельности резидентов региональной экономики. Вклад региона в экономику страны в 2024 г. составил 0,8% от суммарного объёма валового регионального продукта в целом по России и 12,1% – в объёме производства ВРП регионов, входящих в состав Южного федерального округа. Номинальный объем ВРП (в основных ценах) по Волгоградской области в 2024 г. составил 1 518,0 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составило 100,9% от уровня 2023 г. ВРП в расчёте на одного жителя области в 2024 г. составил 621,1 тыс. рублей. По этому показателю Волгоградская область в 2024 г. занимала 29 место среди регионов Российской Федерации и 3 место среди регионов, входящих в Южный федеральный округ. Наибольший вклад в формирование ВРП внесли такие виды экономической деятельности хозяйствующих субъектов, как обрабатывающие производства (21,4%), торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов (12,0%), сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство (10,8%).

Производство сельскохозяйственной продукции. За январь-май 2026 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 28,7 млрд рублей, или 98,0% к январю-маю 2025 г. в сопоставимых ценах.

Животноводство. На конец мая 2026 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составляло 358,5 тыс. голов (на уровне прошлого года), из него коров – 185,1 тыс. (на 0,1% больше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), поголовье свиней – 203,4 тыс. (на 11,7% меньше), овец и коз – 999,8 тыс. (на 1,7% меньше), птицы – 7301,8 тыс. голов (на 0,4% меньше).

В сельскохозяйственных организациях на конец мая 2026 г. по сравнению с соответствующей датой 2025 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 2,8%, из него коров – на 1,4%, свиней – на 14,6%, овец и коз – на 11,8%, птицы – увеличилось на 0,4%. В январе-мае 2026 г. в хозяйствах всех категорий, по расчётам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 87,4 тыс. тонн, молока – 232,6 тыс. тонн, яиц – 320,4 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях в мае 2026 г. по сравнению с маем 2025 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) уменьшилось на 6,7%, молока – на 2,5%, яиц – на 9,3%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», в мае 2026 г. составил 7852,0 млн рублей, что в сопоставимой оценке на 19,0% меньше, чем в апреле 2026 г. и составило 62,9% к уровню мая 2025 г. За январь-май 2026 г. выполненный объем составил 36922,2 млн рублей, или 83,2% к январю-маю 2025 г.

Жилищное строительство . В январе-мае 2026 г. возведено 44 многоквартирных дома. Населением построено 1703 жилых дома. Всего построено 3412 новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 237,4 тыс. м2 , или 71,5% от общего объема жилья, введенного в январе-мае 2026 г.

Грузооборот (на коммерческой основе) грузового автомобильного транспорта в мае 2026 г. составил 158,7 млн тонно-километров (104,9% к маю 2025 г.), в январе-мае 2026 г. – 719,2 млн тонно-километров и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года уменьшился на 1,1%. Пассажирским автомобильным транспортом перевезено 61,2 млн человек, что на 3,4% меньше, чем в январе-мае 2025 г. Пассажирооборот составил 863,8 млн пасс.-километров и по сравнению с январеммаем 2025 г. снизился на 5,2%.

Оборот розничной торговли в мае 2026 г. составил 71,9 млрд рублей (105,5% в сопоставимых ценах к маю 2025 г.), в январе-мае 2026 г. – 332,0 млрд рублей, или 106,1% к соответствующему периоду 2025 г.

В январе-мае 2026 г. оборот розничной торговли на 97,1% формировался торгующими организациями, индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка, и самозанятыми (в мае 2026 г. – 96,9%), доля розничных рынков и ярмарок составила 2,9% (3,1%); в январе-мае 2025 г. – соответственно 97,0% и 3,0% (в мае 2025 г. – 96,7% и 3,3%).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-мае 2026 г. составил 44,7%, непродовольственных товаров – 55,3% (в январемае 2025 г. – 45,1% и 54,9%, соответственно). За январь-май 2026 г. населению области реализовано пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий на 148,4 млрд рублей (105,3% к январю-маю 2025 г.), непродовольственных товаров – на 183,7 млрд рублей (106,8%).

Индекс потребительских цен за январь-май 2026 г. составил в Волгоградской области 102,5%, в том числе на продовольственные товары – 101,4%, непродовольственные товары – 101,6%, услуги – 105,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменение цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, за май 2026 г. составил 100,5%, за январь-май 2026 г. – 101,8% (за май 2025 г. – 100,3%, январь-май 2025 г. – 102,7%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения Волгоградской области в мае 2026 г. составила 23294,3 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,7%, с начала года – на 3,7% (в мае 2025 г. увеличилась на 0,9%, за январь-май 2025 г. – на 6,7%). В мае 2026 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,9% (в мае 2025 г. выросли на 0,2%). В январе-мае 2026 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,4% (в январе-мае 2025 г. – на 4,5%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания по Волгоградской области на

конец мая 2026 г. составила 6781,4 рубля в расчете на 1 человека и за месяц уменьшилась на 0,1%, с начала года увеличилась на 6,6% (за май 2025 г. – увеличилась на 3,7%, за январь-май 2025 г. – на 17,8%). Цены на непродовольственные товары в мае 2026 г. незначительно выросли – на 0,04% (в мае 2025 г. незначительно выросли – на 0,03%). В январе-мае 2026 г. цены на непродовольственные товары выросли на 1,6% (в январе-мае 2025 г. – на 0,8%).

Индекс цен производителей промышленных товаров за январь-май 2026 г. составил 100,4%, в том числе индекс цен добычи полезных ископаемых – 182,9%, обрабатывающих производств – 98,5%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 98,9%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 95,3%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в Волгоградской области за январь-май 2026 г. составил 103,2%, в том числе на перевозки автомобильным транспортом – 102,0%, речным транспортом – 88,8%, транспортировку газа по трубопроводу – 103,3%.

Кредиторская задолженность организаций Волгоградской области на конец апреля 2026 г. сложилась в сумме 368,0 млрд рублей, в том числе просроченная – 12,3 млрд рублей, что составляет 3,3% всей задолженности (на конец марта 2026 г. – 3,6%, на конец апреля 2025 г. – 4,4%). За апрель общий объем кредиторской задолженности увеличился на 4,9%, просроченной – уменьшился на 2,6%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за апрель 2026 г. составила 72620 рублей и по сравнению с мартом 2026 г. увеличилась на 0,1%, по сравнению с апрелем 2025 г. увеличилась на 8,9%. За январь-апрель 2026 г. составила 70726 рублей и увеличилась по сравнению с январем–апрелем 2025 г. на 10,1%.

Численность рабочей силы в феврале-апреле 2026 г. составила, по итогам выборочного обследования рабочей силы, 1294,7 тыс. человек, в их числе 1270,6 тыс. человек (98,1%) были заняты в экономике и 24,1 тыс. человек (1,9%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе за последний год некоторым образом отразилась на рынке коммерческой недвижимости, хотя и незначительно. С одной стороны, потенциальная волатильность курса рубля подстегнула активность среднего и малого спроса на коммерческую недвижимость, как объект инвестиций. Инвесторы среднего и крупного масштаба активизировали многие из своих сдерживаемых ранее планов. В то же время, нестабильность экономики, экономические санкции и высокая инфляция сделали спрос более настороженным. По крайней мере, текущий баланс влияний на рынке сдерживает вполне вероятный ранее рост цен и ставок.

Оценщиком проведен анализ рынка недвижимости. Сбор данных осуществлялся путем изучения тематических подборок на интернет-сайтах риелторских компаний и специализированных интернет-порталов. Все предложения на рынке объектов капитального строительства можно разделить на следующие группы:

1. Жилые помещения (квартиры, комнаты, расположенные в многоквартирных жилых домах и общежитиях)
2. Индивидуальные жилые дома (отдельно стоящие жилые дома, расположенные на обособленных земельных участках);
3. Коммерческая недвижимость производственного и производственно-складского назначения (производственные базы, производственные и производственно-складские объекты, расположенные как на обособленных земельных участках, так и в составе комплекса зданий, встроенные нежилые помещения, предназначенные для соответствующих целей, а также гаражные боксы);
4. Коммерческая недвижимость административно-офисного и торгового назначения (отдельно стоящие административно-бытовые корпуса предприятий, офисные здания, либо здания, предназначенные для соответствующих целей, отдельно стоящие здания торгового назначения, торговые павильоны и нестационарные торговые объекты, встроенные нежилые помещения и их части, предназначенные для соответствующих целей);

5. Специализированная недвижимость (строения и сооружения, предназначенные для конкретных целей, в т.ч. трансформаторные и насосные подстанции, инженерные сети, объекты дорожного хозяйства и т.п.)

Все предложения на рынке земли можно разделить на следующие группы:

1. земельные участки под индивидуальное жилищное строительство и садоводство
2. земельные участки под многоквартирное жилищное строительство
3. земельные участки по торгово-офисную надвижимость
4. земельные участки под индустриальную застройку

Наиболее распространенными на рынке являются предложения по продаже коммерческой недвижимости (передача права собственности) и сдаче в аренду собственником таких объектов недвижимости.

Вывод:

С учетом проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта незавершенного строительства, проектируемое назначение которого было не определено, то оценщик счел возможным отнести объект оценки к сегменту рынка недвижимости:

– Коммерческая недвижимость.

3.4. Анализ наиболее эффективного использования Объекта

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение специалиста-оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния объекта оценки и рынка недвижимости. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки и его максимальную доходность в долгосрочной перспективе.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим 4-м критериям. Оно должно быть: законодательно разрешенным, физически возможным, финансово осуществимым и приносить максимальную прибыль.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки базируется на вышеприведенных 4-х критериях.

а) Физически возможные варианты использования.

Рассматриваются физически возможные способы использования объекта оценки. Необходимо оценить проектные, технические и эксплуатационные характеристики сооружения, его физическое состояние.

Различные варианты использования сооружения, отличные от его текущего использования, могут быть получены путем воздействия с помощью проведения реконструкции, модернизации или перепрофилирования с учетом вида разрешенного использования земельного участка или возможного изменения такого вида.

С учетом текущего использования и различных вариантов перепрофилирования, Объект оценки, может быть использован как коммерческая недвижимость;

б) Законодательно разрешенное использование.

Рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями и законодательными ограничениями. В том случае, если текущее использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет изменение назначения объекта оценки.

Из физически возможных вариантов использования объекта оценки, описанных выше, по мнению специалиста-оценщика, могут быть законодательно разрешены варианты, подходящие под вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположено сооружение.

в) Варианты использования, приносящие доход

Рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное нормативными и законодательными актами использование объекта оценки будет давать приемлемый доход владельцу, на вложенные средства (капитал).

По мнению Оценщика, приемлемый доход будет приносить использование объекта оценки в качестве объекта коммерческой недвижимости.

г) Варианты использования, приносящие максимальную прибыль

Рассмотрение того, какое физически осуществимое, разрешенное нормативными и законодательными актами и приносящее доход использование объекта оценки будет обладать максимальной доходностью.

С учетом сложившейся рыночной конъюнктуры, учитывая расположение объекта оценки и его конструктивных решений, по мнению Оценщика, максимальную доходность способно приносить использование объекта оценки в качестве коммерческой недвижимости.

Вывод и предположение.

Принимая во внимание рыночную конъюнктуру, законодательно разрешенным и соответственно единственно возможным вариантом использования объекта оценки, будет являться его использование только *в качестве текущего назначения - Коммерческая недвижимость.*

4. Выбор и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке

«Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов» (*Основание:* Федеральный стандарт оценки *«Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200)*

При определении рыночной стоимости собственности должны использоваться три подхода: доходный, сравнительный и затратный.

В первую очередь необходимо определить подходы, которые будут использоваться нами при проведении настоящей оценки.

Затратный подход.

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

Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. ***Оценщик принял решение применить затратный подход в рамках данного отчёта для расчета рыночной стоимости*** **объекта незавершенного строительства.**

Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода была рассчитана с помощью метода расчета по цене однородного объекта. Сущность метода расчета по цене однородного объекта заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают технологически и функционально однородный объект, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления, функциональному назначению.

Сравнительный подход.

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке,

оценщик должен:

а) выбрать объекты-аналоги;

б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;

в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

г) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем предлагается на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами (объекты-аналоги или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или выставлены на продажу), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сведения по фактически совершенным сделкам в отношении объектов-аналогов отсутствуют в открытом доступе, а также, зачастую, не соответствуют фактическим условиям и результатам осуществления в связи с высокой долей теневых сделок на рынке недвижимости. При отсутствии достоверных сведений по фактически совершенным сделкам в отношении объектов-аналогов, практика оценки допускает применение цен предложения с учетом корректировок на средний уровень уторговывания.

Как показывает анализ рынка, сделки продажи зданий в районе расположения объекта оценки, отсутствуют, что свидетельствует об отсутствии рынка подобных объектов. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете для объекта оценки не применяется.

Оценщик принял решение не применять сравнительный подход в рамках данного отчёта.

Доходный подход.

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. В рамках доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества традиционно выделяют два основных метода (или две группы методов, в зависимости от степени детализации): метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков. Основное содержание обоих методов составляет преобразование доходов от эксплуатации объекта оценки в показатель текущей (приведенной) стоимости.

Доходный подход для определения стоимости объектов применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. ***Учитывая все вышеизложенное, Оценщик принял решение данный подход не применять.***

5. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Для того, чтобы применять затратный подход необходимо подобрать абсолютно новый объект, совпадающий с объектом оценки по основным параметрам, и скорректировать этот объект на величину износа.

Расчет стоимости объекта затратным подходом производился в несколько этапов:

- определение восстановительной стоимости оцениваемого объекта;
- расчет накопленного износа оцениваемого объекта;
- определение стоимости оцениваемого объекта с учетом накопленного износа, что соответствует величине рыночной стоимости объекта, определенной в рамках затратного подхода.

Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода была рассчитана с помощью метода расчета по цене однородного объекта. Сущность метода расчета по цене однородного объекта заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают технологически и функционально однородный объект, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления, функциональному назначению.

Восстановительная стоимость объектов оценки рассчитана методом сравнительной единицы по стоимости восстановления на основе справочника оценщика «Сооружения городской инфраструктуры, 2020г. ООО "КО- Инвест", 2020, укрупненные показатели, составлены в ценах на 01.01.2020 года.». Данные объекта – аналога:

(АЗС) Здания традиционного типа					Этажность: 1, Высота, м: 4	КС-6
ОПИСАНИЕ: Здание включает служебную зону, торговый зал КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Включено: торговое оборудование			ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный КАРКАС - Металлоконструкции СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Стальные сэндвич - панели			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.12.002.0013			*до 200		РУБ. на 1 м2 общей площади	96 710
ruИЗ.12.002.0014			*от 200 до 300		РУБ. на 1 м2 общей площади	95 684

Расчет восстановительной стоимости объектов по справочникам КО-ИНВЕСТ произведен по следующей формуле:

$$C_{пвс} = C_{ед} \times K_{тер} \times K_{кор} \times И \times П \times Пп\text{, где:}$$

С ед – восстановительная стоимость 1 ед. измерения объекта оценки согласно сборнику, Ко-Инвест;

К тер – территориальный коэффициент;

Ккор – корректировочный коэффициент, учитывающий различия в конструктивных элементах между объектами аналогами и объектами оценки;

И – индекс пересчета сметных цен в уровень цен на дату оценки – выбирается исходя из конструктивных особенностей объекта оценки;

П – техническая характеристика объекта оценки (строительный объем, площадь, протяженность и т.п.);

Пп – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике. Коэффициент не применяется.

Поправка на разницу в объеме/площади рассчитана на основании данных справочнику Ко-Инвест в соответствии с таблицей ниже.

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_o, S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

В расчете не применено.

Территориальный коэффициент региональный коэффициент для объектов учтен для каждой конструктивной системы объектов, расположенных в Волгоградской области 0,837 (см. таблицу ниже).

5.1. Региональные коэффициенты стоимости строительства

ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ на 01.01.2020 года (фактические данные)

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона			панелей «сэндвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо-бетона, стали, кирпича	железо-бетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобе-тона, стали (кроме ЛСТК)	железобе-тона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостен-ные кон-струкции (ЛСТК)	древеси-ны и др. конструк-тивных материа-лов
				в бескар-касных системах	в каркас-ных систе-мах					
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,964	0,856	0,886	1,030	0,883	0,880	0,885	0,892	0,938	1,038
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,040	0,913	0,962	0,857	0,927	0,948	0,938	0,952	0,962	1,019
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,268	1,113	1,173	1,045	1,130	1,156	1,143	1,161	1,173	1,242
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,102	0,911	1,045	1,002	0,964	0,980	0,971	0,968	0,996	1,127
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,341	1,109	1,271	1,219	1,174	1,193	1,182	1,178	1,212	1,372
Вологодская область	0,896	0,780	0,823	0,830	0,806	0,816	0,821	0,850	0,837	0,851
Мурманская область *	1,251	1,100	1,221	1,035	1,142	1,160	1,146	1,140	1,171	1,228
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,054	0,994	1,065	0,895	1,028	1,033	1,020	1,038	1,023	1,026
Ленинградская область	1,018	0,906	1,044	0,796	0,940	0,964	0,951	0,959	0,959	0,972
Новгородская область	0,851	0,780	0,775	0,790	0,779	0,812	0,801	0,817	0,818	0,820
Псковская область	0,742	0,655	0,646	0,723	0,668	0,688	0,694	0,734	0,742	0,750
Центральный район										
Брянская область	0,726	0,694	0,631	0,716	0,674	0,711	0,702	0,736	0,729	0,695
Владимирская область	0,844	0,795	0,739	0,782	0,756	0,792	0,774	0,794	0,797	0,856
Ивановская область	0,889	0,781	0,766	0,838	0,769	0,780	0,772	0,806	0,822	0,822
Калужская область	0,849	0,767	0,802	0,724	0,789	0,812	0,798	0,822	0,836	0,836
Костромская область	0,708	0,628	0,611	0,639	0,649	0,677	0,677	0,711	0,681	0,684
г. Москва	1,094	1,066	1,179	0,916	1,099	1,120	1,112	1,078	1,162	1,148
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,733	0,729	0,664	0,741	0,699	0,735	0,722	0,752	0,741	0,731
Рязанская область	0,771	0,684	0,680	0,759	0,710	0,735	0,731	0,770	0,749	0,732
Смоленская область	0,712	0,654	0,643	0,721	0,693	0,708	0,715	0,734	0,738	0,724
Тверская область	0,801	0,758	0,787	0,742	0,788	0,811	0,809	0,835	0,848	0,800
Тульская область	0,867	0,768	0,796	0,845	0,794	0,812	0,812	0,836	0,826	0,831
Ярославская область	0,870	0,768	0,767	0,755	0,778	0,802	0,795	0,812	0,807	0,836
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,809	0,670	0,703	0,727	0,691	0,715	0,716	0,729	0,740	0,750
Республика Мордовия	0,810	0,713	0,727	0,785	0,738	0,764	0,762	0,785	0,796	0,795
Чувашская Республика	0,799	0,704	0,738	0,756	0,747	0,754	0,780	0,784	0,801	0,817
Кировская область	0,865	0,761	0,757	0,774	0,787	0,801	0,806	0,826	0,838	0,830
Нижегородская область	0,734	0,664	0,607	0,690	0,630	0,674	0,669	0,692	0,702	0,718
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,804	0,714	0,725	0,825	0,737	0,750	0,750	0,772	0,806	0,808
Воронежская область	0,808	0,769	0,770	0,807	0,798	0,805	0,811	0,833	0,835	0,830
Курская область	0,815	0,775	0,777	0,710	0,776	0,804	0,804	0,815	0,812	0,851
Липецкая область	0,773	0,734	0,704	0,733	0,716	0,735	0,740	0,777	0,756	0,771
Тамбовская область	0,771	0,697	0,676	0,763	0,694	0,717	0,722	0,745	0,756	0,750
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,822	0,697	0,704	0,860	0,688	0,706	0,710	0,775	0,698	0,783
Республика Татарстан	0,852	0,794	0,811	0,783	0,808	0,828	0,833	0,848	0,832	0,830
Астраханская область	0,797	0,742	0,723	0,774	0,747	0,808	0,780	0,798	0,811	0,816
Волгоградская область	0,864	0,770	0,857	0,785	0,808	0,828	0,837	0,844	0,869	0,889

Поправка на изменение цен после издания справочника определялась на основании данных бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск №130 и для объекта оценки на 2020г. равна 222,254/125,330=1,7734 с учетом НДС.

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2025-2027 гг. (с учетом НДС)

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика» и для пересчета стоимости конкретных объектов.

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 23	161,024	1,283	149,999	3,798
Июнь 23	161,521	0,309	155,965	3,978
Сентябрь 23	168,899	4,568	166,902	7,013
Декабрь 23	176,349	4,411	165,789	-0,667
Март 24	178,152	1,022	167,875	1,258
Июнь 24	180,299	1,205	170,129	1,343
Сентябрь 24	183,205	1,612	174,266	2,432
Декабрь 24	189,313	3,334	180,986	3,856
Март 25	195,569	3,304	181,232	0,136
Июнь 25	200,608	2,577	186,025	2,644
Сентябрь 25	205,796	2,586	190,944	2,644
Декабрь 25	211,133	2,593	195,993	2,644
Март 26	216,619	2,598	201,176	2,644
Июнь 26	222,254	2,601	206,496	2,644
Сентябрь 26	228,038	2,602	211,956	2,644
Декабрь 26	233,971	2,602	217,561	2,644
Март 27	240,053	2,599	223,314	2,644
Июнь 27	246,284	2,596	229,219	2,644
Сентябрь 27	252,664	2,591	235,281	2,644
Декабрь 27	259,193	2,584	241,502	2,644

Определение износа и устареваний объекта оценки.
Величина накопленного износа определяется по формуле:

$$И = (1-(1-k_{Ф})\times(1-k_{ФУНК})\times(1-k_{Э}))\cdot 100\%, \quad (3)$$

где $k_ф$ – коэффициент физического износа; $k_{функ}$ – коэффициент функционального устаревания; $k_э$ – коэффициент экономического (внешнего) устаревания.

Экспертный метод определения физического износа.

При расчете износа по данному методу применяется «Шкала экспертных оценок …» , для определения величины физического износа объекта оценки в соответствие с оценочной шкалой.

Таблица – Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа экспертным методом

ШКАЛА ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

03.06.2003

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

Исходя из того, что объект оценки: Объект незавершенного строительства, площадь 119 кв.м., степень готовности: 4%, кадастровый номер 34:03:120003:1342, расположенный по адресу: Волгоградская область, р-н Городищенский, подъезд к г. Волгограду от автодороги "Сызрань-Саратов-Волгоград" км 05+900 м., Автозаправочный комплекс, проектируемое назначение – нежилое, представляет собой фактически сооружение-фундамент из бетонных блоков, имеющий трещины,следы разрушения и рассыпания.. Эксплуатация конструктивных элементов возможна только при условии значительного капитального ремонта, модернизации, экспертно был присвоен физический износ в размере значения 80% (от диапазона 60-80%).

Функциональное устаревание - есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Он может проявляться в излишке производственных мощностей, конструктивной избыточности, недостатке утилитарности или избытке производственных затрат.

Исправимое функциональное устаревание вызывается:

1) недостатками, требующими добавления элементов (позиции, которых нет в существующем здании или сооружении не соответствует современным стандартам). Определяется как разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки;

2) недостатками, требующими замены или модернизации элементов;

3) «сверхулучшениями» (позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов). Неисправимый функциональный износ может быть вызван как недостатком, так и избытком качественных характеристик объектов оценки.

Проведенный анализ вышеуказанных определений позволил Оценщику обобщить и сделать вывод, что функциональный износ представляет собой определенное снижение стоимости вследствие устаревания объекта и несоответствия его современным стандартам и требованиям по функциональным признакам по сравнению с аналогичными объектами, строящимися в настоящее время.

При определении величины функционального устаревания возникает необходимость определить какому критерию (показателю) не соответствует конкретный конструктивный элемент (помещение, здание) и в чем это конкретно выражается, и только после этого можно приступать к процедуре расчета самой величины.

Критерии оценки – установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего прочность, деформативность и другие нормируемые характеристики строительной конструкции.

Основные виды функционального устаревания



Источник: "Ценообразование и сметное нормирование в строительстве", №1 2006 г.

Проведенный анализ вышеуказанных определений позволил Оценщику обобщить и сделать вывод, что функциональное устаревание отсутствует. Принято значение для данного типа износа равное 0%.

Экономическое устаревание (или внешний износ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

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

- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы

Оценщик проанализировал ситуацию на предмет выявления факторов экономического износа (устаревания) и пришел к выводу, что признаки экономического устаревания отсутствуют, экономическое устаревание равно 0%.

Определение рыночной объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование	Площадь (кв.м.), протяженность (м;/п.м.)	Единица измерения	Удельная единица измерения	Класс конструктивных систем	Стоимость единицы измерения на дату справочника, руб.	Корректировка на территориальный коэффициент	Корректировка на разницу в объеме (площади) аналога и объекта оценки	Корректирующий коэффициент на сейсмичность	Корректировка на изменение цен в строительстве	Полная восстановительная стоимость, с учетом завершенности руб. с учетом НДС	Источник информации	Код по справочнику
1	Объект незавершенного строительства, площадь 119 кв.м., степень готовности: 4%, кадастровый номер 34:03:120003:1342, расположенный по адресу: Волгоградская область, р-н Городищенский, подъезд к г. Волгограду от автодороги "Сызрань-Саратов-Волгоград" км 05+900 м., Автозаправочный комплекс, проектируемое назначение - нежилое	119	кв.м	119	КС-6	96710	0,837	1,0	1,0	1,7734	17 082 463,71	Ко-Инвест Сооружения городской инфраструктуры, 2020г., стр.376	ruИ3.12.002.0013

№ п/п	Наименование	Год строительства	Материал	Хронологический возраст к моменту оценки	Физический износ (Метод хронологического возраста), %	Физический износ (Экспертный метод), %	Физический износ, принимаемый к расчету, %
1	Объект незавершенного строительства, площадь 119 кв.м., степень готовности: 4%, кадастровый номер 34:03:120003:1342, расположенный по адресу: Волгоградская область, р-н Городищенский, подъезд к г. Волгограду от автодороги "Сызрань-Саратов-Волгоград" км 05+900 м., Автозаправочный комплекс, проектируемое назначение - нежилое	-	-	-	-	80%	80%

№ п/п	Наименование	Полная стоимость замещения, руб. с учетом НДС	Степень готовности	Стоимость степени готовности руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Общий накопленный износ, %	Стоимость замещения, руб.	Стоимость замещения округленно, руб. с учетом НДС
1	Объект незавершенного строительства, площадь 119 кв.м., степень готовности: 4%, кадастровый номер 34:03:120003:1342, расположенный по адресу: Волгоградская область, р-н Городищенский, подъезд к г. Волгограду от автодороги "Сызрань-Саратов-Волгоград" км 05+900 м., Автозаправочный комплекс, проектируемое назначение - нежилое	17 082 463,71	4%	683 298,55	80%	0,0%	0,0%	80%	136 659,71	136 700,00

Итого рыночная стоимость объекта, полученная затратным подходом, по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта недвижимого имущества	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Объект незавершенного строительства, площадь 119 кв.м., степень готовности: 4%, кадастровый номер 34:03:120003:1342, расположенный по адресу: Волгоградская область, р-н Городищенский, подъезд к г. Волгограду от автодороги "Сызрань-Саратов-Волгоград" км 05+900 м., Автозаправочный комплекс, проектируемое назначение - нежилое	136 700,00	112 049,18

6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта

Целью согласования результатов, полученных различными подходами, является выведение итоговой стоимости объекта оценки. В процессе согласования результатов определяются преимущества и недостатки каждого из использованных подходов, результаты взвешиваются и сравниваются с учетом качества использованных в расчете данных и соответствием каждого подхода оцениваемому объекту оценки.

Так как были выполнены расчеты стоимости только в рамках затратного подхода объекта незавершенного строительства, то согласование результатов не требуется, вес подхода равен 100 %. Рыночная стоимость объекта оценки равна стоимости, рассчитанной соответствующим подходом, с учетом округлений.

Итого рыночная стоимость объектов недвижимости по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость руб. без учета НДС	Сумма НДС, руб.
1	Объект незавершенного строительства, площадь 119 кв.м., степень готовности: 4%, кадастровый номер 34:03:120003:1342, расположенный по адресу: Волгоградская область, р-н Городищенский, подъезд к г. Волгограду от автодороги "Сызрань-Саратов-Волгоград" км 05+900 м., Автозаправочный комплекс, проектируемое назначение - нежилое	**136 700,00**	**112 049,18**	**24 650,82**

Генеральный директор ООО "Ариороса" **Гендлер Н.Б.**

Оценщик **Марковкина С.В.**

7. Приложения

1. Использованная литература.
2. Документы, подтверждающие право оценщика на осуществление оценочной деятельности.
3. Данные, используемые в отчете.
4. Правоустанавливающие документы и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики.

Приложение 1

Использованная литература

Информация, используемая и найденная оценщиком:

1. pkk.rosreestr.ru
2. maps.yandex.ru
3. ru.wikipedia.org
4. http://ssl.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2025.pdf
5. https://34.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Областной%20доклад_08_25.pdf

Нормативно-методические материалы:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № от 29 июля 1998 года (в последней редакции).
3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Виды стоимости (ФСО II)»
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Процесс оценки (ФСО III)»
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200 «Задание на оценку (ФСО IV)»
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200«Подходы и методы оценки (ФСО V)»
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200«Отчет об оценке (ФСО VI)»
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
11. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков»

Монографии, учебники, учебные пособия, брошюры, справочники:

1. Справочник оценщика «Сооружения городской инфраструктуры, 2020г. ООО "КО - Инвест", 2020, укрупненные показатели, составлены в ценах на 01.01.2020 года».
2. Журнал "Ценообразование и сметное нормирование в строительстве", №1 2006 г.
3. Бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск №130

Приложение 2

Документы, подтверждающие право оценщика на осуществление оценочной деятельности



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

6 4 2 4 0 5 1 8 3 3 4 1

Документ о квалификации

Диплом

дает право на выполнение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер

2375

Город

Саратов

Дата выдачи

07 ноября 2018 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Марковкина Светлана Владимировна

за время обучения в период

с 03 мая 2018 года по 31 октября 2018 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

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

Решением от

31 октября 2018 года

диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки имущества

диплом подтверждает присвоение квалификации оценщик (эксперт по оценке имущества)

Приложение к диплому № 642405183341

Фамилия, имя, отчество

Марковкина Светлана Владимировна

имеет документ об образовании
(высшем, среднем профессиональном)

Диплом КМ № 32947 выдан ОУП ВПО "Академия труда и социальных отношений", г. Москва, 16.10.2012 г.

С "03" мая 2018 г. по "31" октября 2018 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Саратовский государственный технический
(наименование образовательного учреждения(подразделения)

университет имени Гагарина Ю.А."
дополнительного профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки "Оценка стоимости
(наименование программы

предприятия (бизнеса)" по профилю направления 38.03.01 "Экономика"
дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на)
(наименование предприятия,

не предусмотрена
организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему
(наименование темы)

"Отчет об оценке имущества (на примере конкретного отчета)"

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

тел/факс: 8 -800-500-61-81
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www. sroraо.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Марковкиной Светланы Владимировны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Марковкина Светлана Владимировна**
(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО «**02**» **июля 2019** года за регистрационным номером **№ 01194.**

Квалификационный аттестат по направлению:
- «оценка недвижимости» № 017048-1 от 17.05.2019, выданный ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на «21» октября 2020г.

Дата составления выписки «21» октября 2020г.

Президент СРО РАО _____ К. И. Овчинников



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» июля 2019 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01248
номер свидетельства

Марковкина
Светлана Владимировна

ИНН 761702495441

152070, Ярославская область, г. Данилов, переулок Ивана Купича, д.2 кв.50

Паспорт 7813 № 997533, выдан Отделение в Даниловском районе Отдела УФМС России по Ярославской обл. в Ярославском районе, 29.08.2013, код подразделения 760-015

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО _____ К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047443-1 « 25 » апреля 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Марковкиной Светлане Владимировне

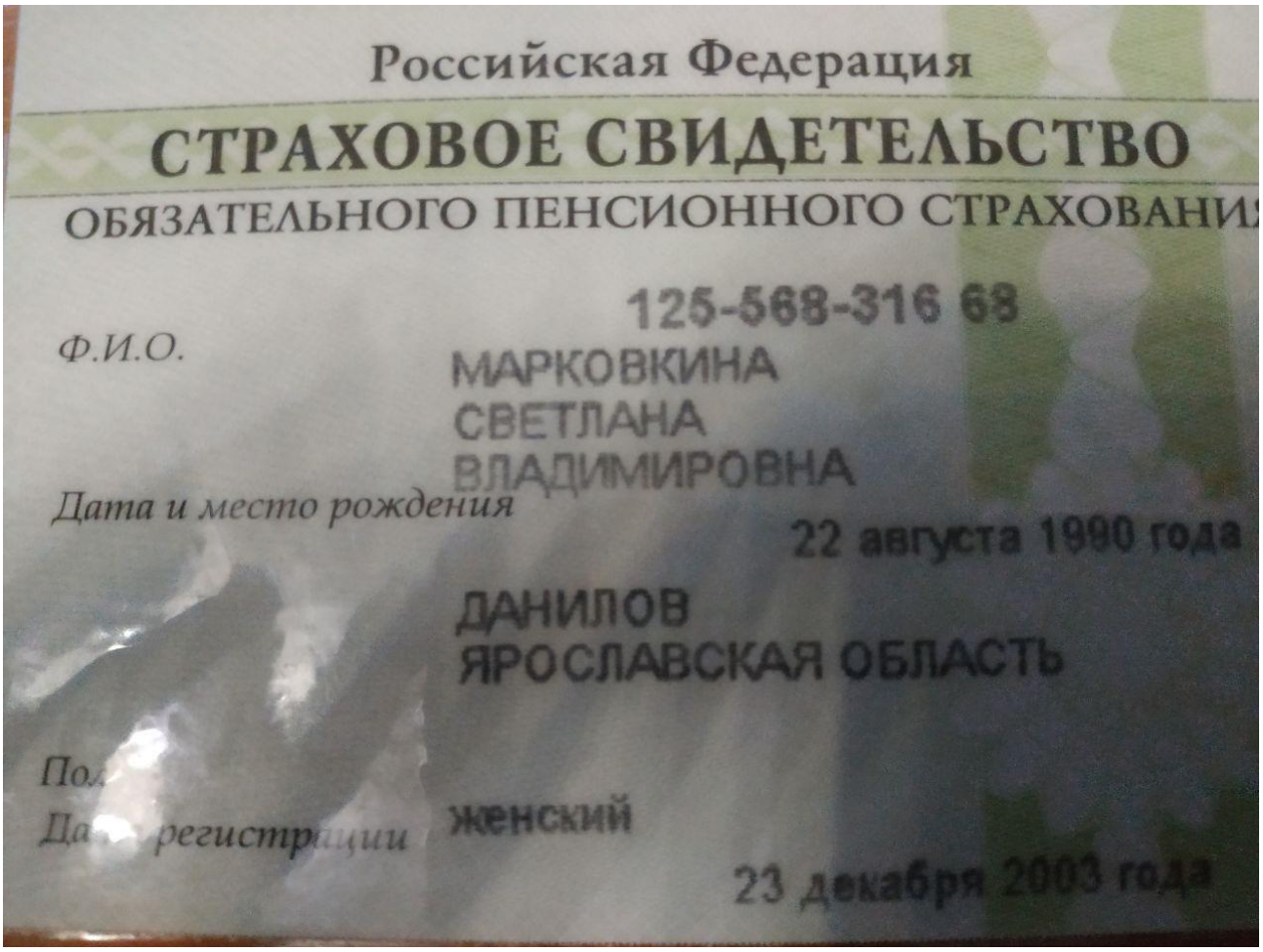
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » апреля 2025 г. № 401

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 25 » апреля 2028 г.


029132-КА1


Российская Федерация

СТРАХОВОЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО ПЕНСИОННОГО СТРАХОВАНИЯ

125-568-316 68

Ф.И.О. МАРКОВКИНА
СВЕТЛАНА
ВЛАДИМИРОВНА

Дата и место рождения 22 августа 1990 года

ДАНИЛОВ
ЯРОСЛАВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Пол женский

Дата регистрации 23 декабря 2003 года

ИНГОССТРАХ

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Ingosstrakh Insurance Company

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-594-299715/25 от 22.12.2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-594-299715/25 от 22.12.2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:
Общество с ограниченной ответственностью «АРИОРОСА»	400066, г Волгоград ул Комсомольская, д 4

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:	ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:
Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования	Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:
с 12.01.2026 по 11.01.2027	12 месяцев	12.01.2024

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):	ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	ФРАНШИЗА:
Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности	10 000 000 рублей По одному страховому случаю	0 рублей
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту	100 000 рублей	0 рублей

СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования: 100 100 000 рублей

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страховая защита по Договору страхования распространяется на ущерб, причинённый в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
2. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
3. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщить Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaim@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Банк ИНГО
Кор. сч. 30101810845250000148
БИК 044525148
КПП 770501001
Тел: +7(499)873-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru

От Страховщика:
Руководитель направления отдела корпоративного страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в Волгоградской области на основании доверенности
№ 2513304-594/25 от 31.01.2025 г.
ИНГОССТРАХ
Емельянова А.С.
№ 2

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-570-006548/26 от «14» января 2026 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Марковкина Светлана Владимировна,** Паспорт Гражданина РФ серии 78 13 №697533 выдан Отделением в Даниловском районе Отдела УФМС России по Ярославской обл. в Ярославском районе 28.08.2013 г. Адрес регистрации: 152072 Ярославская обл., г.Данилов, пер.Ивана Кучина, д.2, кв.50 Эл. адрес: kuroul@dalnova.ru Тел. +79601732023
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 эл. адрес: prof-emk@ingos.ru тел. +7(499)975-52-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее Договор) установлен с **«16» января 2026 г.** по **«15» января 2027 г.**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей 00 копеек)**. 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет **8 030,00 (восемь тысяч тридцать рублей 00 копеек)** за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«16» января 2026 г.** 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь – физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, происходящие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевшие место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования имущественные претензии о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru. 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru, подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), проставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Представителя и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованным способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 10.6. Стороны обязуются соблюдать требования локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренные п. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных".

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»	Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заключенный УКЭП Представителя

ИНГОССТРАХ

Приложение 3

Правоустанавливающие документы и документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.07.2026, поступившего на рассмотрение 28.07.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

28.07.2026г. № КУВИ-001/2026-101840093	
Кадастровый номер:	34:03:120003:1342
Номер кадастрового квартала:	34:03:120003
Дата присвоения кадастрового номера:	01.12.2017

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 34-34/001-000000001842639-000		
Местоположение:	Волгоградская область, р-н Городищенский, подъезд к г. Волгограду от автодороги "Сызрань-Саратов-Волгоград" км 05+900м., Автозаправочный комплекс		
Площадь, м²:	119		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	4		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь	119	в квадратных метрах
Проектируемое назначение:	нежилое		
Кадастровая стоимость, руб.:	7788.55		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:03:120003:179		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Королевский Сергей Алексеевич, дата завершения кадастровых работ: 30.11.2017		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Активация Win
Чтобы активировать
перейдите в раздел

Лист 2

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

28.07.2026г. № КУВИ-001/2026-101840093	
Кадастровый номер:	34:03:120003:1342

Получатель выписки:	Сайранова Татьяна Николаевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Активация Win
Чтобы активировать
перейдите в раздел

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

28.07.2026г. № КУВИ-001/2026-101840093	
Кадастровый номер:	34:03:120003:1342

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Яковлев Валерий Алексеевич, 30.12.1983, г. Волгоград, РОССИЯ, СНИЛС 134-927-871 91 паспорт гражданина Российской Федерации серия 18 04 №451953, выдан 03.08.2004, ОВД Тракторозаводского района г. Волгограда valeriy.yakovlev.1983@mail.ru, Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, наб. Волжской Флотилии, дом 29, кв. 157
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/2 34:03:120003:1342-34/001/2017-2 01.12.2017 09:56:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Яковлева Оксана Владимировна, 25.07.1977, Волгоградская обл., Быковский район, пгт. Быково, РОССИЯ, СНИЛС 120-943-710 33 паспорт гражданина Российской Федерации серия 18 04 №666529, выдан 17.08.2005, Тракторозаводский РОВД гор. Волгограда Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Николая Отрады, дом 4, кв. 27, 28
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/2 34:03:120003:1342-34/001/2017-1 01.12.2017 09:56:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 639971481847979980055521910400019768443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Активация Winc
Чтобы активировать
перейдите в раздел "

Лист 4

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

28.07.2026г. № КУВИ-001/2026-101840093	
Кадастровый номер:	34:03:120003:1342

7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 639971481847979980055521910400019768443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Активация Winc
Чтобы активировать
перейдите в раздел "

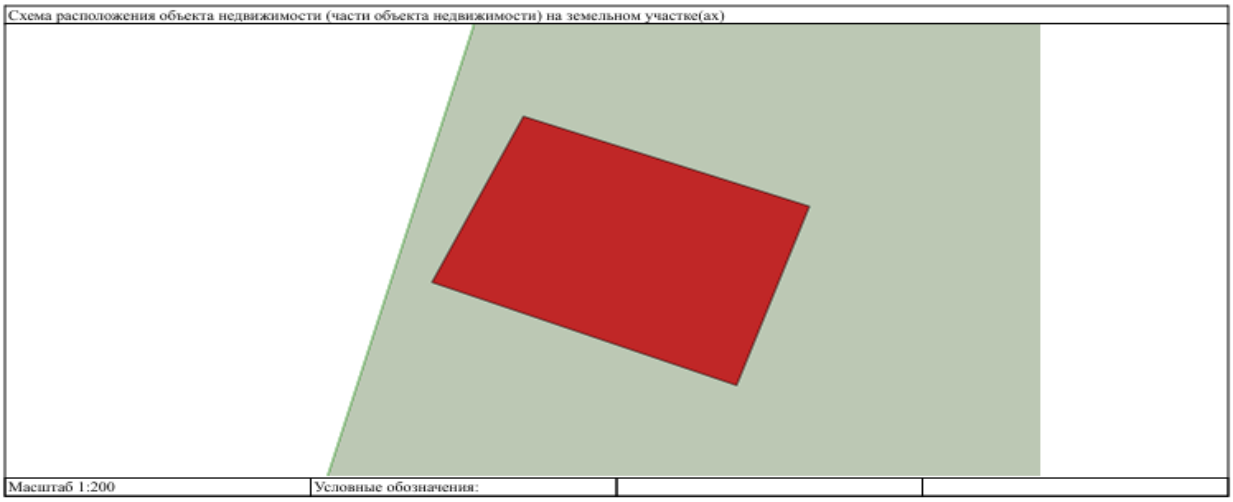
Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
28.07.2026г. № КУВИ-001/2026-101840093			
Кадастровый номер:	34:03:120003:1342		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 539971481847979980055521910400019768443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Активация Win
Чтобы активировать
перейдите в раздел "

Раздел 5.1 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
28.07.2026г. № КУВИ-001/2026-101840093			
Кадастровый номер:	34:03:120003:1342		

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-34 зона 1

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	499842.18	1410897.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	499837.63	1410909.53	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	499828.58	1410906.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	499833.79	1410893.15	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	499842.18	1410897.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 539971481847979980055521910400019768443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Активация Wind
Чтобы активировать
перейдите в раздел "

Лист 7

Объект незавершенного строительства вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

28.07.2026г. № КУВИ-001/2026-101840093	
Кадастровый номер:	34:03:120003:1342

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-34 зона 1

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

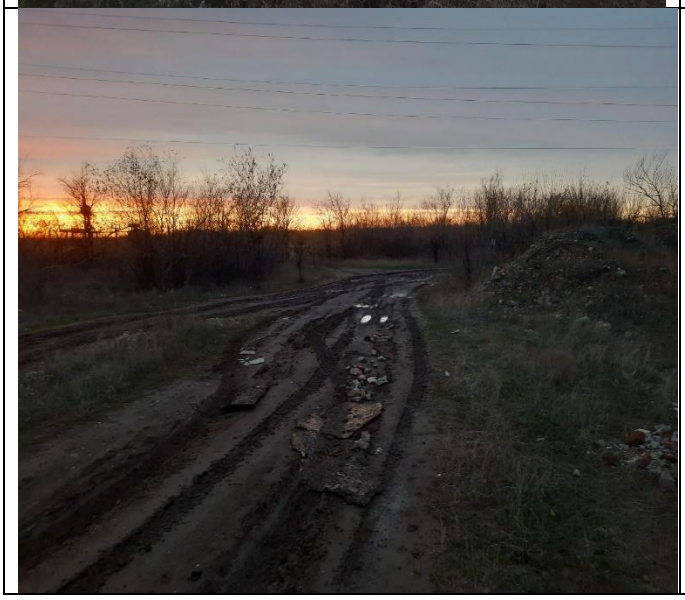
Активация Wind
Чтобы активировать
перейдите в раздел "

Приложение 4

Фотографии объекта












IVECO