

№29501

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

ПО СОСТОЯНИЮ НА «24» АПРЕЛЯ 2026 Г.
Цель оценки: для совершения сделки купли-продажи



Нижний Новгород | 2026



ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО
КОНСАЛТИНГА
И ОЦЕНКИ

Почтовый адрес:

603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21

Тел /факс (831) 220 82 70; 282 47 08; 415 77 89

e-mail: info@pcfko.ru, Сайт: www.pcfko.ru

**Закрытому акционерному обществу
научно-производственному объединению
«Европа-Биофарм»**

Заключение по результатам оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» согласно договору на проведение оценки №3510/ОН/Ооб-2026 от «10» апреля 2026 г. произвело оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: Волгоградская область.

Оценка произведена по состоянию на «24» апреля 2026 г. Цель оценки – для совершения сделки купли-продажи.

Развернутая характеристика объектов оценки, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки рыночной стоимости содержатся в отчете об оценке №29501 от «24» апреля 2026 г., который является неотъемлемой частью данного заключения.

Отчет об оценке №29501 от «24» апреля 2026 г. выполнен в полном соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ, методическими рекомендациями по оценке, разработанными в целях развития положений утвержденных ФСО и одобренными советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, стандартами и правилами оценочной деятельности, а также Федеральных стандартов оценки:

- I,II,III,IV,V,VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.;
- №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.;
- Иными нормативными правовыми актами РФ в области оценочной деятельности.

Кроме того, Оценщик, являясь членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), соблюдает положения Стандартов и правил оценочной деятельности СПОД РОО 2022 (СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С).

Основываясь на фактах, информации, предоставленной Заказчиком, и примененных в настоящем отчете об оценке методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к следующему заключению:

рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Волгоградская область, на «24» апреля 2026 г. составляет:

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость, руб. без НДС ¹
1	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 3 058,5 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а, в т.ч.:	87 183 606,56
1.1	Нежилое здание (Биофармзавод) общей площадью 3 058,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:515, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а	70 983 606,56
1.2	Земельный участок общей площадью 3 425,0 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:218, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: биофармзавод, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Поддубного, 33а	16 200 000,00
2	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 65,0 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24, в т.ч.:	737 705,74
2.1	Сооружение (скважина) протяженностью 24 м, кадастровый номер 34:28:130005:959, расположенное по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24	0,82
2.2	Нежилое здание (здание спиртохранилища) общей площадью 65 кв. м, кадастровый номер 34:28:130005:960, расположенное по адресу: Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, х. Закутский, ул. Клетская, 24	737 704,92

¹ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

В соответствии с Правилами деловой и профессиональной этики мы придерживаемся принципа независимости оценщика. Размер вознаграждения труда оценщика не ставился в зависимость от итоговой величины стоимости объектов оценки. У нас нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета об оценке.

Генеральный директор:



Яковлев Д. А.

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА И ОЦЕНКИ**

Утверждаю:
Генеральный
директор



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 29501

**недвижимого имущества, расположенного по адресу: Волгоградская
область**

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью
«Приволжский центр финансового консалтинга и
оценки»

Адрес Исполнителя: г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, п. 21

Дата оценки: «24» апреля 2026 г.

Дата составления Отчета: «24» апреля 2026 г.

Место составления Отчета: г. Нижний Новгород

Заказчик: Закрытое акционерное общество научно-
производственное объединение «Европа-
Биофарм»

Оценщик: Смирнова Раиса Васильевна

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
1.1. Основные факты и выводы	7
1.2. Задание на оценку	9
1.3. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике	11
1.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости	11
1.5. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	12
1.6. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения	13
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности	13
1.8. Процедура оценки (содержание и объем работ)	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	15
2.2. Описание имущественных прав	15
2.3. Общая информация, характеризующая объекты оценки	17
2.4. Характеристики улучшений, входящих в состав объектов оценки	22
2.5. Характеристика оцениваемого земельного участка	23
2.7. Местоположение объектов оценки	26
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
3.1. Анализ земельных участков как условно-свободных	38
3.2. Анализ земельного участка с улучшениями	41
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	45
4.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объектов оценки	45
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объекты оценки	50
4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости	50
4.4. Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость коммерческой недвижимости и величину арендной платы	53
4.5. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки	55
4.6. Выводы	56
4.7. Анализ рынка земельных участков	63
5. ВЫБОР ИСПОЛЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	70
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	73
6.1. Методика оценки	73
6.2. Процесс оценки земельных участков	75
6.3. Процесс оценки улучшений	85
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	112
7.1. Методика оценки	112
7.2. Процесс оценки	113
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	128
9. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА ОТНОСИТЕЛЬНО ПРИЗНАНИЯ ИНФОРМАЦИИ ДОСТОВЕРНОЙ, НАДЕЖНОЙ, СУЩЕСТВЕННОЙ И ДОСТАТОЧНОЙ	130
10. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	130
11. ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	131
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	133
Копии документов Оценщика	133
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	144
ФОТОМАТЕРИАЛЫ	144
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	151
Шкала экспертных оценок для определения физического износа	151
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	152

МАТЕРИАЛЫ СЕТИ ИНТЕРНЕТ.....	152
ПРИЛОЖЕНИЕ 5.....	171
Копии документов, предоставленных для проведения оценки	171

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Объекты оценки. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Комплексы недвижимого имущества, расположенные по адресу: Волгоградская область. Перечень оцениваемых объектов недвижимого имущества приведен в табл. 1.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Более подробные сведения об объектах оценки приведены в Разделе 2 Отчета
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Договор на проведение оценки №3510/ОН/Об-2026 от «10» апреля 2026 г.
Порядковый номер отчета об оценке	29501
Дата составления отчета об оценке	«24» апреля 2026 г.
Дата оценки	«24» апреля 2026 г.
Дата осмотра объектов оценки	По согласованию с Заказчиком оценка проводится без осмотра на основе фотоматериалов Заказчика
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки определяемой стоимости	1. Предполагается сделка с объектами оценки (ФСО II, п. 3, подп. 1). 2. Участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники; ФСО II, п. 3, подп. 2). 3. Дата оценки совпадает с датой осмотра объектов оценки (ФСО II, п. 3, подп. 3). 4. Предполагаемым использованием объектов оценки является их наиболее эффективное использование (ФСО II, п. 3, подп. 4). 5. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях (ФСО II, п. 3, пп. 5).
Результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Результаты оценки имущества, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице 2
Итоговые величины рыночных стоимостей объектов, руб.	Итоговые величины рыночных стоимостей объектов оценки приведены в таблице 3
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с целью – для совершения сделки купли-продажи. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки

Перечень объектов оценки

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м/м
1	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 3 058,5 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а, в т.ч.:	-	3 058,5
1.1	Нежилое здание (Биофармзавод) общей площадью 3 058,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:515, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а	34:34:020040:515	3 058,5
1.2	Земельный участок общей площадью 3 425,0 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:218, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: биофармзавод, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Поддубного, 33а	34:34:020040:218	3 425,0
2	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 65,0 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24, в т.ч.:	-	65,0
2.1	Сооружение (скважина) протяженность 24 м, кадастровый номер 34:28:130005:959, расположенное по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24	34:28:130005:959	24,0
2.2	Нежилое здание (здание спиртохранилища) общей площадью 65 кв. м, кадастровый номер 34:28:130005:960, расположенное по адресу: Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, х. Закутский, ул. Клетская, 24	34:28:130005:960	65,0

Результаты оценки недвижимого имущества, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
1	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 3 058,5 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а	107 374 135	98 318 176	Не использовался
2	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 65,0 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24	933 911	Не использовался	Не использовался

Итоговые величины рыночной стоимости по объектам оценки

Таблица 3

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 3 058,5 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а, в т.ч.:	102 800 000	87 183 606,56
1.1	Нежилое здание (Биофармзавод) общей площадью 3 058,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:515, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а	86 600 000	70 983 606,56
1.2	Земельный участок общей площадью 3 425,0 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:218, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: биофармзавод, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Поддубного, 33а	16 200 000	16 200 000,00
2	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 65,0 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24, в т.ч.:	900 001	737 705,74
2.1	Сооружение (скважина) протяженностью 24 м, кадастровый номер 34:28:130005:959, расположенное по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24	1	0,82
2.2	Нежилое здание (здание спиртохранилища) общей площадью 65 кв. м, кадастровый номер 34:28:130005:960, расположенное по адресу: Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, х. Закутский, ул. Клетская, 24	900 000	737 704,92

1.2. Задание на оценку

Объекты оценки. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Перечень объектов оценки приведен в Приложении №1 к заданию на оценку.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Документы, содержащие характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей: – Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости. – Данные об объектах оценки по состоянию на дату оценки. – Прочие документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки.
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей	
Имущественные права, учитываемые при оценке объектов оценки	Объект оценки №1: оцениваемое здание – право собственности, оцениваемый земельный участок – право собственности. Объект оценки №2: оцениваемое здание – право собственности, оцениваемое сооружение – право собственности.
Ограничения и обременения указанных прав, учитываемые при оценке объектов оценки	Актуальные ограничения и обременения указанных прав: Объект оценки №1: – оцениваемые объекты №№1.1-1.2 - запрещение регистрации, арест, ипотека. Объект оценки №2: – оцениваемые объекты №№2.1-2.2 - запрещение регистрации, арест.
Цель оценки	Для совершения сделки купли-продажи
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объектов оценки	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с целью оценки. Оценщик не принимает юридическую и финансовую ответственность перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования результатов оценки. Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия Сторон, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки определяемой стоимости	1. Предполагается сделка с объектами оценки (ФСО II, п. 3, подп. 1). 2. Участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники; ФСО II, п. 3, подп. 2). 3. Дата оценки совпадает с датой осмотра объектов оценки (ФСО II, п. 3, подп. 3) 4. Предполагаемым использованием объектов оценки является их наиболее эффективное использование (ФСО II, п. 3, подп. 4). 5. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях (ФСО II, п. 3, подп. 5).
Сведения об осмотре объектов оценки (степень детализации осмотра)	По согласованию с Заказчиком оценка проводится без осмотра на основе фотоматериалов Заказчика
Особенности проведения осмотра либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов, если таковые существуют	Отсутствуют
Сроки проведения оценки	10 рабочих дней со дня оплаты аванса и предоставления необходимой информации
Ограничения оценки	Отсутствуют
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация, необходимые для проведения оценки, предоставляются заказчиком в печатном виде либо в виде электронных документов, в течение срока, не превышающего сроки проведения оценки. Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объектов оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Нет
Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	– В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. – Оценка проводится без учета долговых обязательств в отношении объекта оценки или его частей. – В обязанности Оценщика не входит обмер земельного участка, зданий и сооружений, а также проведение технического освидетельствования объектов недвижимости. При оценке технического состояния недвижимости и величины физического износа элементов конструкции, Оценщик должен использовать технический паспорт и другую информацию, представленную Заказчиком и результаты визуального осмотра. Оценщик выполняет оценку в предположении, что отсутствуют какие-либо скрытые факты, влияющие на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.

	– Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
--	--

1.3. Сведения об Исполнителе, Оценщике и Заказчике

Исполнитель	
Исполнитель ²	Общество с ограниченной ответственностью «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»
Юридический адрес исполнителя	603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
Почтовый адрес исполнителя	603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
ОГРН исполнителя	1155257002174 от 25.03.2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис CAO «РЕСО-Гарантия» 922/2912782948 от 07.11.2024 г. на сумму 500 000 000 рублей. Срок действия 13 ноября 2025 г. по 12 ноября 2026 г.
Сведения о независимости Исполнителя	Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
Оценщик	
Руководитель проекта, оценщик	Смирнова Раиса Васильевна. Оценщик I категории. Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 629547. Выдан ННГУ им. Н. И. Лобачевского 26.02.2005 г. Сертифицированный оценщик недвижимости. Сертификат №00406 выдан в соответствии с решением Совета Ассоциации "Русское общество оценщиков" от 18.09.2020, протокол №09. Действителен до 21.09.2025. Трудовой договор с Исполнителем № 54 дополнительное соглашение №1 от 23.03.2015 г. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2004 г.
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат 037074-1 (направление: оценка недвижимости), выдан ФБУ «ФРЦ». Срок действия с 24.05.2024 г. по 24.05.2027 г.
Сведения о членстве в СРО	Член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (регистрационный номер 001491 от 14.11.2007 г.). Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис №433-542-012137/26 от 20.01.2026 г. выдан ПАО «Ингосстрах», срок действия: 01.02.2026 г. по 31.01.2027 г. Страховая сумма 30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей.
Контактный телефон	8 (831) 282-47-08
Почтовый адрес	603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 2, пом. 21
Адрес электронной почты	smirnova@pcfko.ru
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалисты	Не привлекались
Заказчик	
Заказчик	Закрытое акционерное общество научно-производственное объединение «Европа-Биофарм»
Реквизиты Заказчика	Полное наименование: Закрытое акционерное общество научно-производственное объединение «Европа-Биофарм» ОГРН 1023402631009, ИНН 3442045099 КПП 344201001 Юридический адрес: 400078, г. Волгоград, ул.2-я Горная, д.4 Почтовый адрес: 355040, г. Ставрополь, ул. Ленина д. 458, оф. 302.

1.4. Цель оценки и вид определяемой стоимости

В данном отчете об оценке осуществляется определение рыночной стоимости имущества для совершения сделки купли-продажи. Понятие «рыночная стоимость», используемое в данном отчете об оценке, раскрывается в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1]. 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 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.

² Исполнитель – это юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

Таким образом, вывод о рыночной стоимости объектов оценки представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой этот объект может быть продан по обоюдному согласию сторон.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

1.5. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. Настоящий отчет об оценке (далее – Отчет) достоверен лишь в полном объеме. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов. Ни Заказчик, ни специалисты, выполнившие оценку объектов оценки (далее – Оценщик), ни любой иной пользователь не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
2. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объекты оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объектам оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком. Оценщик не производил обмер земельного участка, помещений, зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.
4. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
5. При оценке величины физического износа Оценщик опирался на данные, предоставленные Заказчиком и результаты визуального осмотра. Оценщик не производил и не должен был в соответствии с заданием на оценку производить техническое освидетельствование зданий, сооружений и движимого имущества. Оценщик не несет ответственность за оценку состояния тех объектов или частей объектов, которые невозможно изучить визуальным осмотром или путем анализа предоставленных Оценщику планов, спецификаций исполнения и прочей технической или финансовой документации.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.
7. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества для предполагаемого использования результатов оценки. Но этот Отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
9. В Отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним.
10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого имущества.

11. Расчеты выполнялись с помощью программного приложения MS Excel без округлений. Для удобства восприятия Оценщик оставляет за собой право отражать промежуточные результаты в Отчете округленно.
12. Рынок имеет вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой, в том числе, выборочные значения случайных величин. Поэтому полученную оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости.
13. Настоящий Отчет выполнен с указанной в п. 1.2 целью и предназначен исключительно для выше оговоренного использования. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед Заказчиком в случае какого-либо другого использования. Оценщик не принимает также юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в Отчете, или в случае какого-либо другого использования.
14. Без письменного согласия Оценщика, настоящий Отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для другого использования, чем указано выше.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

15. По согласованию с Заказчиком оценка проводится без осмотра на основе фотоматериалов Заказчика.

Принятые и сформулированные выше допущения следует учитывать при использовании представленных результатов. Оценщик не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или других сторон вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

1.6. *Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения*

Данные, использованные при проведении оценки имущества с указанием источников их получения, приводятся в тексте Отчета по мере изложения. Кроме того, источники, используемые Оценщиком, приведены в разделе «Источники и литература», а также в разделе 2.1 «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки».

1.7. *Применяемые стандарты оценочной деятельности*

Поскольку Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, настоящий отчет об оценке выполнен в полном соответствии с требованиями следующих Федеральных стандартов оценки:

- I,II,III,IV,V,VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
- №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.

Кроме того, Оценщик, являясь членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО), соблюдает положения Стандартов и правил оценочной деятельности СПОД РОО 2022 (СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С) [12].

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

1.8. Процедура оценки (содержание и объем работ)

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Согласование Задания на оценку Заказчиком оценки и Оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (подписание Задания в составе договора на оценку).
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

2. Описание объектов оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Для проведения работ по оценке объектов оценки Оценщик использовал результаты осмотра, а также документы, предоставленные Заказчиком:

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 4

№ п/п	Наименование объекта	Перечень документов
1	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 3 058,5 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а, в т.ч.:	
1.1	Нежилое здание (Биофармзавод) общей площадью 3 058,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:515, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а	– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-6863954 от 23.01.2026 г. – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-11872397 от 02.02.2026 г. – Прочие документы, предоставленные Заказчиком
1.2	Земельный участок общей площадью 3 425,0 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:218, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: биофармзавод, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Поддубного, 33а	– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-6863954 от 23.01.2026 г. – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-11872397 от 02.02.2026 г. – Прочие документы, предоставленные Заказчиком
2	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 65,0 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24, в т.ч.:	
2.1	Сооружение (скважина) протяженностью 24 м, кадастровый номер 34:28:130005:959, расположенное по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24	– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-6863954 от 23.01.2026 г. – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-11872397 от 02.02.2026 г. – Прочие документы, предоставленные Заказчиком
2.2	Нежилое здание (здание спиртохранилища) общей площадью 65 кв. м, кадастровый номер 34:28:130005:960, расположенное по адресу: Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, х. Закутский, ул. Клетская, 24	– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-6863954 от 23.01.2026 г. – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-11872397 от 02.02.2026 г. – Прочие документы, предоставленные Заказчиком

Копии используемых документов приведены в Приложении 5 к настоящему Отчету. Остальные документы и источники, используемые Оценщиком, приведены в списке литературы.

2.2. Описание имущественных прав

Согласно предоставленным правоустанавливающим документам, оцениваемое недвижимое имущество принадлежит на праве собственности ЗАО научно-производственное объединение «Европа-Биофарм»; ИНН: 3442045099; ОГРН: 1023402631009 (см. Приложение 5).

Актуальные ограничения и обременения указанных прав также приведены в таблице 5.

Описание имущественных прав на объекты недвижимого имущества

Таблица 5

№ п/п	Наименование объекта	Идентификатор права	Обладатель указанных прав	Реквизиты правоудостоверяющего/правоустанавливающего документа	Ограничения/обременения имеющихся прав
1	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 3 058,5 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а, в т.ч.:				
1.1	Нежилое здание (Биофармзавод) общей площадью 3 058,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:515, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а	Право собственности	ЗАО научно-производственное объединение «Европа-Биофарм»; ИНН: 3442045099; ОГРН: 1023402631009	— Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-6863954 от 23.01.2026 г. — Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-11872397 от 02.02.2026 г.	Запрещение регистрации, арест, ипотека
1.2	Земельный участок общей площадью 3 425,0 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:218, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: биофармзавод, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Поддубного, 33а	Право собственности	ЗАО научно-производственное объединение «Европа-Биофарм»; ИНН: 3442045099; ОГРН: 1023402631009	— Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-6863954 от 23.01.2026 г. — Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-11872397 от 02.02.2026 г.	Запрещение регистрации, арест, ипотека
2	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 65,0 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24, в т.ч.:				
2.1	Сооружение (скважина) протяженность 24 м, кадастровый номер 34:28:130005:959, расположенное по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24	Право собственности	ЗАО научно-производственное объединение «Европа-Биофарм»; ИНН: 3442045099; ОГРН: 1023402631009	— Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-6863954 от 23.01.2026 г. — Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-11872397 от 02.02.2026 г.	Запрещение регистрации, арест
2.2	Нежилое здание (здание спиртохранилища) общей площадью 65 кв. м, кадастровый номер 34:28:130005:960, расположенное по адресу: Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, х. Закутский, ул. Клетская, 24	Право собственности	ЗАО научно-производственное объединение «Европа-Биофарм»; ИНН: 3442045099; ОГРН: 1023402631009	— Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-6863954 от 23.01.2026 г. — Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2026-11872397 от 02.02.2026 г.	Запрещение регистрации, арест

Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объектов оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на рассматриваемый объект оценки, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства.

2.3. Общая информация, характеризующая объекты оценки

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с заданием на оценку оценке подлежит 3 комплекса недвижимого имущества: объекты капитального строительства (нежилые здания и помещения) и земельные участки, к которым они относятся. Все объекты оценки расположены по адресу: Волгоградская область. Перечень оцениваемого недвижимого имущества представлен в таблице 1.

Объект оценки №1

Объект оценки №1 представляет собой комплекс, состоящий из объекта капитального строительства (нежилое здание), расположенного на земельном участке по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а.

Оцениваемый объект №1.1 представляет собой отдельно стоящее нежилое трехэтажное (в том числе подвал) панельное здание 1986 г. п., общей площадью 3 058,5 кв. м. Фактическое использование объекта по состоянию на дату оценки – в качестве здания административного назначения (Фармацевтическая компания) (см. результаты осмотра в Приложении 2).

Общее физическое состояние – удовлетворительное (см. Приложение 3), состояние внутренней отделки – «Стандарт»/ среднее [24]. Здание обеспечено всеми необходимыми коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение.

Планировка внутренних площадей оцениваемого объекта №1.1 отсутствует/ по запросу Оценщика Заказчиком не предоставлена.

Оцениваемый объект №1.1 территориально расположен в границах земельного участка общей площадью 3 425 кв. м, кадастровый номер №34:34:020040:218 (оцениваемый объект №1.2). Данный земельный участок относится к категории земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «биофармзавод». Оцениваемый земельный участок не обеспечен ограждением, въезд на территорию – свободный. На дату оценки указанный земельный участок используется под размещение оцениваемого объекта №1.1.

Оценщик отмечает, что по оцениваемому объекту №1.1 на дату составления отчета об оценке отсутствует/ не предоставлена со стороны Заказчика актуальная техническая документация. Так, в условиях отсутствия/ непредоставления актуальной технической документации Оценщик определяет структуру площадей оцениваемого здания приблизительно: исходя из результатов проведенного осмотра (см. Приложение 2).

Расположение нежилого здания и земельного участка, к которым относятся оцениваемые объекты №№1.1-1.2, представлено на рисунке ниже.



Рис. 1. Расположение нежилого здания и земельного участка, к которым относятся оцениваемые объекты №№1.1-1.2³.

Объект оценки расположен в Советском районе г. Волгоград, на некотором удалении от крупной транспортной автомагистрали – ул. Маршала Ерёменко. Окружающая застройка представлена жилыми домами и объектами коммерческого назначения.

Подъездные пути к объекту оценки находятся в хорошем состоянии: подъезд осуществляется свободно круглогодично по асфальтированной дороге со стороны ул. им Поддубного. Парковка в локации объекта – отсутствует. Ближайшая автобусная остановка («Улица Штеменко»), также на расстоянии 2,3 км расположена станция скоростного городского транспорта «Гимназия № 14». Общую транспортную и пешеходную доступность объектов оценки можно охарактеризовать как «хорошая»: местоположение объекта характеризуется средними уровнями автомобильного и пешеходного потоков.

Учитывая окружение оцениваемых объектов и «хорошую» транспортную и пешеходную доступность, местоположение объекта оценки характеризуется средним уровнем деловой активности.

Объект оценки №2

Объект оценки №2 представляет собой комплекс, состоящий из объекта капитального строительства (нежилое здание) и сооружения (скважина), расположенные на земельном участке (не входит в состав оцениваемых объектов) по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24.

В отношении оцениваемого объекта №2.1 отсутствует проектно-техническая документация, а также отсутствует техническая возможность проведения инструментального обследования для определения фактических эксплуатационных характеристик и работоспособности сооружения.

В связи с этим, Оценщик лишен возможности верифицировать целевое назначение объекта и его соответствие нормативным требованиям. Руководствуясь данными Заказчика об отсутствии эксплуатации и визуальных признаках запущенности, Оценщик принимает допущение о том, что объект находится в неудовлетворительном техническом состоянии, требующем значительных затрат на восстановление или подлежащем ликвидации.

Оцениваемый объект №2.2 представляет собой отдельно стоящее одноэтажное кирпичное здание, общей площадью 65,0 кв. м. Фактическое использование объекта по состоянию на дату оценки – в качестве здания производственно-складского назначения (здание спиртохранилища) (см. результаты осмотра в Приложении 2).

³ Источник: <https://yandex.ru/map-constructor>, 2026 г.

Общее физическое состояние – удовлетворительное (см. Приложение 3), состояние внутренней отделки – «Без отделки»⁴. Здание обеспечено всеми необходимыми коммуникациями: электроснабжение.

Планировка внутренних площадей оцениваемого объекта №2.2 отсутствует/ по запросу Оценщика Заказчиком не предоставлена.

Оцениваемые объекты №№2.1-2.2 территориально расположены в границах земельного участка (не входит в состав оцениваемых объектов) общей площадью 4 254 кв. м, кадастровый номер №34:28:130005:94. Данный земельный участок относится к категории земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «земли под промышленными объектами».

Оценщик отмечает, что по оцениваемому объекту №2.2 на дату составления отчета об оценке отсутствует/ не предоставлена со стороны Заказчика актуальная техническая документация. Так, в условиях отсутствия/ непредоставления актуальной технической документации Оценщик определяет структуру площадей оцениваемого здания приблизительно: исходя из результатов проведенного осмотра (см. Приложение 2).

Расположение нежилого здания и сооружения, к которым относятся оцениваемые объекты №№2.1-2.2, представлено на рисунке ниже.



Рис. 2. Расположение нежилого здания и сооружения, к которым относятся оцениваемые объекты №№2.1-2.2⁵.

Объекты оценки расположены в Волгоградской области м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, на некотором удалении от крупной транспортной автомагистрали – 18К-2 — автомобильная дорога общего пользования регионального или межмуниципального значения в Волгоградской области. Окружающая застройка представлена жилыми домами и объектами коммерческого назначения.

Подъездные пути к объектам оценки находятся в хорошем состоянии: подъезд осуществляется свободно круглогодично по асфальтированной дороге со стороны ул. Клетская. Ближайшая автобусная остановка («Фрунзе»). Общую транспортную и пешеходную доступность объектов оценки можно охарактеризовать как «удовлетворительная»: местоположение объекта характеризуется низкими уровнями автомобильного и пешеходного потоков.

Учитывая окружение оцениваемых объектов и «удовлетворительную» транспортную и пешеходную доступность, местоположение объекта оценки характеризуется средним уровнем деловой активности.

⁴ На основании данных, предоставленных Заказчиком (Приложение 5).

⁵ Источник: <https://yandex.ru/map-constructor>, 2026 г.

ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На дату оценки объекты оценки используются в смешанной коммерческой деятельности:

- **по объекту оценки №1:** оцениваемый объект №1.1 используется в административно-торговой деятельности, оцениваемый объект №1.2 – расположено оцениваемое здание №1.1;
- **по объекту оценки №2:** оцениваемый объект №2.2 используется в складской деятельности, оцениваемый объект №2.1 – отсутствует проектно-техническая документация, а также отсутствует техническая возможность проведения инструментального обследования для определения фактических эксплуатационных характеристик и работоспособности сооружения. В связи с этим, Оценщик лишен возможности верифицировать целевое назначение объекта и его соответствие нормативным требованиям. Руководствуясь данными Заказчика об отсутствии эксплуатации и визуальных признаках запущенности, Оценщик принимает допущение о том, что объект находится в неудовлетворительном техническом состоянии, требующем значительных затрат на восстановление или подлежащем ликвидации.

ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно данным портала СтатРиэлт⁶ срок ликвидности, продажи, экспозиции для административных (офисных) зданий/ помещений составляет в среднем 10 месяцев.

Согласно данным портала СтатРиэлт⁷ срок ликвидности, продажи, экспозиции для складских неотапливаемых зданий/ помещений составляет в среднем 11 месяцев.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)

- Типичные для рынка сроки¹ продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	6	26	15	12	15	22
2	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	18	10	8	10	16
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	18	11	9	11	16
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	12	10	12	18
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	5	13	8	6	8	12
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	14	8	6	8	12
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	26	15	12	15	22
8	Нефтебазы	19	42	27	22	26	40
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КТП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	26	13	11	13	19
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	18	12	10	12	18
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	25	17	14	17	25
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	15	30	21	17	21	31
Объекты бытового назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	16	10	8	10	15
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	19	12	10	12	18
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	20	12	10	12	18
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	13	7	6	7	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	1	14	7	5	7	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	3	16	9	8	9	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	2	13	7	6	7	11

ОСМОТР ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

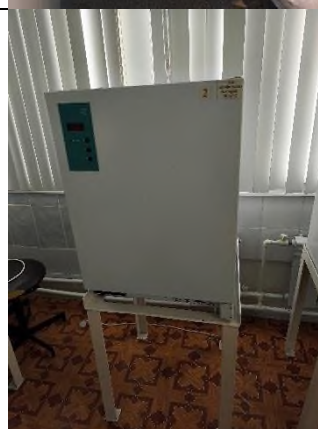
Осмотр объектов недвижимости проведен Оценщиком По согласованию с Заказчиком оценка проводится без осмотра на основе фотоматериалов Заказчика в светлое время суток при естественном освещении без использования контрольно-измерительного оборудования.

Фотоматериалы, позволяющие получить общее представление об объектах оценки, приведены в Приложении 2, а также на рисунках ниже.

⁶ Режим доступа: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

⁷ Режим доступа: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

1. Комплекс недвижимого имущества общей площадью 3 058,5 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а



2. Комплекс недвижимого имущества общей площадью 65,0 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24



2.4. Характеристики улучшений, входящих в состав объектов оценки

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Количественные и качественные характеристики оцениваемых улучшений приводятся в таблице 6. Информация приведена на основании предоставленных данных Заказчика (техническая документация по объектам оценки, см. Приложение 5), а также по результатам проведенного осмотра (см. Приложение 2).

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, отсутствуют. Факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, приводятся по мере их изложения в Отчете.

ДАННЫЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОЦЕНИВАЕМЫХ УЛУЧШЕНИЙ

Данные кадастрового учета оцениваемых улучшений представлены в таблице 7.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ

По результатам анализа имеющихся данных, а также результатам проведенного осмотра (см. Приложение 2), исходя из градации физического состояния, приведенной в Приложении 3, общее физическое состояние оцениваемых улучшений охарактеризовано Оценщиком как:

- **по оцениваемым объектам №№1.1,2.2** – «Удовлетворительное»;
- **по оцениваемому объекту №2.1** – «Неудовлетворительное».

Факторов экономического и функционального устаревания не выявлено. Величины экономического и функционального устареваний принимаются равными нулю.

2.5. Характеристика оцениваемого земельного участка

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Количественные и качественные характеристики оцениваемого земельного участка приводятся в таблице 8. Информация приведена на основании предоставленных данных Заказчика (см. Приложение 5), результатов проведенного осмотра (см. Приложение 2), данных сети интернет⁸.

ДАННЫЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОЦЕНИВАЕМЫХ УЧАСТКОВ

Данные кадастрового учета оцениваемого земельного участка представлены в таблице 9⁸.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ

Земельные участки в силу своей специфики не подвержены физическому износу и функциональному устареванию. Факторов экономического устаревания не выявлено.

⁸ Источник: <https://nspd.gov.ru/map>, 2026 г.

Физическое состояние и технические параметры оцениваемых улучшений⁹

Таблица 6

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Площадь, кв. м	Год постройки	Кол-во этажей	Фундамент	Стены	Перекрытия	Кровля	Физическое состояние	Внутренние инженерные системы
1	Нежилое здание (Биофармзавод) общей площадью 3 058,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:515, расположенное по адресу: Волгоградская область, г Волгоград, ул им Поддубного, дом 33а	3 058,5	1986	3, в том числе подземных 1	Бетонный	Панельные	Ж/б плиты	нет данных	Удовлетворительное	Электричество, водоснабжение канализация отопление
2	Сооружение (скважина) протяженность 24 м, кадастровый номер 34:28:130005:959, расположенное по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х Закутский, ул. Клетская, д. 24	24,00	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Неудовлетворительное	-
3	Нежилое здание (здание спиртохранилища) общей площадью 65 кв. м, кадастровый номер 34:28:130005:960, расположенное по адресу: Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, х. Закутский, ул. Клетская, 24	65,0	нет данных	1	Бетонный	Кирпичные	нет данных	нет данных	Удовлетворительное	Электричество

Данные кадастрового учета объектов оценки¹⁰

Таблица 7

Характеристика	Оцениваемый объект №1.1	Оцениваемый объект №2.1	Оцениваемый объект №2.2
Кадастровый номер:	34:34:020040:515	34:28:130005:959	34:28:130005:960
Дата постановки на кадастровый учет:	15.11.2013 г.	18.12.2013 г.	18.12.2013 г.
Адрес (местоположение):	Волгоградская область, г Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а	Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х Закутский, ул. Клетская, д. 24	Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, х. Закутский, ул. Клетская, 24
Площадь, кв. м/м	3 058,5	24,00	65,00
Назначение:	Нежилое здание (Биофармзавод)	СКВАЖИНА ПРОТЯЖЕННОСТЬЮ	Здание спиртохранилища
Наименование:	Нежилое	Прочее	Нежилое
Этаж/ этажность	3, в том числе подземных 1	-	1
Кадастровая стоимость, руб.	14 344 424,31	251 943,74	103 779,44
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	4 690,02	251 943,74	1 596,61
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:34:020040:218	34:28:130005:94	34:28:130005:94

⁹ Описание приводится согласно представленным со стороны Заказчика документам (см. Приложение 5), а также по данным осмотра (см. Приложение 2).¹⁰ Источник: <https://nspd.gov.ru/map>, 2026 г.

Количественные и качественные характеристики оцениваемого земельного участка¹¹

Таблица 8

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес объекта	Форма участка	Рельеф	Улучшения, расположенные на участке на дату оценки	Коммуникации, имевшиеся на участке на дату оценки ¹²
1.2	Земельный участок общей площадью 3 425,0 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:218, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: биофармзавод, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Поддубного, 33а	34:34:020040:218	3 425,00	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Поддубного, 33а	Неправильная, многоугольник	Ровный	Нежилое здание (Биофармзавод) общей площадью 3 058,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:515	Э,В,К,О, Г

Данные кадастрового учета земельного участка¹¹

Таблица 9

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Дата постановления на учет	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Схема участка
1.3	Земельный участок общей площадью 3 425,0 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:218, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: биофармзавод, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Поддубного, 33а	34:34:020040:218	3 425,00	29.05.2012 г.	1 900 327,00	554,84	Земли населенных пунктов	Биофармзавод	

¹¹ Источник: Данные Заказчика (см. Приложение 5), результаты осмотра (см. Приложение 2), портал НСПД (режим доступа: <https://nspd.gov.ru/map>, 2026 г.)

¹² В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроснабжение, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, О – отопление

2.6. Данные бухгалтерского учета объектов оценки

Данные бухгалтерского учета не предоставлены.

2.7. Местоположение объектов оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Волгоградская область.

ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА ФЕДЕРАЦИИ¹³

Волгоградская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Южного федерального округа, является частью Поволжского экономического района.

Административный центр — город-герой Волгоград.

Волгоградская область граничит на севере с Саратовской областью, на северо-западе — с Воронежской областью, на западе, юго-западе и юге — с Ростовской областью, на юге и юго-востоке — с Астраханской областью, на юге — с Республикой Калмыкия, на востоке — с Казахстаном (Западно-Казахстанская область).

Численность населения области по данным Росстата составляет 2 434 046 чел. (2025). Плотность населения — 21,56 чел./км² (2025). Городское население — 79,34 % (2022).

В рамках административно-территориального устройства, Волгоградская область состоит из административно-территориальных единиц:

- 6 городов областного значения (Волгоград, Волжский, Камышин, Михайловка, Урюпинск, Фролово);
- 33 района (Алексеевский, Быковский, Городищенский, Даниловский, Дубовский, Еланский, Жирновский, Иловлинский, Калачёвский, Камышинский, Киквидзенский, Клетский, Котельниковский, Котовский, Кумылженский, Ленинский, Михайловский, Нехаевский, Николаевский, Новоаннинский, Новониколаевский, Октябрьский, Ольховский, Палласовский, Руднянский, Светлоярский, Серафимовичский, Среднеахтубинский, Старополтавский, Суровикинский, Урюпинский, Фроловский, Чернышковский), в том числе:
 - 13 городов районного подчинения
 - 17 рабочих посёлков (посёлков городского типа)
 - 465 сельсоветов
 - 1458 сельских населённых пунктов.

Для осуществления местного самоуправления в рамках муниципального устройства, в границах административно-территориальных единиц области к 1 января 2016 года образованы 475 муниципальных образований, в том числе:

- 6 городских округов (города Волгоград, Волжский, Камышин, Михайловка, Урюпинск, Фролово)
- 32 муниципальных района (Алексеевский, Быковский, Городищенский, Даниловский, Дубовский, Еланский, Жирновский, Иловлинский, Калачёвский, Камышинский, Киквидзенский, Клетский, Котельниковский, Котовский, Кумылженский, Ленинский, Нехаевский, Николаевский, Новоаннинский, Новониколаевский, Октябрьский, Ольховский, Палласовский, Руднянский, Светлоярский, Серафимовичский, Среднеахтубинский, Старополтавский, Суровикинский, Урюпинский, Фроловский, Чернышковский), в состав которых входят:
 - 408 сельских поселений
 - 29 городских поселений.

¹³ https://ru.wikipedia.org/wiki/Волгоградская_область, 2026 г.



Рис. 3. Административно-территориальное устройство Волгоградской области¹⁴.

Волгоградская область является одним из экономически развитых регионов России со сбалансированной структурой хозяйства. Многоотраслевое сельское хозяйство сочетается с разнообразной промышленностью. По территории области протекают две крупнейшие судоходные реки, соединённые Волго-Донским каналом.

Волгоградская область сохраняет статус одного из ключевых индустриально-аграрных центров Южного федерального округа. Экономика региона демонстрирует устойчивость благодаря диверсифицированной структуре: взаимодополняемость мощного промышленного комплекса и развитого агропромышленного сектора позволяет смягчать отраслевые шоки.

Ключевым преимуществом региона остается его транзитно-логистический потенциал. Наличие двух крупнейших судоходных артерий — Волги и Дона, соединенных Волго-Донским судоходным каналом им. В.И. Ленина, обеспечивает области статус важного звена в международных транспортных коридорах «Север–Юг» и «Запад–Восток». В I квартале 2026 года грузооборот через речные порты Волгограда и Волжского показал рост, обусловленный переориентацией внешнеторговых потоков.

Промышленное производство

Промышленность остается локомотивом экономики области. В начале 2026 года индекс промышленного производства продемонстрировал положительную динамику (оценочно +2,5–3,5% к аналогичному периоду предыдущего года).

Обработывающие производства: Лидерами роста остаются металлургия, химическая промышленность и машиностроение. Волгоградские предприятия активно участвуют в программах импортозамещения, наращивая выпуск компонентов для нефтегазовой отрасли и сельского хозяйства.

Топливо-энергетический комплекс: Стабильная работа НПЗ и энергетических компаний обеспечивает энергобезопасность региона и поставки продукции на внутренние рынки.

Строительная индустрия: Высокая активность наблюдается в производстве строительных материалов (цемент, стекло, конструкции), что связано с реализацией национальных проектов и восстановительными работами в смежных регионах.

3. Агропромышленный комплекс (АПК)

Сельское хозяйство Волгоградской области характеризуется многоотраслевой структурой: растениеводство (зерновые, масличные, овощи) сочетается с животноводством.

Зимний период (I кв.): Основные усилия аграриев были направлены на сохранение озимых культур после зимовки и подготовку к весенне-полевым работам. Благодаря благоприятным погодным условиям зимы 2025–2026 гг., состояние посевов оценивается как удовлетворительное.

¹⁴ Источник: <http://www.tonkino.ru/administrativno-territorialnoe-delenie/>, 2024 г.

Животноводство: поголовье скота и птицы стабильно. Регион продолжает укреплять позиции в производстве мяса и молока, обеспечивая продовольственную безопасность макрорегиона.

Переработка: Развитие глубокой переработки сельхозпродукции позволяет увеличивать добавленную стоимость внутри региона, снижая зависимость от экспорта сырья.

4. Транспорт и логистика

Волго-Донской канал и речная инфраструктура играют стратегическую роль. В I квартале, несмотря на сезонную специфику (подготовка к навигации), наблюдались высокие объемы перевалки грузов в портах. Инвестиции в модернизацию портовых мощностей и обновление флота способствуют росту пропускной способности. Автомобильный и железнодорожный транспорт также обеспечивают бесперебойную связь центра России с южными регионами и закавказскими направлениями.

5. Социальная сфера и рынок труда

Занятость: Уровень безработицы остается на исторически низком уровне (менее 3%). Дефицит кадров, особенно квалифицированных рабочих и инженеров, остается главным вызовом для промышленности.

Доходы населения: Реальные располагаемые доходы показывают умеренный рост, поддерживаемый индексацией зарплат в бюджетном секторе и ростом производительности труда в коммерческом секторе.

Инфляция: Инфляционное давление в регионе соответствует общероссийским трендам. Цены на продукты питания стабилизировались благодаря собственному аграрному производству.

6. Инвестиционный климат

Правительство Волгоградской области продолжает реализацию стратегии социально-экономического развития до 2030 года. В I квартале 2026 года были запущены новые инвестиционные проекты в особых экономических зонах и промышленных парках. Особое внимание уделяется поддержке малого и среднего предпринимательства, а также развитию туристического кластера (включая эко-туризм и промышленный туризм).

ХАРАКТЕРИСТИКА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА Г. ВОЛГОГРАД¹⁵

1. Общие сведения и статус

Статус: Город-герой, административный центр Волгоградской области. Крупнейший промышленный, транспортный и культурный центр Юга России.

Географическое положение: Расположен на западном берегу реки Волги (нижнее течение), протянувшись вдоль реки более чем на 80–90 км. Это определяет линейную структуру города и высокую нагрузку на продольные транспортные артерии.

Население: По оценкам на начало 2026 года, численность населения составляет около 1,03–1,05 млн человек. Город сохраняет статус «миллионника», однако демографическая ситуация остается сложной: естественная убыль частично компенсируется миграционным притоком из сельских районов области и других регионов РФ.

2. Административно-территориальное деление

Город разделен на 8 районов, каждый из которых имеет выраженную функциональную специализацию:

Ворошиловский: Деловой и культурный центр, основная концентрация офисов, торговых центров и новой жилой застройки.

Центральный: Исторический центр, туристическое ядро (Мамаев курган, набережная), административные учреждения.

Советский: Крупнейший по населению спальный район с развитой социальной инфраструктурой и промышленными зонами на окраинах.

Краснооктябрьский: Промышленный гигант (металлургия, тракторостроение), плотная жилая застройка.

Дзержинский: Химическая промышленность, логистические узлы.

Тракторозаводский: Машиностроение, исторические жилые массивы.

Кировский: Нефтепереработка, портовая инфраструктура.

Красноармейский: Изолированный район на юге, специализирующийся на легкой промышленности и судоремонте.

3. Экономическая характеристика (2026 г.)

Экономика Волгограда базируется на трех китах: промышленность, торговля и транспорт.

¹⁵ Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Волгоград>, 2026 г.

Промышленность:

Металлургия: АО «ЕВРАЗ ЗСМК» (бывший Волгоградский металлургический комбинат «Красный Октябрь») остается ключевым налогоплательщиком.

Нефтепереработка: Волгоградский НПЗ обеспечивает регион топливом и нефтепродуктами.

Машиностроение: Предприятия ВгТЗ (тракторы), «Баррикады» (артсистемы) и другие заводы работают в режиме высокой загрузки, выполняя госзаказ и заказы на импортозамещение.

Химическая промышленность: Производство каустической соды, пластика и удобрений.

Транспорт и логистика:

Волгоград — ключевой узел международного транспортного коридора «Север–Юг».

Речной порт Волгограда активно переваливает грузы (зерно, уголь, стройматериалы).

Железнодорожный узел связывает Центр России с Кавказом, Поволжьем и Казахстаном.

Торговля и услуги:

Высокая конкуренция среди федеральных и местных ритейлеров.

Активное развитие сектора услуг, общественного питания и туризма.

4. Инфраструктура и транспорт

Дорожная сеть: Главная проблема — пробки на продольных магистралях (проспект Ленина, ул. Маршала Жукова, проспект Героев Сталинграда). В 2024–2026 гг. продолжалась реконструкция ключевых развязок и расширение дорог в рамках нацпроекта «Безопасные качественные дороги».

Общественный транспорт:

Метрополитен: функционирует как скоростной трамвай (подземный участок в центре). Вопрос полноценного расширения метрополитена остается дискуссионным, ведутся проектные работы по новым участкам.

Наземный транспорт: Обновление парка автобусов и троллейбусов. Развитие выделенных полос.

Жилищное строительство:

Активная застройка ведется в Ворошиловском и Советском районах (микрорайоны «Родниковая долина», «Долина», «Антонина»).

Реновация старого жилого фонда в Центральном и Краснооктябрьском районах идет медленно, но точно.

5. Социальная сфера и качество жизни

Образование: Волгоград сохраняет статус крупного образовательного центра (ВолГУ, ВолГТУ, ВолГМУ и др.). В 2025–2026 гг. реализуются программы строительства новых школ и детских садов в растущих микрорайонах.

Здравоохранение: Модернизация первичного звена и строительство перинатального центра/онкодиспансера (в зависимости от стадии реализации проектов, заложенных в нацпроектах).

Туризм: Волгоград входит в топ популярных направлений внутреннего туризма. Ключевые точки притяжения: Мамаев курган, Музей-панорама «Сталинградская битва», новая набережная, остров Сарпинский (рекреационная зона). В 2026 году туристический поток стабилизировался на высоком уровне.

6. Экология

Основные экологические проблемы связаны с выбросами промышленных предприятий (Краснооктябрьский, Дзержинский районы) и пылью в летний период.

Реализуются программы по озеленению и рекультивации старых промзон. Качество воды в Волге контролируется строго, но вопросы очистки сточных вод остаются актуальными.

7. Стратегические перспективы до 2030 года

Развитие агломерации (интеграция городов-спутников: Волжский, Краснослободск).

Цифровизация городского хозяйства («Умный город»).

Дальнейшее развитие транспортной инфраструктуры для снижения нагрузки на центр.

Поддержка промышленного потенциала в условиях импортозамещения.

В 2026 году Волгоград представляет собой устойчивый промышленно-транспортный центр с высоким потенциалом развития логистики и туризма. Главными вызовами остаются транспортная перегруженность, дефицит кадров и необходимость модернизации коммунальной инфраструктуры. Город успешно адаптируется к новым экономическим реалиям, сохраняя свою идентичность и историческое значение.

ХАРАКТЕРИСТИКА АДМИНИСТРАТИВНЫХ РАЙОНОВ¹⁶

1. Общие сведения

Статус: Административно-территориальная единица города Волгограда.

Население: около 230–240 тысяч человек (второй по численности после Советского района).
Плотность населения высокая, особенно в центральной и западной частях.

География: Расположен на правом берегу Волги, к северу от центра города. Граничит с Центральным, Ворошиловским, Тракторозаводским и Дзержинским районами. Протяженность вдоль Волги — около 15 км.

2. Экономическая специализация

Краснооктябрьский район традиционно считается «промышленным сердцем» Волгограда. Здесь сосредоточены ключевые предприятия, обеспечивающие значительную часть налоговых поступлений в городской бюджет.

Металлургия:

АО «ЕВРАЗ ЗСМК» (бывший ВМК «Красный Октябрь»): Градообразующее предприятие. В 2024–2026 гг. завод продолжал модернизацию производственных линий, фокусируясь на выпуске высококачественной стали для строительства и машиностроения.

Машиностроение и приборостроение:

Предприятия оборонно-промышленного комплекса (ОПК) и гражданского машиностроения работают в режиме высокой загрузки.

Заводы по производству оборудования для нефтегазовой отрасли.

Энергетика:

Наличие крупных подстанций и тепловых сетей, обеспечивающих энергией не только район, но и смежные территории.

Торговля и услуги:

Активное развитие торговых центров (например, ТРК «Парк Хаус» на границе с Ворошиловским районом влияет на экономику района), рынков и сервисных зон.

3. Жилой фонд и урбанистика

Район характеризуется резким контрастом между разными типами застройки:

Исторический центр («Старый Киров»/«Красный Октябрь»):

Сталинская архитектура, малоэтажные дома начала XX века. Эта часть активно благоустраивается в рамках программ развития туризма и сохранения исторического облика.

Советская застройка (1960–1980-е гг.):

Массивы «хрущевок» и «брежневок» (микрорайоны вокруг ул. Менделеева, пр. Metallургов). В 2024–2026 гг. продолжается программа капремонта и точечной реновации наиболее изношенных фондов.

Новая застройка (2010–2026 гг.):

Активное строительство ведется в западной части района (ближе к аэропорту и объездной дороге) и вдоль проспекта Metallургов.

Популярные ЖК: «Героев Сталинграда», «На Менделеева», кварталы вдоль ул. Электроресовской.

Преобладают многоквартирные дома средней и высокой этажности (10–25 этажей).

4. Транспортная инфраструктура

Основные магистрали:

Проспект Metallургов: Главная продольная артерия, связывающая район с Центром и Севером города. В 2025–2026 гг. завершены работы по расширению и реконструкции ключевых участков.

Улица Менделеева: Важная транзитная улица, соединяющая жилые массивы с промышленной зоной.

Дублер 2-й Продольной: Участок, проходящий через район, разгружает центральный транспортный поток.

Общественный транспорт:

Развитая сеть автобусных и троллейбусных маршрутов.

Доступ к скоростному трамваю (станции «Трамвайная», «Химиков» и др.) обеспечивает быструю связь с Центральным и Ворошиловским районами.

Проблемы:

¹⁶ Источник: <http://ru.wikipedia.org/> Краснооктябрьский район, 2026 г.

В часы пик наблюдаются заторы на выездах из промышленных зон и на пересечении пр. Metallургов с ул. Новогородской.

5. Социальная инфраструктура

Образование:

Высокая обеспеченность школами и детскими садами, однако в новых микрорайонах (западная часть) сохраняется напряженность из-за роста населения. Строятся новые школы (в рамках нацпроекта «Образование»).

Здравоохранение:

Крупные медицинские учреждения: ГКБ №12, поликлиники, специализированные центры.

Культура и досуг:

Парк культуры и отдыха «60-летия Октября» (после реконструкции 2023–2024 гг. стал популярным местом отдыха).

Дворцы культуры («Красный Октябрь», «Металлург»).

Исторические музеи и памятники, связанные с историей завода и Сталинградской битвой.

6. Экология

Вызовы: Район традиционно входит в зону повышенного экологического риска из-за концентрации металлургических и химических производств. Основные загрязнители — пыль, выбросы от промпредприятий.

Меры: В 2024–2026 гг. усилен экологический контроль за предприятиями. Реализуются программы по озеленению санитарно-защитных зон и рекультивации старых промышленных территорий.

Зеленые зоны: Парк «60-летия Октября», лесопарковые зоны вдоль Волги и балок.

7. Перспективы развития до 2030 года

Реновация промзон: Трансформация старых промышленных территорий в технопарки или жилые кварталы смешанного типа.

Транспорт: Дальнейшее развитие улично-дорожной сети для связи с новыми жилыми массивами на западе.

Туризм: Интеграция промышленных объектов в туристические маршруты (индустриальный туризм).

Цифровизация: Внедрение систем «Умный город» в ЖКХ и транспорте.

Краснооктябрьский район в 2026 году — это динамично развивающаяся территория с сильным промышленным ядром.

Плюсы: Развитая инфраструктура, хорошая транспортная доступность (включая скоростной трамвай), наличие рабочих мест, относительно более доступное жилье по сравнению с Ворошиловским районом.

Минусы: Экологическая нагрузка, износ части жилого фонда, транспортные заторы в часы пик.

Инвестиционная привлекательность: Высокая для коммерческой недвижимости (склады, офисы при производствах) и средневысокая для жилой недвижимости в новых ЖК западной части района.

Расположение Краснооктябрьского района на фрагменте карты г. Волгограда представлено на рисунке ниже.

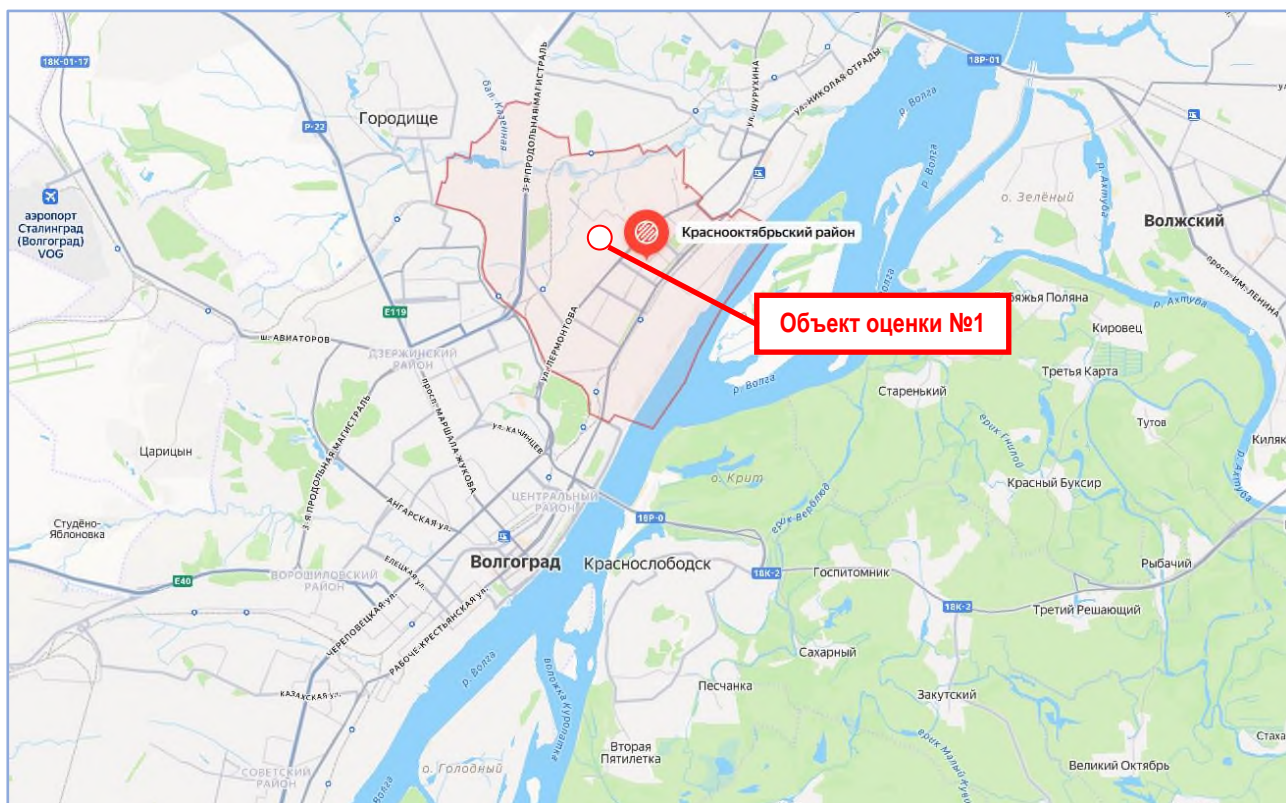


Рис. 4. Краснооктябрьский район и местоположение объекта оценки №1 на карте города¹⁷.

ХАРАКТЕРИСТИКА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, М.Р-Н СРЕДНЕАХТУБИНСКИЙ, С.П. ФРУНЗЕНСКОЕ, Х. ЗАКУТСКИЙ¹⁸

1. Административно-территориальная принадлежность

Субъект РФ: Волгоградская область.

Муниципальный район: Среднеахтубинский муниципальный район.

Сельское поселение: Фрунзенское сельское поселение (административный центр — пос. им. Фрунзе).

Населенный пункт: Хутор Закутский.

2. Географическое положение и транспортная доступность

Локация: Хутор расположен в центральной части Среднеахтубинского района, в пределах Волго-Ахтубинской поймы.

Удаленность от центра:

От районного центра (пгт. Средняя Ахтуба): ~15–20 км.

От областного центра (г. Волгоград): ~40–50 км (через мостовой переход или паромную переправу, в зависимости от сезона и маршрута).

Транспортная связь:

Подъездные пути осуществляются по дорогам местного значения (грунтовые или с твердым покрытием, требующие регулярного ремонта).

Общественный транспорт представлен редкими автобусными рейсами или маршрутными такси, связывающими хутор с пос. им. Фрунзе и райцентром.

В весенне-осенний период возможны затруднения с проездом из-за особенностей почв пойменной зоны (распутица).

3. Социально-демографическая характеристика

Тип поселения: Сельский населенный пункт (хутор), малой численности.

Численность населения: По предварительным данным на 2025–2026 гг., население составляет менее 100–150 человек (тенденция к стабилизации или медленному снижению характерна для малых

¹⁷ Источник: <http://www.yandex.maps.ru/>, 2026 г.

¹⁸ Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Волгоградская_область,_м.р-н_Среднеахтубинский,_с.п._Фрунзенское,_х_Закутский, 2026 г.

хуторов региона, однако близость к Волгограду может привлекать дачников и индивидуальных застройщиков).

Занятость:

Основная часть трудоспособного населения работает в соседних крупных поселениях (пос. им. Фрунзе, пгт. Средняя Ахтуба) или в г. Волгограде (маятниковая миграция).

Часть жителей занята в личном подсобном хозяйстве (ЛПХ), садоводстве и огородничестве.

4. Инженерная и социальная инфраструктура

Электроснабжение: Централизованное, через сети Волгоградских распределительных сетей (филиал Россетей). Возможны сезонные перебои или падения напряжения в пиковые нагрузки.

Газоснабжение: вероятно, наличие магистрального газа (газификация сельских поселений Волгоградской области является приоритетом программы развития газоснабжения до 2025–2030 гг.), однако требуется уточнение по конкретным улицам хутора.

Водоснабжение:

Централизованное водоснабжение может отсутствовать или быть ограниченным.

Преобладает индивидуальное водоснабжение за счет колодцев и скважин (что критично важно для оцениваемого объекта — скважины). Уровень грунтовых вод в пойме высокий, качество воды требует лабораторного контроля.

Канализация: Централизованная канализация, как правило, отсутствует. Используются локальные очистные сооружения (септики, выгребные ямы).

Социальные объекты: на территории самого хутора социальные объекты (школы, больницы, крупные магазины) отсутствуют. Жители пользуются инфраструктурой административного центра поселения (пос. им. Фрунзе) или райцентра.

5. Экономическая активность и землепользование

Основное назначение земель: Земли населенных пунктов и земли сельскохозяйственного назначения.

Специфика: Территория активно используется под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), садоводство и рекреационные цели (дачи, базы отдыха) благодаря близости к Волге и живописным пейзажам поймы.

Рынок недвижимости: Низкая ликвидность объектов капитального строительства по сравнению с городом, но стабильный спрос на земельные участки для летнего отдыха и ведения ЛПХ.

6. Экологическая обстановка

Преимущества: Благоприятная экологическая обстановка, чистый воздух, близость к природным ландшафтам Волго-Ахтубинской поймы (памятник природы федерального значения).

Риски:

Паводковая опасность (весенние разливы Волги могут затрагивать низменные участки поймы).

Санитарное состояние источников питьевой воды (риск загрязнения нитратами из-за интенсивного сельского хозяйства в районе).

7. Вывод для целей оценки

Хутор Закутский относится к категории малых сельских населенных пунктов с низкой плотностью застройки и ограниченной инфраструктурой.

Факторы, снижающие стоимость: Удаленность от крупных транспортных узлов, отсутствие социальной инфраструктуры на месте, зависимость от сезонных факторов (паводки, распутица).

Факторы, поддерживающие стоимость: Экологическая привлекательность, близость к Волгограду (в пределах 1 часа езды), потенциал для рекреационного использования и ведения ЛПХ.

Расположение хутора Закутский на фрагменте карты Волгоградской области представлено на рисунке ниже.

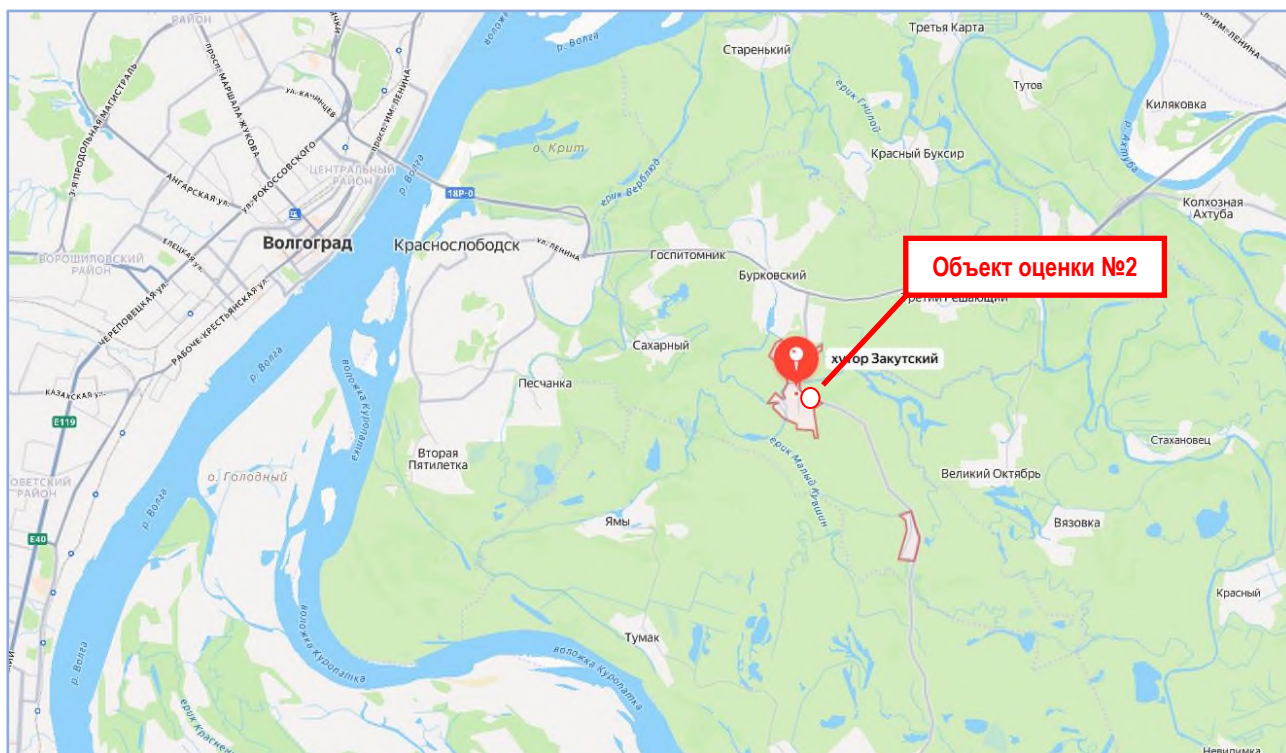


Рис. 5. Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский и местоположение объекта оценки №2 на карте города¹⁷.

ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ (ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ №1)

Объект оценки расположен в Советском районе г. Волгоград, на некотором удалении от крупной транспортной автомагистрали – ул. Маршала Ерёменко. Окружающая застройка представлена жилыми домами и объектами коммерческого назначения.

Подъездные пути к объекту оценки находятся в хорошем состоянии: подъезд осуществляется свободно круглогодично по асфальтированной дороге со стороны ул. им Поддубного. Парковка в локации объекта – отсутствует. Ближайшая автобусная остановка («Улица Штеменко»), также на расстоянии 2,3 км расположена станция скоростного городского транспорта «Гимназия № 14». Общую транспортную и пешеходную доступность объектов оценки можно охарактеризовать как «хорошая»: местоположение объекта характеризуется средними уровнями автомобильного и пешеходного потоков.

Учитывая окружение оцениваемых объектов и «хорошую» транспортную и пешеходную доступность, местоположение объекта оценки характеризуется средним уровнем деловой активности.

Локальное расположение объекта оценки №1 приведено на следующих рисунках.

Нежилое здание (Биофармзавод)
общей площадью 3 058,5 кв. м,
кадастровый номер
34:34:020040:515

Земельный участок общей
площадью 3 425,0 кв. м, кадастровый
номер 34:34:020040:218

улица Погудного, 33А

Лаб. зоратория прирор

Северный

улица Погудного

Парикмахерская

ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ (ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ №2)

¹⁹ Источник: <https://yandex.ru/map-constructor>, 2026 г.

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2026 г.

Волгоградской области. Окружающая застройка представлена жилыми домами и объектами коммерческого назначения.

Подъездные пути к объектам оценки находятся в хорошем состоянии: подъезд осуществляется свободно круглогодично по асфальтированной дороге со стороны ул. Клетская. Ближайшая автобусная остановка («Фрунзе»). Общую транспортную и пешеходную доступность объектов оценки можно охарактеризовать как «удовлетворительная»: местоположение объекта характеризуется низкими уровнями автомобильного и пешеходного потоков.

Учитывая окружение оцениваемых объектов и «удовлетворительную» транспортную и пешеходную доступность, местоположение объекта оценки характеризуется средним уровнем деловой активности.

Локальное расположение объекта оценки №2 приведено на следующих рисунках.

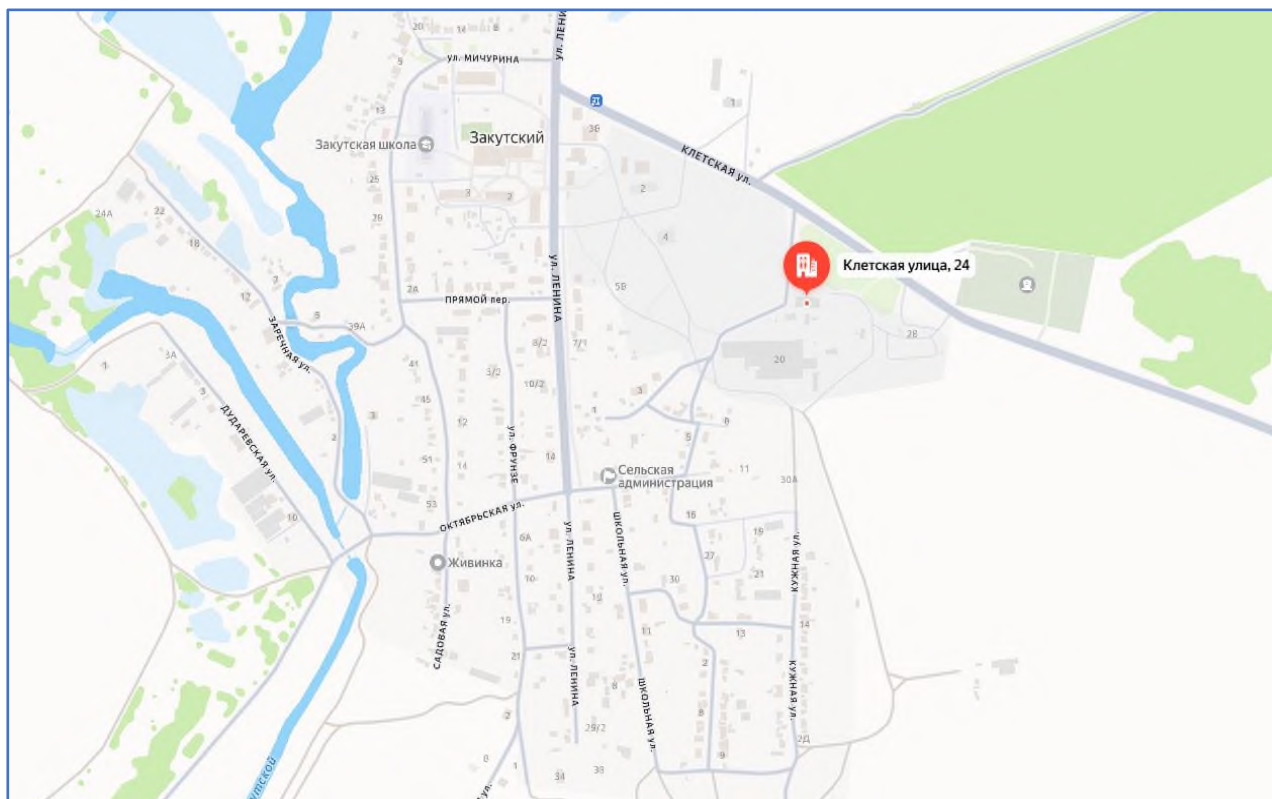


Рис. 8. Локальное местоположение объекта оценки №2 на карте Волгоградская область, м.р-н Среднеакhtubинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский²¹.

²¹ Источник: Сайт «Яндекс Карты», 2026 г., режим доступа: <https://yandex.ru/maps/>

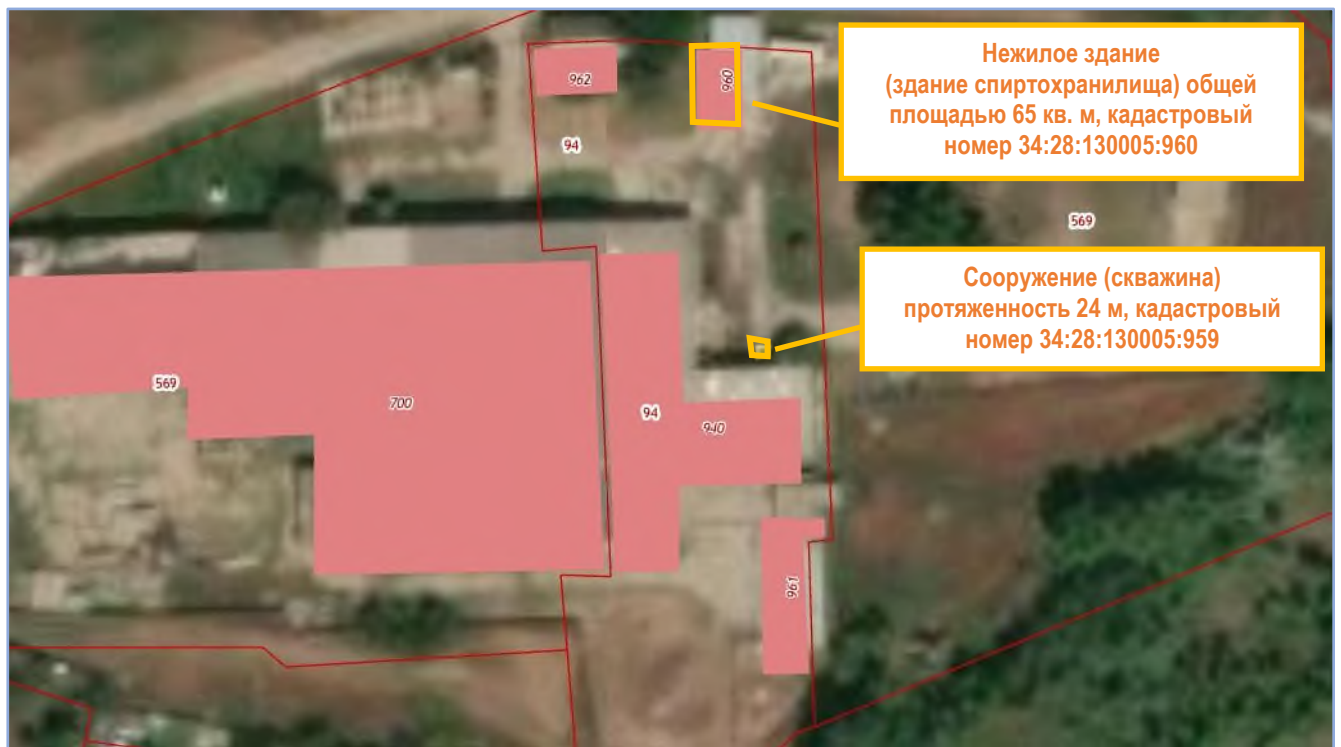


Рис. 9 Локальное расположение объекта оценки №3 на карте Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский²².

²² Источник: <https://yandex.ru/map-constructor>, 2026 г.

3. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости объекта оценки. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

- земельного участка как условно-свободного;
- земельного участка с объектами капитального строительства.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка вариантов использования имущества, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается. Критерием занесения в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).
- На втором этапе из списка вариантов удаляются те, которые являются юридически и физически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения и т.д. К факторам физической осуществимости относятся физические размеры, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.
- На третьем этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых вариантов. Если рассматриваемый вариант предполагает необходимость инвестиционных вложений, то критерием экономической целесообразности является выполнения неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) должна быть положительной. При этом чистая текущая стоимость определяется как разность между дисконтированной стоимостью будущих доходов, получаемых от использования имущества и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.
- На последнем этапе осуществляется выбор варианта, обеспечивающего максимальную стоимость имущества. Если в рассматриваемом варианте предполагались капитальные вложения, то наилучший вариант определяется из условия максимума чистой приведенной стоимости.

3.1. Анализ земельных участков как условно-свободных

При анализе наиболее эффективного использования земельных участков как условно-свободных, выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельных участков. Анализ наиболее эффективного использования условно-свободных земельных участков базируется на предпосылке об отсутствии каких бы то ни было зданий и сооружений и возможности строительства улучшений.

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Земельный участок, к которому относится объект оценки №1, расположен в зонах повышенной деловой активности (на отдалении от крупных автодорог и транспортных узлов города), имеет неправильную геометрическую форму (пригодную для застройки), ровный спланированный рельеф и достаточную для строительства общую площадь:

- общая площадь оцениваемого земельного участка №1.2 составляет 3 425 кв. м.

Территория оцениваемого земельного участка №1.2 не огорожена, доступ к территории - свободный.

Участок обеспечен всеми необходимыми коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление.

Так, с точки зрения физической допустимости, на территории оцениваемого земельного участка №1.2 возможно строительство объектов любого назначения (жилых, офисно-торговых, производственно-складских, вспомогательных, иного назначения).

ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

В соответствии со ст. 7 п.2 «Земельного кодекса РФ» [9] земли любой из категории могут использоваться только в соответствии с установленным для них назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности. Правообладателем земельного участка по правилам, предусмотренным федеральным законом, может быть получено разрешение на условно разрешенный вид разрешенного использования [9].

Категория земель оцениваемых земельных участков - «земли населенных пунктов», разрешенное использование:

- оцениваемого земельного участка №1.2 - «биофармзавод».

Согласно ст. 85 Земельного кодекса РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам [9]:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иным территориальным зонам.

Оценщик изучил карту градостроительного зонирования г. Волгоград²³. Фрагменты карты градостроительного зонирования с указанием месторасположения оцениваемого земельного участка №1.2 представлены на рисунках ниже.

²³ Источник: <https://volgmap.ru/pzzvlg.map/>, 2026 г.

Картографический фонд Волгограда

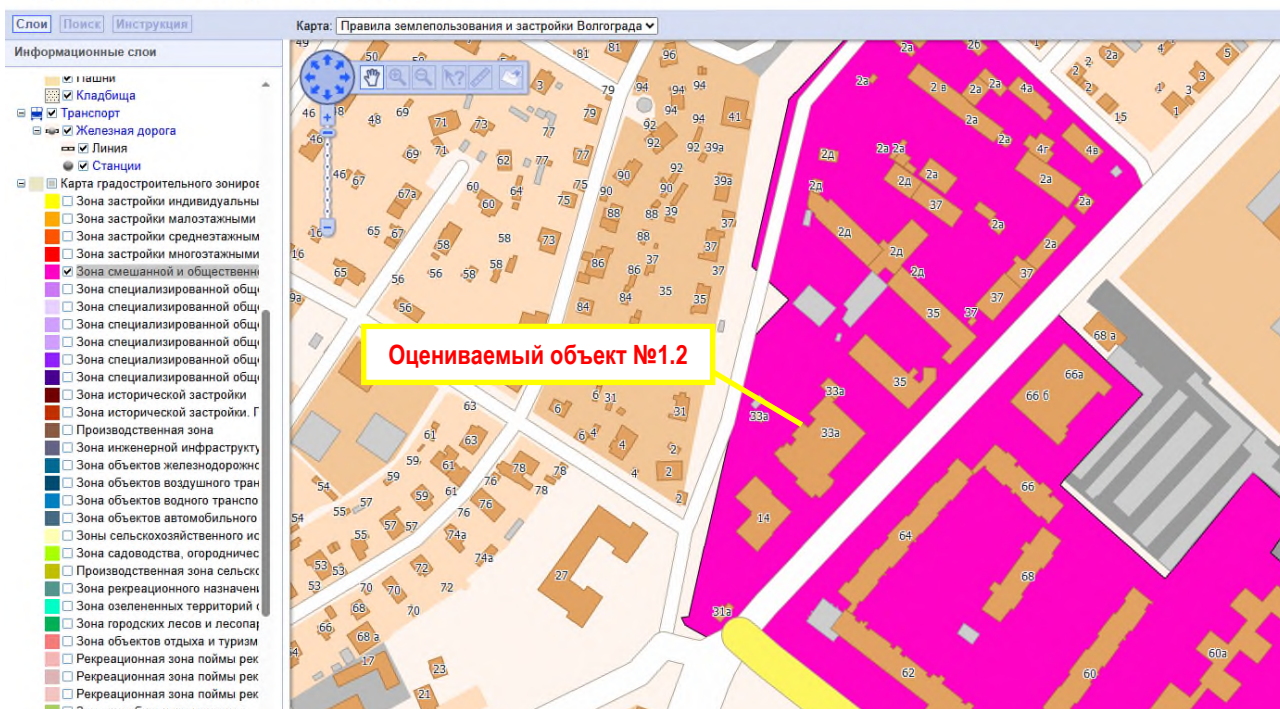


Рис. 10. Расположение оцениваемого земельного участка №1.2 на карте градостроительного зонирования г. Волгограда²³.

Так, локация оцениваемого участка №1.2, согласно данным карты градостроительного зонирования г. Волгограда, относится к зоне ОД-2 «Зона смешанной и общественно-деловой застройки». Зона смешанной и общественно-деловой застройки (ОД-2) предназначена для формирования центров обслуживания населения, для размещения жилых домов, объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, объектов среднего и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. По общим правилам, в границах данной зоны разрешено строительство (основные виды разрешенного использования), в том числе: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), рынки, магазины, общественное питание, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, деловое управление, государственное управление, представительская деятельность, банковская и страховая деятельность, дошкольное, начальное и среднее общее образование, среднее и высшее профессиональное образование, объекты культурно-досуговой деятельности, парки культуры и отдыха, цирки и зверинцы, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, проведение научных исследований, оказание социальной помощи населению, общежития, гостиничное обслуживание, развлекательные мероприятия, амбулаторное ветеринарное обслуживание, для индивидуального жилищного строительства, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, среднетажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), историко-культурная деятельность, обеспечение внутреннего правопорядка, хранение автотранспорта, размещение гаражей для собственных нужд, служебные гаражи, стоянка транспортных средств, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, улично-дорожная сеть, благоустройство территории²³.

Резюмируя, оцениваемый земельный участок №1.2 поставлен на государственный кадастровый учет с категорией земель «земли населенных пунктов» и видом разрешенного использования «биофармзавод» (оцениваемый объект №1.2), что в свою очередь подразумевает использование участков под коммерческое использование (проведение научных исследований) и коммерческую застройку объектами административного назначения.

Так, учитывая сложившуюся юридическую практику [11], поскольку земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет с указанным видом разрешенного использования,

участок используют в соответствии с данным видом разрешенного использования (на оцениваемом земельном участке №1.2 расположено: здание биофармзавода с административно-бытовой частью и лабораторией, при этом содержащиеся в ЕГРН сведения о земельном участке (ВРИ) никем не оспаривались, данные сведения признаются Оценщиком достоверными).

Исходя из всего вышесказанного, юридически допустимым является использование оцениваемого земельного участка №1.2 в т.ч. в соответствии с его установленными видами разрешенного использования, предполагающими коммерческую застройку (биофармзавода с административно-бытовой частью и лабораторией).

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

Основываясь на анализе физической и юридической допустимости, наиболее целесообразным и экономически эффективным использованием оцениваемого земельного участка №1.2, исходя из предположения о том, что данный земельный участок свободен от улучшений, является, прежде всего, коммерческое использование:

- для оцениваемого объекта №1.2 – строительство объекта административного назначения (биофармзавода с административно-бытовой частью и лабораторией).

3.2. Анализ земельного участка с улучшениями

При анализе наиболее эффективного использования земельных участков с целью перепрофилирования под другой вид деятельности выбор наилучшего варианта осуществляется из условия максимального значения стоимости земельных участков.

Анализ наиболее эффективного использования застроенных земельных участков базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и (или) переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений и строительства дополнительных объектов при сохранении и реконструкции существующих.

ФИЗИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Объект оценки №1 (г. Волгоград, ул. им. Поддубного, д. 33а)

Характеристики земельного участка (Объект №1.2):

Площадь: 3 425 кв. м — достаточна для размещения административно-производственного комплекса с организацией подъездных путей, парковочных мест и зон погрузки-разгрузки.

Рельеф и конфигурация: Ровный, спланированный рельеф; форма участка, близкая к прямоугольной, что обеспечивает рациональное зонирование территории и эффективное использование площади.

Инженерная подготовка: Участок полностью подготовлен к эксплуатации: подведены и функционируют все необходимые коммуникации (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение).

Доступ и транспортная доступность: Свободный въезд на территорию, наличие подъездных путей с твердым покрытием. Участок расположен в зоне с развитой улично-дорожной сетью, что обеспечивает логистическую доступность для сотрудников и грузового транспорта.

Характеристики улучшений (Объект №1.1):

Конструктивная надежность: Здание 1986 г.п., панельное, трехэтажное с подвалом. Несущие и ограждающие конструкции находятся в удовлетворительном физическом состоянии, остаточный ресурс здания позволяет его дальнейшую эксплуатацию без капитальных вложений в ремонт конструктива.

Функциональная совместимость: Планировочная структура здания (высота потолков, сетка колонн, нагрузочная способность перекрытий) соответствует требованиям к размещению административных офисов и лабораторных помещений фармацевтического профиля.

Инженерная интеграция: Здание полностью интегрировано в централизованные системы инженерно-технического обеспечения, что гарантирует бесперебойное функционирование технологических процессов.

Вывод по физической допустимости (Объект №1): с точки зрения физических характеристик, существующее использование земельного участка совместно с расположенным на нем зданием в качестве административно-производственного комплекса биофармацевтического назначения является

вполне допустимым. Физические параметры участка и здания гармонично дополняют друг друга, не создавая ограничений для текущей эксплуатации.

Объект оценки №2 (Среднеахтубинский р-н, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24)

Характеристики земельного участка (контекст использования):

- Площадь: 4 254 кв. м — достаточна для размещения малоэтажного производственно-складского объекта с организацией санитарно-защитной зоны и подъездных путей.
- Локация и доступ: Участок расположен в сельской местности, в пределах Волго-Ахтубинской поймы. Подъездные пути — дороги местного значения, доступ свободный, не огорожен. В весенне-осенний период возможны ограничения проезда из-за погодных условий.

Характеристики улучшений:

Объект	Физическая допустимость текущего использования
№2.1 — Скважина (24 м)	Физическое расположение сооружения на участке допустимо. Однако отсутствие технической документации и невозможность инструментального обследования не позволяют подтвердить работоспособность, дебит и качество воды. Объект не эксплуатируется, находится в неудовлетворительном состоянии. Физическая пригодность для целевого использования (водоснабжения) **не подтверждена** .
№2.2 — Здание спиртохранилища (65,0 кв. м)	Одноэтажное кирпичное здание в удовлетворительном физическом состоянии. Конструктив пригоден для хранения жидкостей и складских операций. Обеспечено электроснабжением. Отсутствие внутренней отделки соответствует функциональному назначению. Физическая допустимость использования по текущему назначению **подтверждена** .

Вывод по физической допустимости (Объект №2):

- Использование земельного участка под размещение производственно-складского объекта (спиртохранилище) является физически допустимым и реализуемым.
- Сооружение (скважина) в текущем состоянии не вносит положительного функционального вклада в использование комплекса из-за невозможности подтверждения его работоспособности.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ДОПУСТИМОСТЬ

Анализ юридической допустимости проведен на основании изучения правоустанавливающих документов, сведений ЕГРН, градостроительных регламентов и норм действующего законодательства РФ.

Объект оценки №1 (г. Волгоград)

1. Категория земель и вид разрешенного использования (ВРИ):

- Категория земель: Земли населенных пунктов.
- ВРИ по ЕГРН: «биофармзавод».
- Правовое обоснование: В соответствии со ст. 7, 85 Земельного кодекса РФ, использование земельного участка осуществляется в строгом соответствии с установленным ВРИ. Вид использования «биофармзавод» подразумевает размещение производственных объектов фармацевтической отрасли с административно-лабораторной составляющей, что полностью соответствует фактическому использованию объекта.

2. Градостроительное зонирование:

- Согласно карте градостроительного зонирования г. Волгограда, участок расположен в территориальной зоне ОД-2 — «Зона смешанной и общественно-деловой застройки».
- Градостроительный регламент данной зоны разрешает размещение:
 - Объектов делового, финансового и административного управления;
 - Научно-исследовательских учреждений и лабораторий;
 - Объектов здравоохранения и фармацевтической деятельности;
 - Вспомогательных объектов инфраструктуры (парковки, инженерные сети).
- Текущее использование участка (административно-лабораторный корпус фармацевтической компании) полностью соответствует градостроительному регламенту зоны ОД-2.

3. Соответствие фактического использования документальному:

- Сведения ЕГРН о ВРИ земельного участка не оспорены, действуют на дату оценки.
- Фактическое использование здания в качестве административного корпуса биофармзавода не противоречит установленному ВРИ и не требует получения разрешений на условно разрешенный вид использования.

Вывод по юридической допустимости (Объект №1): Использование земельного участка совместно с улучшениями в качестве комплекса биофармацевтического назначения является юридически допустимым, полностью соответствует категории земель, виду разрешенного использования и градостроительному регламенту территориальной зоны. Ограничений и обременений, препятствующих текущему использованию, не выявлено.

Объект оценки №2 (Среднеахтубинский р-н)

1. Категория земель и вид разрешенного использования:

- Категория земель: Земли населенных пунктов.
- ВРИ по ЕГРН: «земли под промышленными объектами».
- Правовое обоснование: Данный ВРИ допускает размещение производственных, складских и вспомогательных сооружений промышленного назначения.

2. Соответствие фактического использования:

- Объект №2.2 (здание спиртохранилища): Использование одноэтажного кирпичного здания под производственно-складские нужды (хранение спирта) соответствует ВРИ «земли под промышленными объектами».
- Объект №2.1 (скважина): Размещение водозаборных сооружений на промышленных землях допускается в качестве вспомогательного вида использования для обеспечения технологических нужд производства. Однако, ввиду отсутствия технической документации и невозможности подтверждения целевого использования, юридический статус скважины как функционирующего инженерного сооружения не может быть верифицирован.

3. Ограничения и особенности:

Земельный участок не входит в состав оцениваемых объектов права (не принадлежит Заказчику на праве собственности/аренды). Данный факт не влияет на юридическую допустимость физического размещения улучшений на участке, однако требует учета при определении стоимости прав на улучшения (возможное влияние арендных отношений, сервитутов).

Вывод по юридической допустимости (Объект №2):

- Использование земельного участка под размещение производственно-складского здания (спиртохранилище) является юридически допустимым и соответствует установленному ВРИ.
- Правовой статус сооружения (скважины) не может быть подтвержден в полном объеме из-за отсутствия документации, что создает правовую неопределенность в отношении его эксплуатации.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

Анализ экономической целесообразности базируется на сопоставлении потенциальных доходов, затрат и рыночной стоимости при различных сценариях использования земельных участков с учетом имеющихся улучшений.

Объект оценки №1 (г. Волгоград)

1. Текущее использование как вариант НЭИ:

- **Доходный потенциал:** Здание административного назначения, занятое фармацевтической компанией, генерирует стабильный доход (либо обеспечивает экономию затрат на аренду для собственника-пользователя). Рынок коммерческой недвижимости Волгограда демонстрирует устойчивый спрос на качественные административно-лабораторные помещения в городской черте.
- **Затраты на эксплуатацию:** Здание находится в удовлетворительном состоянии, не требует капитальных вложений в ближайшее время. Полное инженерное обеспечение минимизирует операционные риски.

Альтернативные сценарии:

- Реконструкция под торговый центр: требует значительных инвестиций, изменения функциональной планировки, может быть ограничено градостроительными нормами зоны ОД-2.
- Снос и новое строительство: Высокие затраты на демонтаж, временные потери дохода, длительные сроки реализации проекта.

- Перепрофилирование под офисный центр: Минимальные затраты, но потенциальный доход может быть ниже, чем от специализированного фармацевтического использования (из-за потери лабораторной составляющей).

2. Вклад земельного участка в стоимость комплекса:

Участок площадью 3 425 кв. м в зоне ОД-2 обладает высокой рыночной стоимостью. Его использование под размещение административно-производственного здания обеспечивает максимальную отдачу от инвестиций за счет синергии локации, инфраструктуры и функционального назначения здания.

Вывод по экономической целесообразности (Объект №1): наиболее экономически целесообразным использованием земельного участка с улучшениями является сохранение текущего функционального назначения — эксплуатация в качестве административно-лабораторного комплекса биофармацевтического профиля. Данный вариант обеспечивает максимальную чистую прибыль, минимальные риски и наилучшее использование физического и юридического потенциала объекта.

Объект оценки №2 (Среднеахтубинский р-н)

1. Анализ компонентов комплекса:

Объект	Экономическая оценка текущего использования	Альтернативные сценарии
№2.2 — Здание спиртохранилища	Генерирует доход (или экономию затрат) от складской деятельности. Удовлетворительное состояние минимизирует затраты на поддержание. Рынок складской недвижимости в пригородной зоне имеет стабильный спрос.	Реконструкция под иное складское/производственное использование — требует затрат, но может повысить доходность. Снос — экономически нецелесообразен при удовлетворительном состоянии.
№2.1 — Скважина	Не генерирует доход, не эксплуатируется. В текущем состоянии (неудовлетворительное, без документов) не вносит положительного вклада в стоимость. Вероятно, требует затрат на ликвидацию или консервацию.	Восстановление и ввод в эксплуатацию — требует значительных инвестиций и подтверждения ресурса, экономически оправдано только при наличии подтвержденной потребности в водоснабжении.

2. Синергия комплекса:

- Земельный участок промышленного назначения эффективно используется под размещение производственно-складского здания.
- Скважина в текущем состоянии является обременением, а не активом.

3. Влияние прав на земельный участок:

Поскольку земельный участок не входит в состав оцениваемых прав, стоимость улучшений должна определяться с учетом возможных арендных платежей или иных обязательств перед собственником земли, что снижает чистый операционный доход от эксплуатации зданий.

Вывод по экономической целесообразности (Объект №2):

- Для здания (Объект №2.2): наиболее экономически целесообразным является продолжение текущего использования в качестве производственно-складского помещения. Данный вариант обеспечивает оптимальное соотношение доходов и затрат.
- Для скважины (Объект №2.1): в текущем состоянии экономически целесообразным является консервация или ликвидация объекта, так как затраты на его восстановление превышают потенциальную выгоду от эксплуатации.
- Для комплекса в целом: максимальная стоимость достигается при отдельной оценке ликвидных улучшений (здание) и учете отрицательного вклада неликвидных элементов (скважина).

4. Анализ рынка объектов оценки

4.1. Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объектов оценки

Социально-экономическая обстановка в России основана на предварительных данных Росстата за январь–март 2026 г., официальных прогнозах Минэкономразвития, Банка России и экспертных оценках на период январь–апрель 2026 года.

АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

По предварительным данным Росстата, в январе 2026 года ВВП России снизился на 2,1% в годовом выражении. Данное снижение частично объясняется календарным фактором (меньшее количество рабочих дней), однако сохраняются и структурные ограничения: дефицит кадров, санкционное давление, высокая стоимость кредитования.

Официальный прогноз Минэкономразвития по базовому сценарию предполагает рост ВВП в 2026 году в диапазоне 0,5–1,5%. Консенсус-прогноз независимых экономистов находится на уровне 1,0–1,3%, а прогноз МВФ на 2026 год составляет 0,8%. Таким образом, ожидается переход от стагнации к умеренному восстановлению во второй половине года.

Накопленная инфляция с начала 2026 года по апрель составила около 2,22%, при этом в последнюю неделю марта – первую неделю апреля темпы прироста цен замедлились до +0,19%.

Банк России в рамках базового сценария прогнозирует годовую инфляцию по итогам 2026 года в диапазоне 4,0–5,0%, с возвращением к устойчивому уровню около 4,0% во втором полугодии. Для достижения этой цели ключевая ставка, по прогнозу ЦБ, будет находиться в среднем на уровне 13,0–15,0% в течение года.

Жёсткая денежно-кредитная политика сохраняется с целью якорения инфляционных ожиданий. Дополнительное инфляционное давление в 2026 году могут оказать повышение НДС и индексация тарифов, однако нормализация бюджетной политики во второй половине года должна оказать дезинфляционный эффект.

В январе–феврале 2026 года индекс промышленного производства снизился на 3,8% в годовом выражении (до уровня 96,2%). Спад связан с высокой базой предыдущего года, ограничением импорта комплектующих и продолжающейся адаптацией производственно-логистических цепочек к новым условиям.

На весь 2026 год консенсус-прогноз по промышленности предполагает рост на 1,8%, а прогноз Минэкономразвития — на 2,3%. Ожидается, что во втором квартале начнётся постепенное восстановление за счёт завершения адаптационных процессов и наращивания выпуска в импортозамещающих отраслях.

Оборот розничной торговли в январе 2026 года вырос на 0,7% г/г, в феврале — на 0,3% г/г, что свидетельствует о сдержанной динамике потребительского спроса. Основными факторами сдерживания остаются высокая инфляция, рост стоимости кредитов и осторожность населения в расходовании сбережений.

При этом прогноз по реальным располагаемым доходам населения на 2026 год остаётся позитивным: Минэкономразвития ожидает рост на 4,8%. Реальные зарплаты, по оценкам, вырастут примерно на 2,7% за счёт индексаций в бюджетном секторе, дефицита кадров и адаптации бизнеса к новым условиям оплаты труда.

Уровень безработицы в начале 2026 года составил 2,2% — исторический минимум. На весь 2026 год Минэкономразвития прогнозирует незначительный рост показателя до 2,6%, что по-прежнему будет соответствовать уровню, близкому к полной занятости.

Ключевой проблемой остаётся дефицит квалифицированных кадров, особенно в промышленности, строительстве и ИТ-секторе. Это создаёт устойчивое давление на рост заработных плат и увеличивает издержки бизнеса, ограничивая потенциал расширения производства.

На апрель–июнь 2026 года экспертные оценки курса доллара США находятся в диапазоне 80–87 рублей, евро — 90–100 рублей, юаня — 11,5–12,0 рублей. Официальный прогноз Банка России по среднему курсу доллара на 2026 год составляет 84 рубля.

На динамику рубля влияют несколько факторов: приостановка валютных покупок Минфином в рамках бюджетного правила, приток экспортной выручки, геополитическая неопределённость и

изменения в структуре внешнеторговых расчётов. В целом ожидается умеренная волатильность без резких отклонений от прогнозного коридора.

Банк России рассматривает четыре сценария развития экономики в 2026 году:

- Базовый сценарий: рост ВВП на 0,5–1,5%, инфляция 4,0–5,0%, ключевая ставка 13,0–15,0%. Наиболее вероятная траектория при сохранении текущих тенденций.
- Дезинфляционный сценарий: рост ВВП на 2,5–3,5%, инфляция 3,5–4,5%, ставка 11,0–13,0%. Реализуется при более быстром снижении инфляционного давления и улучшении внешних условий.
- Проинфляционный сценарий: рост ВВП на 1,0–2,0%, инфляция 5,0–6,0%, ставка 16,0–18,0%. Возможен при усилении проинфляционных рисков (рост госрасходов, ускорение кредитования, внешние шоки).
- Рисковый сценарий: спад ВВП на 3,5–2,5%, инфляция 10,5–12,5%, ставка 17,5–19,5%. Реализуется в случае существенного ухудшения геополитической ситуации или резкого изменения внешних экономических условий.

Ключевые риски и возможности на 2 квартал 2026 года

Позитивные факторы:

- Постепенное замедление инфляции и приближение к целевому уровню ЦБ;
- Сохранение экстремально низкого уровня безработицы и стабильности на рынке труда;
- Продолжение адаптации бизнеса: рост импортозамещения, развитие новых логистических маршрутов, цифровизация процессов.

Риски:

- Высокая ключевая ставка ограничивает инвестиционную активность компаний и доступность потребительского кредитования;
- Дефицит кадров остаётся структурным ограничением для расширения производства;
- Геополитическая неопределённость и санкционное давление создают риски для внешнеторговых операций и привлечения технологий;
- Разовое инфляционное влияние налоговых изменений (повышение НДС) может замедлить дезинфляционный процесс.

Во 2 квартале 2026 года российская экономика, вероятнее всего, продолжит движение по траектории замедленного роста с постепенным снижением инфляционного давления. Устойчивость макроэкономической ситуации будет определяться тремя ключевыми факторами: эффективностью денежно-кредитной политики Банка России, динамикой бюджетных расходов и способностью реального сектора преодолевать структурные ограничения (кадры, технологии, логистика). При реализации базового сценария к концу квартала можно ожидать стабилизации ключевых индикаторов и формирования предпосылок для более уверенного восстановления во второй половине года.

МИРОВЫЕ ЦЕНЫ НА НЕФТЬ И НЕФТЕПРОДУКТЫ

Анализ базируется на фьючерсных котировках, прогнозах международных энергетических агентств (МЭА, ОПЕК+, ЕИА), оценках Минэкономразвития РФ и Банка России, а также экспертных мнениях, актуальных на апрель 2026 года.

Во втором квартале 2026 года мировые цены на нефть формируются под воздействием двух противоположных сил. С одной стороны, геополитические риски и ограничения предложения со стороны ОПЕК+ поддерживают котировки. С другой стороны, замедление глобального экономического роста (особенно в Китае и Европе) и рост добычи сланцевой нефти в США оказывают понижающее давление.

Базовый консенсус-прогноз на 2 квартал 2026 года предполагает торговлю нефти марки Brent в диапазоне 75–85 долларов за баррель, с вероятным средним значением около 78–80 долларов. Цены на WTI (West Texas Intermediate) традиционно находятся с дисконтом в 3–5 долларов к Brent, то есть в диапазоне 72–78 долларов за баррель.

Нефть марки Brent (Северное море) Ожидается, что во 2 квартале 2026 года средняя цена составит 78–82 доллара за баррель.

- Факторы поддержки: Сохранение добровольных ограничений добычи странами ОПЕК+ (Саудовская Аравия, Россия, ОАЭ) для предотвращения перепроизводства.
- Факторы давления: Увеличение не-ОПЕК предложения (США, Канада, Гайана, Бразилия) и сезонное снижение спроса после зимнего пика.

Нефть марки Urals (российская экспортная смесь) Цена на Urals формируется как Brent за вычетом дисконта, связанного с логистикой, санкционными ограничениями и качеством сырья.

- Прогнозный диапазон: 65–72 доллара за баррель.
- Дисконт к Brent: ожидается на уровне 8–12 долларов. Этот дисконт стабилизировался по сравнению с 2022–2024 годами благодаря развитию «теневого флота», переориентации потоков на Восток (Индия, Китай) и использованию альтернативных финансовых инструментов. Однако он остается выше исторической нормы из-за высоких транспортных расходов и страховых рисков.

Нефть марки WTI (США)

- Прогнозный диапазон: 73–77 долларов за баррель.
- Рынок США остается хорошо обеспеченным благодаря рекордным объемам бурения и высокой эффективности сланцевых проектов. Локальные запасы в стратегическом резерве США (SPR) продолжают восполняться, что сдерживает резкие скачки цен.

Ключевые факторы, влияющие на цены во 2 квартале 2026 года

Предложение (Supply Side)

Политика ОПЕК+: Альянс продолжает гибко управлять квотами. В начале 2026 года было принято решение о продлении части добровольных сокращений до середины года, чтобы поддержать цены. Однако внутренние разногласия между странами-членами (необходимость наполнения бюджетов при высоких расходах) создают риск несоблюдения квот.

Добыча вне ОПЕК: США, Канада, Гайана и Бразилия наращивают добычу. Прогнозируется, что прирост предложения из этих стран частично компенсирует ограничения со стороны ОПЕК+.

Россия: несмотря на санкции, Россия сохраняет объемы экспорта на уровне 7–8 млн баррелей в сутки, адаптируя логистику. Техническое состояние некоторых старых месторождений начинает требовать повышенных инвестиций, что может ограничить потенциал дальнейшего роста добычи в долгосрочной перспективе, но во 2 квартале 2026 года предложение остается стабильным.

Спрос (Demand Side)

Китай: Темпы восстановления китайской экономики остаются умеренными. Переход на электромобили (EV) ускоряется, что структурно снижает темпы роста потребления нефтепродуктов. Однако промышленный спрос остается значительным.

Индия и развивающиеся рынки: Индия становится ключевым драйвером роста спроса на нефть, компенсируя замедление в развитых странах.

Сезонность: 2 квартал (апрель–июнь) является переходным периодом между низким межсезоньем и летним пиком спроса на бензин в Северном полушарии. Обычно в мае–июне начинается рост котировок в ожидании летнего сезона вождения.

Геополитика и макроэкономика

Процентные ставки: Высокие процентные ставки в США и Европе (для борьбы с инфляцией) укрепляют доллар и делают сырьевые товары дороже для покупателей с другими валютами, что давит на спрос.

Геополитические риски: Напряженность на Ближнем Востоке и в других регионах создает «премию за риск» в размере 3–5 долларов к цене Brent. Любая эскалация, затрагивающая транзитные пути (Ормузский пролив, Красное море), может привести к краткосрочным всплескам цен выше \$90.

Рынок нефтепродуктов

Цены на нефтепродукты во 2 квартале 2026 года демонстрируют следующую динамику:

Бензин: ожидается сезонный рост цен в мае–июне в преддверии летнего сезона в США и Европе.

Маржа НПЗ (crack spreads) остается комфортной.

Дизельное топливо: Спрос остается устойчивым благодаря грузоперевозкам и промышленности. Дефицит мощностей по переработке в Европе (после закрытия ряда НПЗ) поддерживает цены на дизель.

Авиакеросин: Восстановление международного авиасообщения продолжается, но темпы ниже допандемийных ожиданий из-за сохранения высоких цен на билеты и экономических ограничений в ряде стран.

Влияние на экономику России

Для российской экономики уровень цен на нефть Urals в диапазоне 65–72 доллара является комфортным.

Бюджетное правило: при прогнозном курсе рубля 80–85 рублей за доллар и цене отсечения (базовом параметре для бюджета) около \$60–65 за баррель, текущие цены позволяют формировать дополнительные доходы бюджета.

Налоговые поступления: НДС (налог на добычу полезных ископаемых) и экспортные пошлины обеспечивают значительную часть федеральных доходов. Стабильность цен выше \$65 позволяет

правительству выполнять социальные обязательства и финансировать инфраструктурные проекты без дефицита.

Курс рубля: Нефтяные доходы остаются ключевым фактором поддержки рубля. При ценах выше \$75 за Brent приток валютной выручки экспортеров способствует укреплению или стабилизации рубля в коридоре 80–85 за доллар.

Во 2 квартале 2026 года мировой рынок нефти находится в состоянии относительного равновесия. Цены на нефть марки Brent ожидаются в коридоре 75–85 долларов, что соответствует уровню, устраивающему как производителей (ОПЕК+), так и потребителей (с точки зрения сдерживания инфляции).

Для России ключевым показателем является цена на Urals, которая прогнозируется на уровне 65–72 долларов за баррель. Этот уровень обеспечивает устойчивость федерального бюджета и положительное сальдо торгового баланса, несмотря на сохраняющиеся логистические и санкционные издержки. Главными рисками остаются геополитическая нестабильность и непредсказуемость глобального спроса, однако базовый сценарий предполагает сохранение текущих трендов без шоковых изменений.

РЫНОК ЦЕННЫХ БУМАГ

Анализ основан на данных Московской биржи, прогнозах Банка России, Минэкономразвития РФ, оценках ведущих инвестиционных компаний и аналитических отчётах, актуальных на апрель 2026 года.

Во втором квартале 2026 года российский рынок ценных бумаг функционирует в условиях умеренной волатильности и адаптации к новой макроэкономической реальности. Ключевыми определяющими факторами остаются высокая ключевая ставка Банка России, инфляционные ожидания, геополитическая неопределённость и ограниченное участие нерезидентов.

Индекс Мосбиржи (IMOEX) в начале 2026 года демонстрировал боковую динамику в диапазоне 2 800–3 200 пунктов. На 2 квартал прогнозируется сохранение этой траектории с потенциалом умеренного роста к уровню 3 100–3 400 пунктов при реализации позитивных сценариев (снижение инфляции, сигналы о смягчении ДКП).

Индекс РТС, номинированный в долларах, остаётся под дополнительным давлением валютной волатильности и торгуется в диапазоне 950–1 150 пунктов.

Рынок государственных облигаций во 2 квартале 2026 года определяется траекторией ключевой ставки и инфляционными ожиданиями.

- Доходность ОФЗ: Кривая доходности остаётся инвертированной или плоской. Краткосрочные выпуски (1–3 года) предлагают доходность 13,5–15,5%, долгосрочные (7–10 лет) — 12,5–14,5%.
- Спрос: Основной покупатель — банковский сектор и институциональные инвесторы (НПФ, страховые компании). Розничные инвесторы проявляют интерес к ОФЗ-н (народным облигациям) как к альтернативе вкладам.
- Прогноз: при сохранении жёсткой риторики ЦБ доходности останутся повышенными. Сигналы о завершении цикла ужесточения могут запустить рост цен на длинные ОФЗ (снижение доходности).

Корпоративные облигации

Рынок корпоративного долга остаётся активным, но с высокой дифференциацией по эмитентам.

- Надёжные эмитенты (рейтинг ruAAA–ruA): Доходность на уровне ОФЗ + 1,5–3,0 п.п. Спрос устойчивый, особенно на выпуски с ежеквартальными купонами и офертами.
- Средний и низкий рейтинг (ruBBB и ниже): Доходность 16–22% и выше. Спрос селективный, инвесторы требуют премию за риск в условиях неопределённости.
- Тренды: Рост популярности флоатеров (облигаций с переменным купоном, привязанным к ключевой ставке или РУОНИИ), которые защищают инвестора от роста ставок. Также сохраняется интерес к выпускам с амортизацией долга.

Базовый сценарий (вероятность ~60%): Индекс Мосбиржи торгуется в диапазоне 3 000–3 300 пунктов. Доходность ОФЗ стабильна на уровне 13–15%. Дивидендные выплаты поддерживают интерес к голубым фишкам. Рынок облигаций остаётся предпочтительным для консервативных инвесторов. Волатильность умеренная, без резких шоков.

Позитивный сценарий (вероятность ~25%): Сигналы ЦБ о пике ставки и замедление инфляции ниже прогноза запускают ралли в длинных ОФЗ и акциях роста. Индекс Мосбиржи может протестировать 3 400–3 600 пунктов. Активизируется первичный рынок. Приток розничных инвестиций усиливается.

Негативный сценарий (вероятность ~15%): Ухудшение геополитики, скачок инфляции или неожиданные регуляторные изменения провоцируют коррекцию. Индекс Мосбиржи откатывается к 2 700–2 900 пунктам. Растут спреды по корпоративным облигациям, инвесторы уходят в защитные активы (золото, короткие ОФЗ, валюту).

Во 2 квартале 2026 года российский рынок ценных бумаг продолжает функционировать в режиме адаптации к структурным изменениям. Высокие процентные ставки и геополитические ограничения формируют среду, в которой преобладает осторожный, селективный подход к инвестированию.

Для консервативных инвесторов привлекательны облигации надёжных эмитентов и дивидендные акции с устойчивым денежным потоком. Для более рискованных стратегий интерес представляют отдельные истории роста в секторах импортозамещения и технологий.

Ключевыми индикаторами для наблюдения остаются: траектория ключевой ставки ЦБ, динамика инфляции, корпоративная отчётность и геополитический фон. При реализации базового сценария рынок способен обеспечить умеренную положительную доходность, однако инвесторам следует сохранять диверсификацию и дисциплину в управлении рисками.

Анализ подготовлен на основе данных Московской биржи, Банка России, Минэкономразвития РФ и экспертных оценок по состоянию на апрель 2026 года.

РЫНОК ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

Рынок ОФЗ во 2 квартале 2026 года работает в условиях жёсткой денежно-кредитной политики и умеренной волатильности. Ключевая ставка ЦБ РФ (13–15%) определяет высокий уровень доходностей, делая гособлигации привлекательными для консервативных инвесторов.

- Короткие ОФЗ (1–3 года): доходность 13,5–15,5% — отражает текущий уровень ключевой ставки.
- Средние и длинные ОФЗ (5–10 лет): доходность 12,5–14,5% — кривая плоская или слегка инвертированная.
- ОФЗ-ИН (индексируемые на инфляцию): пользуются спросом у инвесторов, хеджирующих инфляционные риски; реальная доходность около 2–3%.
- ОФЗ-н (народные): доступны физлицам, доходность чуть выше депозитов, но с ограничением на досрочный выкуп.

Предложение:

- Минфин РФ размещает облигации в рамках финансирования дефицита бюджета.
- Приоритет — выпуски с погашением 3–7 лет, а также флоатеры (купон привязан к РУОНИИ/ключевой ставке).

Спрос:

- Банки — крупнейшие покупатели (ликвидность, нормативы ЦБ).
- НПФ и страховые компании — длинные деньги, интерес к долгосрочным выпускам.
- Розничные инвесторы — рост интереса через ИИС, особенно к ОФЗ-н и коротким ОФЗ.
- Нерезиденты — участие минимально из-за санкционных ограничений.

Прогноз на 2 квартал 2026 года

Базовый сценарий:

Доходности ОФЗ останутся в текущих диапазонах (13–15%). Минфин продолжит регулярные размещения. Спрос со стороны банков и розницы поддержит рынок. Волатильность — умеренная.

Позитивный сценарий:

Если инфляция замедлится быстрее прогноза и ЦБ даст сигнал о завершении цикла ужесточения — длинные ОФЗ могут подорожать (доходность снизится на 0,5–1,0 п.п.).

Негативный сценарий:

При ускорении инфляции или геополитическом шоке — доходности могут вырасти ещё на 1–2 п.п., краткосрочная коррекция цен.

Обзор подготовлен на основе данных Банка России, Минфина РФ и Московской биржи по состоянию на апрель 2026 года.

КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА БАНКА РОССИИ

Решения Совета директоров ЦБ РФ, прогнозы Минэкономразвития, данные по инфляции и экспертные оценки на апрель 2026 г.

По состоянию на апрель 2026 года ключевая ставка Банка России находится в диапазоне 13,0–15,0% годовых. Такой уровень отражает жёсткую денежно-кредитную политику, направленную на возвращение инфляции к целевому уровню 4%.

ЦБ РФ сохраняет осторожную риторику: приоритет отдаётся борьбе с инфляцией и якорению инфляционных ожиданий, даже ценой замедления экономической активности.

Факторы, определяющие ставку во 2 квартале 2026 года

Проинфляционные риски (поддерживают высокую ставку):

- Инфляция остаётся выше таргета: накопленный рост цен с начала года ~2,2%, годовая инфляция — 5,5–6,5%.
- Высокие инфляционные ожидания населения и бизнеса (выше 8–9%).
- Рост издержек предприятий: дефицит кадров → рост зарплат → давление на цены.
- Бюджетное расширение: увеличение госрасходов поддерживает совокупный спрос.
- Геополитика и санкции: риски для курса рубля и предложения товаров.

Дезинфляционные факторы (могут смягчить политику):

- Замедление роста потребительского спроса на фоне высоких ставок по кредитам.
- Нормализация логистики и адаптация импортозамещения.
- Стабилизация курса рубля в коридоре 80–87 ₽/\$.
- Высокая база 2025 года для отдельных товаров.

Во 2 квартале 2026 года ключевая ставка Банка России, вероятнее всего, останется на повышенном уровне (13–15%) — это плата за возвращение инфляции к цели. Смягчение политики возможно лишь при устойчивом замедлении роста цен и снижении инфляционных ожиданий. Инвесторам и бизнесу стоит закладывать в планы сохранение дорогих денег как минимум до конца 2026 года.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объекты оценки

Объект оценки №1 фактически представляет собой объект административно-бытового назначения, расположенный в границах г. Волгограда. Наиболее эффективное использование оцениваемого улучшения – текущее. Наиболее эффективное использование оцениваемого земельного участка – под коммерческую застройку, ведение коммерческой деятельности.

Учитывая характеристики объекта оценки №1, особенности его локального местоположения, сегмент рынка, к которому относится оцениваемое улучшение, можно охарактеризовать как «объекты капитального строительства коммерческого административно-бытового назначения, расположенные в границах г. Волгограда».

Сегмент рынка оцениваемого земельного участка можно охарактеризовать как «земельные участки под коммерческую застройку/ ведение коммерческой деятельности, расположенные в границах г. Волгограда».

Объект оценки №2.2 фактически представляет собой объект производственно-складского назначения, расположенный в пригородной/сельской локации Волгоградской области. Наиболее эффективное использование оцениваемого улучшения – текущее. Объект №2.1 ввиду отсутствия возможности обследования и документации по скважине, Оценщик исключает её из анализа активного рыночного сегмента; оценка проводится в рамках допущения о её неликвидности.

Учитывая характеристики объекта оценки №2.2, особенности его локального местоположения, сегмент рынка, к которому относится оцениваемое улучшение, можно охарактеризовать как «объекты капитального строительства коммерческого производственно-складского назначения, расположенный в пригородной/сельской локации Волгоградской области».

4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости.

К основным факторам, влияющим на спрос, предложение и цены (ставки) объектов указанного выше сегмента можно отнести:

- Общеполитическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе.
- Характеристики объектов.

ОБЩЕПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

Аналитики социально-экономического развития Российской Федерации анализ 2 квартал 2026 г. подробная информация приведена в разделе 4.1 Отчета об оценке.

Общественно-политическая и социально-экономическая обстановка в Волгоградской области (II кв. 2026 г.)**1. Общеполитическая обстановка**

Политическая стабильность: Во втором квартале 2026 года политическая ситуация в регионе остается стабильной. Администрация Волгоградской области продолжает реализацию стратегии социально-экономического развития до 2030 года. Ключевым фокусом внутренней политики остается обеспечение социальной поддержки участников СВО, их семей, а также жителей приграничных территорий.

Безопасность и приграничный статус: Волгоградская область, имея протяженную границу и статус приграничного региона, сохраняет повышенный уровень внимания федеральных структур к вопросам безопасности. Во II квартале усилены меры по защите критической инфраструктуры (ТЭК, транспортные узлы). Проводятся регулярные учения гражданской обороны.

Подготовка к празднованию 85-летия Победы в Сталинградской битве (подготовительный этап): хотя основные торжества пришлись на 2028 год, в 2026 году активизирована работа по реставрации мемориальных комплексов и благоустройству исторических мест, что формирует положительный информационный фон и привлекает внимание федерального центра.

Межбюджетные отношения: Регион успешно осваивает федеральные трансферты, направленные на инфраструктурное развитие (ремонт дорог, модернизация коммунальных сетей) и социальные выплаты.

2. Социально-экономическая ситуация (предварительные данные за II кв. 2026 г.)

Второй квартал традиционно является периодом активизации деловой активности после зимнего сезона, начала строительного сезона и подготовки аграриев к уборочной кампании.

А. Макроэкономические показатели:

ВРП (Валовой региональный продукт): По предварительным оценкам, рост ВРП во II квартале 2026 г. составил около 2,5–3,0% в реальном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2025 г. Драйверами роста стали промышленность, строительство и торговля.

Инфляция:

Во II квартале наблюдается сезонное снижение инфляционного давления по сравнению с I кварталом (за счет поступления ранней сельхозпродукции).

Годовая инфляция в регионе оценивается в диапазоне 5,0–5,5%, что соответствует общероссийскому тренду (прогноз ЦБ РФ на конец 2026 г. — 5,3%).

Инфляционные ожидания населения остаются умеренно высокими, но стабилизируются.

Безработица: Уровень регистрируемой безработицы сохраняется на исторически низком уровне — менее 2,5%. Дефицит кадров ощущается наиболее остро в промышленности, строительстве и сфере услуг.

Б. Ключевые сектора экономики:**Промышленное производство:**

Индекс промышленного производства (ИПП): Во II квартале 2026 г. ИПП показал рост на 3–4% г/г.

Металлургия: АО «ЕВРАЗ ЗСМК» работает в режиме полной загрузки, обеспечивая внутренний рынок и экспортные поставки (в дружественные страны).

Нефтепереработка: Волгоградский НПЗ стабильно обеспечивает регион топливом. Модернизация установок позволяет повышать глубину переработки.

Машиностроение: Предприятия ОПК и гражданского машиностроения (тракторостроение, приборостроение) выполняют растущий портфель заказов.

Агропромышленный комплекс (АПК):

Весенне-полевые работы: Во II квартале завершена посевная кампания яровых культур. Благодаря благоприятным погодным условиям весны 2026 года, посевы находятся в хорошем состоянии.

Животноводство: поголовье скота и птицы стабильно. Производство молока и мяса демонстрирует небольшой рост (+1–2% г/г).

Переработка: Активизация работы маслоэкстракционных и мукомольных предприятий в преддверии нового урожая.

Строительство и инвестиции:

Жилищное строительство: Во II квартале зафиксирован традиционный сезонный пик активности. Ввод жилья растет за счет реализации проектов в Ворошиловском, Советском и Краснооктябрьском районах г. Волгограда, а также в г. Волжский.

Инфраструктурные проекты: продолжается реконструкция объектов к ЧМ по футболу 2018 (наследие), ремонт мостовых переходов и дорог в рамках нацпроекта «Безопасные качественные дороги».

Инвестиции: реализуются крупные инвестиционные проекты в промышленных парках («Химпром», «Титан»).

Транспорт и логистика:

Навигация: С апреля 2026 года открыта навигация на Волге и Волго-Донском канале. Грузооборот речных портов Волгограда и Волжского вырос на 5–7% по сравнению с весной 2025 года за счет увеличения перевалки зерна, угля и строительных материалов.

Железнодорожный транспорт: Стабильная отгрузка продукции промышленности и АПК.

В. Социальная сфера:

Доходы населения: Реальные располагаемые доходы во II квартале показали умеренный рост (+1,5–2,0% г/г) за счет индексации зарплат в бюджетном секторе и роста номинальных заработных плат в коммерческом секторе (в условиях дефицита кадров).

Розничная торговля: Оборот розничной торговли вырос на 3–4% г/г. Потребительская активность поддерживается развитием внутреннего туризма и сезонным спросом.

Туризм: Начало туристического сезона. Волгоград входит в топ-10 направлений внутреннего туризма. Загрузка гостиниц в мае-июне 2026 г. превысила показатели 2025 г. на 10–15%.

3. Основные риски и вызовы (II кв. 2026 г.)

Кадровый дефицит: Острая нехватка рабочих рук и инженеров остается главным ограничителем роста промышленного производства и строительства.

Климатические риски: для аграрного сектора ключевым риском остается возможность засухи в летний период (июль-август), что может повлиять на урожайность 2026 года. Мониторинг влажности почв ведется постоянно.

Инфраструктурные ограничения: Износ коммунальных сетей (особенно в старом жилом фонде Волгограда и Волжского) требует постоянных инвестиций. Во время пиковых нагрузок возможны локальные аварии.

Логистические издержки: Рост тарифов на грузоперевозки и топливо оказывает давление на себестоимость продукции местных производителей.

4. Стратегические приоритеты на ближайшую перспективу

Развитие агломерации: Реализация мастер-плана Волгоградской агломерации (интеграция транспорта, единое планирование застройки).

Импортозамещение: Поддержка предприятий, локализирующих производство компонентов и оборудования.

Цифровизация: Внедрение технологий «Умный город» в ЖКХ и транспорте.

Экология: Продолжение рекультивации старых промзон и контроль за выбросами промышленных предприятий.

Во II квартале 2026 года экономика Волгоградской области демонстрирует устойчивый рост, обусловленный активизацией промышленного производства, строительного сезона и началом навигации. Социальная сфера характеризуется низкой безработицей и медленным ростом реальных доходов.

Ключевыми драйверами остаются промышленность (металлургия, нефтепереработка, ВПК) и АПК. Главными вызовами являются дефицит кадров и климатические риски для сельского хозяйства. Политическая обстановка стабильна, регион эффективно использует федеральную поддержку для развития инфраструктуры и обеспечения безопасности.

СТАВКИ ДОХОДНОСТИ РЫНКА

Оценщик проанализировал аналитическую информацию, опубликованную профессиональными участниками рынка недвижимости (ведущими девелоперскими и риэлтерскими компаниями) на предмет сведений о коэффициенте капитализации для сегмента офисно-торговой и производственно-складской недвижимости.

Данные о коэффициентах капитализации объектов коммерческой недвижимости по состоянию на январь 2026 г. приведены в таблице ниже²⁴.

²⁴ Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

Ставки капитализации в сегменте коммерческих объектов по данным портала СтатРиелт

Таблица 10

Назначение	Объекты недвижимости высокого класса качества, %	Среднее значение, %	Объекты недвижимости низкого класса качества, %
Торговые помещения и здания	6,00	10,00	13,00
Офисные и другие общественные помещения и здания	8,00	12,00	16,00
Складские помещения и здания	8,00	11,00	13,00
Производственные помещения здания	15,00	18,00	24,00

Как видно из таблицы выше, ставка капитализации по офисно-торговым объектам варьируется от 6% до 16%; ставка капитализации по производственно-складским объектам варьируется от 9% до 24%.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ

Каждому сегменту присущ свой набор ценообразующих факторов, совокупность которых формирует инвестиционную привлекательность конкретного объекта на рынке. Подробно анализ ценообразующих факторов приведен в разделе ниже.

4.4. Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость коммерческой недвижимости и величину арендной платы

Основными ценообразующими факторами для объектов *офисно-торговой недвижимости* являются:

- местоположение объекта и транспортная доступность:
 - район расположения (географическое место, расположение относительно центра города);
 - расположение относительно красной линии (основных транспортных магистралей города);
 - окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - наличие отдельного входа у объекта;
 - планировка объекта;
 - группа капитальности здания;
- расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж);
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- класс офиса;
- техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- фактор времени;
- прочие факторы, в том числе:
 - наличие парковки;
 - наличие охраны;
 - обеспеченность телекоммуникациями;
 - инфраструктура объекта;
 - экологический фактор и др.

В таблице ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок²⁵. Коэффициенты приведены в предположении, что влияние всех ценообразующих факторов (кроме факторов «местоположение» и «класс объекта») не зависит от того, где находится объект. Другими словами, соотношение между рыночной стоимостью офисно-торговых помещений, например, находящихся в подвале, к таким же объектам на первом этаже, сохраняется в среднем постоянным независимо от их места нахождения.

²⁵ Данные коэффициенты не являются неоспоримо пригодными для проведения расчетов, они лишь отражают наличие влияния вышеприведенных ценообразующих факторов на рыночную стоимость или величину арендной платы оцениваемого объекта.

Степень влияния ценообразующих факторов на стоимость коммерческой (офисно-торговой) недвижимости

Таблица 11

Ценообразующие факторы		Объекты торгового назначения. Корректирующий коэффициент ²⁶		Объекты офисного назначения. Корректирующий коэффициент ²⁷	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Удельная цена					
Этаж расположения объекта	первый	1,00	1,00	1,00	1,00
	выше первого	0,85	1,00	0,89	0,95
	цоколь	0,73	0,89	0,74	1,00
	подвал	0,67	0,87	0,69	0,93
Расположение относительно красной линии	на красной линии	1,00	1,00	1,00	1,00
	не на красной линии	0,88	0,95	0,84	0,96
Наличие отдельного входа	есть	1,00	1,00	1,00	1,00
	нет	0,86	0,96	0,86	0,96
Тип объекта	здание	1,00	1,00	1,00	1,00
	помещение	0,85	0,97	0,84	0,96

Последние столбцы выше приведенной таблицы позволяют судить о степени влияния каждого обозначенного фактора на стоимость и арендную ставку объектов оценки.

Основными ценообразующими факторами для объектов *производственно-складской недвижимости* являются:

- местоположение объекта и транспортная доступность:
 - близость транспортных магистралей: автомобильных и железнодорожных;
 - близость основных факторов производства: сырья, энергии, трудовых ресурсов и т.п.
 - близость смежных производств;
 - близость покупателей продукции;
- класс объекта;
- обеспеченность коммуникациями;
- площадь земельного участка, относящегося к объекту;
- физическое состояние объекта;
- капитальность строений;
- площадь строений.

В таблице ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок²⁸. Коэффициенты приведены в предположении, что влияние всех ценообразующих факторов (кроме факторов «местоположение» и «класс объекта») не зависит от того, где находится объект. Другими словами, соотношение между рыночной стоимостью отапливаемых и неотапливаемых производственно-складских объектов сохраняется в среднем постоянным независимо от их места нахождения.

²⁶ Источник: Лейфер Л. А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С. «Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», г. Нижний Новгород, 2025 г.

²⁷ Источник: Лейфер Л. А., Нестерова Д.В., Шмыкова К.А., Соловьева А.С. «Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», г. Нижний Новгород, 2025 г.

²⁸ Справочник Оценщика недвижимости «Справочник оценщика недвижимости -2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2025 г.

Степень влияния ценообразующих факторов на стоимость объектов производственно-складского назначения

Таблица 12

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент ²⁹		
Наименование	Значение	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Наличие отопления	есть	1,00	1,00	1,00
	нет	0,82	0,74	0,89
Физическое состояние	требует капитального ремонта	0,54	0,43	0,64
	удовлетворительное	0,83	0,73	0,93
	новое здание	1,00	1,00	1,00
Материал стен	кирпич, ж/бетон	1,00	1,00	1,00
	сэндвич-панели	0,82	0,75	0,89
	металл	0,67	0,58	0,75
Наличие ж/д ветки	есть	1,00	1,00	1,00
	нет	0,88	0,81	0,95
Наличие ГПМ	есть	1,00	1,00	1,00
	нет	0,87	0,83	0,91
Назначение части объекта	производственно-складская часть	1,00	1,00	1,00
	административные помещения	1,43	1,27	1,59
	бытовые помещения	1,21	1,10	1,31

Последние столбцы выше приведенной таблицы позволяют судить о степени влияния каждого обозначенного фактора на стоимость объекта оценки или величину арендной платы за него.

4.5. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки

Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, рыночная стоимость объекта оценки определяется на «24» апреля 2026 г.

Согласно данным портала СтатРиэлт срок ликвидности, продажи, экспозиции для административных (офисных) зданий/ помещений составляет в среднем 10 месяцев.

- Согласно данным портала СтатРиэлт срок ликвидности, продажи, экспозиции для складских неотапливаемых зданий/ помещений составляет в среднем 11 месяцев.
-

ПРЕДЛОЖЕНИЯ К ПРОДАЖЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Оценщик на основе материалов сети Интернет проанализировал доступную на дату оценки информацию о предложениях к продаже объектов недвижимости из сегмента объекта оценки №1 «объекты капитального строительства коммерческого административно-бытового назначения, расположенные границах г. Волгограда» за период, незначительно отстоящий от даты оценки (в пределах расчетных сроков экспозиции).

Оценщик на основе материалов сети Интернет проанализировал доступную на дату оценки информацию о предложениях к продаже объектов недвижимости из сегмента объекта оценки №2 «объекты капитального строительства коммерческого производственно-складского назначения, расположенный в пригородной/сельской локации Волгоградской области» за период, незначительно отстоящий от даты оценки (в пределах расчетных сроков экспозиции).

Найденные предложения к продаже объектов приведены в таблицах 13-14.

Анализ рынка продажи объектов недвижимости из сегмента объекта оценки №1 «объекты капитального строительства коммерческого административно-бытового назначения, расположенные границах г. Волгограда» показывает, что разброс цен предложений варьируется в диапазоне от 23 467 руб./кв. м до 64 524 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

К нижней границе диапазона, как правило, относятся объекты большей площади, требующие ремонта, расположенные в отдалении от центров деловой активности города. К верхней границе относятся объекты в «Стандартной»/ средней или более качественной отделке, расположенные на «красных линиях» улиц города, в зонах повышенной транспортной и пешеходной активности.

²⁹ Справочник Оценщика недвижимости «Справочник оценщика недвижимости -2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2025 г.

Учитывая характеристики объекта оценки (площадь, физическое состояние, состояние отделки, локацию расположения), а также свойственную для данного сегмента скидку на торг, наиболее вероятно, что стоимость объектов оценки №1.1 будет стремиться к среднему значению указанного уточненного диапазона цен.

Анализ рынка продажи объектов недвижимости из сегмента объекта оценки №2 «объекты капитального строительства коммерческого производственно-складского назначения, расположенный в пригородной/сельской локации Волгоградской области» показывает, что разброс цен предложений варьируется в диапазоне от 21 873 руб./кв. м до 39 336 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

К нижней границе диапазона, как правило, относятся объекты большей площади, требующие ремонта, расположенные в отдалении от центров деловой активности города. К верхней границе относятся объекты в «Стандартной»/ средней или более качественной отделке, расположенные на «красных линиях» улиц города, в зонах повышенной транспортной и пешеходной активности.

Учитывая характеристики объекта оценки (площадь, физическое состояние, состояние отделки, локацию расположения), а также свойственную для данного сегмента скидку на торг, наиболее вероятно, что стоимость объектов оценки №2.2 будет стремиться к среднему значению указанного уточненного диапазона цен.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ К АРЕНДЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Оценщик на основе материалов сети Интернет проанализировал доступную на дату оценки информацию о предложениях к аренде объектов из сегмента объекта оценки №1 «объекты капитального строительства коммерческого административно-бытового назначения, расположенные границах г. Волгограда» за период, незначительно отстоящий от даты оценки (в пределах расчетных сроков экспозиции).

Найденные предложения к аренде объектов приведены в таблице 15.

Анализ рынка аренды объектов недвижимости из сегмента из сегмента объекта оценки №1 «объекты капитального строительства коммерческого административно-бытового назначения, расположенные границах г. Волгограда» показывает, что разброс предложений к аренде в заданной локации (без учета скидки на торг) варьируются от 280 руб./кв. м в месяц до 600 руб./кв. м в месяц (см. таблицу 15).

Верхняя граница диапазона арендных ставок принадлежит объектам, расположенным на «красных линиях» улиц города, на первых этажах зданий/ домов, обеспеченных отдельными входными группами. Нижняя граница диапазона арендных ставок относятся к объектам, требующим проведения ремонтных работ, расположенным внутриквартально, на отличных от первого этажах, требующих проведения ремонтных работ.

Учитывая характеристики объекта оценки (физическое состояние, состояние отделки, локацию расположения), а также свойственную для данного сегмента скидку на торг, наиболее вероятно, что арендная ставка объектов оценки №1.1 будет стремиться к среднему значению указанного диапазона ставок.

На рынке Среднеахтубинского района (расположение объекта оценки №2) присутствуют предложения по продаже небольших производственно-складских объектов, однако объекты, специализированные под хранение спирта, являются уникальными и редко выставляются на открытую продажу. Рынок аренды отсутствует в явном виде для объектов малой площади в хуторах.

4.6. Выводы

1. Учитывая текущий социально-экономический кризис России, будущие прогнозы развития страны и региона охарактеризованы значительной степенью неопределенности.
2. Основными параметрами, влияющими на стоимость объектов коммерческого офисно-торгового назначения, являются: местоположение, общая площадь, этаж, на котором расположен объект недвижимости, наличие отдельного входа, физическое состояние и состояние отделки.
3. Основными ценообразующими факторами на рынке производственно-складской недвижимости являются: класс объекта, местоположение, обеспеченность коммуникациями, площадь земельного участка, относящегося к объекту, физическое состояние, площадь строений, прочие факторы.
4. Оценщик на основе материалов сети Интернет проанализировал доступную на дату оценки информацию о предложениях к продаже объектов недвижимости из сегмента объекта оценки №1 «объекты капитального строительства коммерческого административно-бытового

- назначения, расположенные границах г. Волгограда» за период, незначительно отстоящий от даты оценки (в пределах расчетных сроков экспозиции).
5. Оценщик на основе материалов сети Интернет проанализировал доступную на дату оценки информацию о предложениях к продаже объектов недвижимости из сегмента объекта оценки №2 «объекты капитального строительства коммерческого производственно-складского назначения, расположенный в пригородной/сельской локации Волгоградской области» за период, незначительно отстоящий от даты оценки (в пределах расчетных сроков экспозиции).
 6. Анализ рынка продажи объектов недвижимости из сегмента объекта оценки №1 «объекты капитального строительства коммерческого административно-бытового назначения, расположенные границах г. Волгограда» показывает, что разброс цен предложений варьируется в диапазоне от 23 467 руб./кв. м до 64 524 руб./кв. м (без учета скидки на торг).
 7. Учитывая характеристики объекта оценки (площадь, физическое состояние, состояние отделки, локацию расположения), а также свойственную для данного сегмента скидку на торг, наиболее вероятно, что стоимость объектов оценки №1.1 будет стремиться к среднему значению указанного уточненного диапазона цен.
 8. Анализ рынка продажи объектов недвижимости из сегмента объекта оценки №2 «объекты капитального строительства коммерческого производственно-складского назначения, расположенный в пригородной/сельской локации Волгоградской области» показывает, что разброс цен предложений варьируется в диапазоне от 21 873 руб./кв. м до 39 336 руб./кв. м (без учета скидки на торг).
 9. Учитывая характеристики объекта оценки (площадь, физическое состояние, состояние отделки, локацию расположения), а также свойственную для данного сегмента скидку на торг, наиболее вероятно, что стоимость объектов оценки №2.2 будет стремиться к среднему значению указанного уточненного диапазона цен.
 10. Анализ рынка аренды объектов недвижимости из сегмента из сегмента объекта оценки №1 «объекты капитального строительства коммерческого административно-бытового назначения, расположенные границах г. Волгограда» показывает, что разброс предложений к аренде в заданной локации (без учета скидки на торг) варьируются от 280 руб./кв. м в месяц до 600 руб./кв. м в месяц (см. таблицу 15).
 11. На рынке Среднеахтубинского района (расположение объекта оценки №2) присутствуют предложения по продаже небольших производственно-складских объектов, однако объекты, специализированные под хранение спирта, являются уникальными и редко выставляются на открытую продажу. Рынок аренды отсутствует в явном виде для объектов малой площади в хуторах.

Некоторые предложения по продаже объектов недвижимости из сегмента «объекты капитального строительства коммерческого административно-бытового назначения, расположенные границах г. Волгограда»

Таблица 13

№	Описание объекта (текст объявления о продаже)	Местоположение	Источник	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./ кв. м	Обоснование выбора/отказа от использования в качестве объекта-аналога
1	В центре Советского района г.Волгограда продается комплекс зданий на собственной огороженной территории. Площадь земельного участка 3973м2. Административно-производственное двухэтажное здание площадью 2088м2 Вспомогательный производственный корпус площадью 259м2 Здание КПП, складские и технические отдельно стоящие помещения. Земельный участок в собственности. Все коммуникации в наличии. Отопление от собственной котельной, собственная ТП 6кВ, выделенная эл.мощность 320кВт, водоснабжение и канализация центральные.	г. Волгоград, ул. Новосибирская, д. 72а	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/327968374/?context=3.Tm_FvBw27xQ.D_77EFQZc5o2A_7UZSyK1LONaGAnI9vZ9m8C0ohuGCh5q-ulPfDqZOJTE1y5-lytb-Kf7CWb9buJDeE6aCV04GDegWkOj1MuVJ8mGpCXTw&mlSearchSessionGuid=d59c8736a1559995b8a0845edf6ee07d	Апрель 2026	49 000 000	2 088,0	23 467	Отказ от использования в качестве аналога, т.к. удельная цена объекта относится к нижней границе удельных цен по сопоставимым объектам.
2	Продается отдельно стоящее офисное здание. От собственника без комиссии! - Всего в здании 4 этажа плюс высокий цокольный этаж с полноценными окнами, пятый технический этаж мансарда, подвал. - 4 этаж продается отдельно. (другой собственник) - Большая часть помещений заселена арендаторами(мировые и федеральные судьи, Капитал страхование и тд, второй этаж свободен для аренды. Более подробная информация обговаривается при встрече. - В кабинетах выполнен хороший ремонт, есть сплит-системы - На 1 этаже располагается пункт охраны здания, охрана круглосуточная - Система видеонаблюдения на каждом этаже - Перед зданием имеется большая парковка - Центральное отопление и водоснабжение. - Земля в собственности	г. Волгоград, ул. Историческая, д. 122б	https://volgograd.domclick.ru/card/sale_retail_1944525669	Апрель 2026	85 000 000	3 073,9	27 652	Объект используется в качестве аналога
3	Продается отдельно стоящее коммерческое здание общей площадью 760 кв.м, полностью готовое к эксплуатации и ведению бизнеса. рОсновные характеристики объекта: - Здание коммерческого назначения, функционально зонировано под офисные помещения, складские площади и выставочный зал. - Собственная котельная, что обеспечивает автономность и контроль эксплуатационных расходов. - На территории расположена парковка для автомобилей площадью 1200м, удобная зона разгрузки, а также гаражные боксы коммерческого назначения. - Всего на участке четыре гаражных бокса, один из которых оборудован ремонтной ямой и подходит для обслуживания автотранспорта. - Установлена вышка операторов связи, приносящая стабильный пассивный (дополнительный) доход. При необходимости возможен демонтаж. рСостояние и ремонт: - В 2025 году выполнен капитальный ремонт здания: полная замена всех инженерных коммуникаций, обновление фасада, замена окон и дверей, реконструкция парковки и входной группы. рПреимущества: - Универсальный формат объекта - подходит под офисный центр, складской комплекс, сервис или комбинированный бизнес. - Готовность к немедленной эксплуатации без дополнительных вложений. - Наличие собственной инфраструктуры и дополнительных источников дохода.	г. Волгоград, ул. им. маршала Толбухина, 12	https://cre.mirkvartir.ru/354996864/	Апрель 2026	44 000 000	800,5	54 966	Объект используется в качестве аналога

№	Описание объекта (текст объявления о продаже)	Местоположение	Источник	Дата предложени я	Цена предложени я, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложени я, руб./ кв. м	Обоснование выбора/отказа от использования в качестве объекта-аналога
	рОбъект представляет собой выгодное инвестиционное предложение и готовую площадку для развития бизнеса. Подробности и условия продажи - по запросу. р							
4	Предлагается к покупке офисное 2-этажное здание, расположенное в самом центре г. Волгограда. Объект расположен в культурном центре города, рядом с Мамаевым курганом, выезд сразу на нулевой километр. Развитая транспортная инфраструктура и выгодное расположение гарантируют высокий клиентский поток. Объект подходит под использование офисной, торговой, складской деятельности. Объект полностью заполнен арендаторами. Земельный участок в собственности, все необходимые коммуникации, своя газовая котельная, центральная канализация, большая мощность кВт. Окупаемость меньше 10 лет. Все подробности при обращении. Приходите и развивайте свой бизнес вместе с нами!	г. Волгоград, ул. Химическая, 6	https://volgograd.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2058647618	Апрель 2026	75 000 000	1 187,3	63 169	Объект используется в качестве аналога
5	Продается коммерческий объект недвижимости в формате отдельно-стоящего нежилого трехэтажного здания в Центральном районе города Волгограда по адресу: ул. им. Глазкова, 14 Общая площадь помещений – 774,9 кв.м. Здание имеет особую привлекательность, поскольку находится в непосредственной близости к плотной жилой застройке Центрального района, примыкая к новому строящемуся ЖК (жилому комплексу) "Цех". Помимо данных особенностей местонахождения этого здания необходимо отметить, что локация обусловлена размещением в непосредственной близости к крупным социальным объектам города — это ЦПКиО (центральный парк культуры и отдыха города), ТРК "Европа-СитиМолл", Стадион "Арена" и конечно же легендарный мемориал памяти - "Мамаев Курган" и все это ассоциируется с данным объектом недвижимости. Здание во всех поисковых системах интернета (2ГИС, Яндекс Карты и др.) выделено, как административное здание. Рядом улицы: пр-кт им. В.И. Ленина, ул. 7-ая Гвардейская, ул. Бакинская, ул. Землянского. Условия сделки: 1 совершеннолетний собственник, без долгов и обременений. Все документы готовы к максимально быстрой сделке! Юридическое сопровождения сделки «под ключ» - 100% безопасность - опыт 25 лет! Хотите купить эту недвижимость, но не продана ваша - звоните Все помещения объекта находятся в удовлетворительном эксплуатационном состоянии (косметический ремонт). ТОРГ!	г. Волгоград, ул. им. Глазкова, 14	https://volgograd.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2075966893	Апрель 2026	50 000 000	774,9	64 524	Объект используется в качестве аналога

Некоторые предложения по продаже объектов недвижимости из сегмента «объекты капитального строительства коммерческого производственно-складского назначения, расположенный в пригородной/сельской локации Волгоградской области»

Таблица 14

№	Описание объекта (текст объявления о продаже)	Местоположение	Источник	Дата предложени я	Цена предложени я, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложени я, руб./ кв. м	Обоснование выбора/отказа от использования в качестве объекта-аналога
1	Предлагаем вашему вниманию действующий автобизнес. Состоит из 5 гаражей в виде капитального строения. Высота потолков 4 метра. Действующая автомойка самообслуживания в двух боксах с оборудованием. Гараж со смотровой ямой. Бокс с возможностью разместить автоподъемник и мастерскую. Здания капитального строения из кирпича и бетона. Система отопления, водоснабжения новые. Общая площадь 162,3 м2 Отопление электро. Вода центральная. Подъезд к территории по хорошему асфальту. Документы в порядке и готовы к сделке. Без долгов и обременений. Возможно приобретение целиком всего комплекса, включающего в себя здание под коммерческую деятельность. С действующим кафетерием, кабинетами под офис, магазин, кафе.	Волгоградская область, рабочий посёлок Светлый Яр, Театральный переулок	https://realty.yandex.ru/offer/3990776962126596206/	Апрель 2026	3 550 000	162,3	21 873	Объект используется в качестве аналога
2	Здание общей площадью 184,2 кв.м. со всеми коммуникациями, земля в собственности 324 кв.м., находится на трассе г. Волжский -ср.Ахтуба за памятником "Самолет". Здание состоит из двух частей: 1. Магазин с торговой площадью 51,9 кв.м ,подсобное помещение (склад) 33,1 кв.м. , кабинет 14,1 м.кв., техническая комната (котельная) 11,5 кв.м.,туалет 2,0 кв.м.,душ 1,6 кв.м.. 2. Отдельное прилегающее помещение площадью 53,7 кв.м. автосервиса СТО на одно машиноместо с подъемником , высота потолка 3,8 м., с подведенным электропитанием 380В и 220В. Впереди здания находится земля в собственности для парковки авто, можно использовать для реконструкции и увеличения площади здания. В настоящее время магазин "АВТОЗАПЧАСТИ".	Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, городское поселение Средняя Ахтуба, ул. Кузнецкая-1, 14	https://www.avito.ru/srednyaya_ah tuba/kommercheskaya_ne dvizhimost/zdanie_184.2_m_7533119971	Апрель 2026	4 500 000	184,2	24 430	Объект используется в качестве аналога
3	Торговый склад на УНИОР г Волжский.	г. Волжский, ул. Пушкина, 39-16	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7939568742	Апрель 2026	5 500 000	194,5	28 278	Объект используется в качестве аналога
4	Продается имущественный комплекс. Адрес г. Волжский, 2-й Индустриальный проезд, 3. Площадь здания: 200 м² Площадь земельного участка: 5,5 соток Электричество: есть. Водопровод: есть Газ: есть Объект находится в Промышленном центре города. Территория земельного участка частично огорожена. Здание в превосходном состоянии: все окна сохранены; полы бетонные;	г. Волжский, пр. 2-й Индустриальный, 3	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_200_m_7400177968	Апрель 2026	7 500 000	200,0	37 500	Объект используется в качестве аналога

№	Описание объекта (текст объявления о продаже)	Местоположение	Источник	Дата предложени я	Цена предложени я, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложени я, руб./ кв. м	Обоснование выбора/отказа от использования в качестве объекта-аналога
	Имеются удобные подъезды для большегрузной техники. Территория охраняется, есть отдельное помещение для сторожа. В перспективе возможно строительство дополнительных зданий. Помещения оснащены канализацией и водой. Фасад строения выходит на переулок складской, прекрасное место для магазина В настоящий момент весь объект заполнен арендаторами. Обременения отсутствуют.							
5	В городе Волжском продаем склад (63,3 кв. м) на арендованном земельном участке (6 соток). Объект расположен по адресу: город Волжский, улица 19 Партсъезда, 68 б. Условия продажи: 1 взрослый собственник, свободная продажа!	Волгоградская обл., г. Волжский, ул. 19 Партсъезда, 68	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/319467010/	Апрель 2026	2 490 000	63,3	39 336	Объект используется в качестве аналога

Предложения по аренде объектов недвижимости из сегмента «объекты капитального строительства коммерческого административно-бытового назначения, расположенные границах г. Волгограда»

Таблица 15

№	Описание объекта (текст объявления о сдаче в аренду)	Местоположение	Источник	Дата предложения	Арендная ставка, руб. в мес.	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/мес.	Обоснование выбора/отказа от использования в качестве объекта-аналога
1	Сдаётся в аренду офисное помещение общей площадью 267,7 кв м., расположенное по адресу: г. Волгоград, микрорайон Гумрак, ул. Моторная на 1 этаже 2-этажного здания. Всего девять изолированных комнат- кабинетов с разной площадью. Кабинеты светлые и просторные, 2 сан. узла. Установлены новые пластиковые окна. Также есть подсобное и складское помещения. Офисное помещение находится на территории торгово-складской базы.	г. Волгоград, ул. Моторная, 13	https://www.avito.ru/volgograd/kommerceskaya_nedvizhimost/ofis_267.7_m_3090746449	Апрель 2026	74 956	267,7	280	Объект используется в качестве аналога
2	Представляем вашему вниманию отдельно стоящее здание, которое идеально подойдёт для реализации ваших амбициозных проектов! Возможность аренды помещений на выбор этажей: с первого по четвёртый включительно, а также просторный подвал. Высота потолков каждого этажа впечатляет — целых **4,7 метра**, предоставляя максимум пространства для творчества и функционального зонирования. Рядом расположена удобная парковочная площадка, обеспечивающая комфортный доступ сотрудникам и посетителям. Особенность: **возможность арендовать части здания отдельно**. Это открывает широкие перспективы для сотрудничества между несколькими организациями и эффективного совместного использования площадей. Стоимость аренды всего здания составляет **700 000 рублей** ежемесячно. Для предпринимателей и инвесторов открывается уникальная возможность воплотить любые идеи в жизнь и успешно развивать своё дело в удобном месте города.	г. Волгоград, ул. Загорская, 24	https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/313761692/	Апрель 2026	700 000	2 000,0	350	Объект используется в качестве аналога
3	Сдам офисное помещение(1 этаж+подвал) Отдельно стоящее здание с парковочными местами на 10 машин с прилегающей ухоженной территорией На 1 этаже 7 кабинетов с офисной отделкой и отдельным санузлом Имеется видеонаблюдение Охрана 24/7 Окна закрываются рольставнями 2 подвала под разные структуры деятельности По всем вопросам звоните,пишите	г. Волгоград, ул. Брасовская, 14	https://www.avito.ru/volgograd/kommerceskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_284_m_7522958426	Апрель 2026	99 400	284,0	350	Объект используется в качестве аналога
4	8 комнат с собственным входом с торца здания в отдельном крыле, также есть вход с основного здания. Свой санузел, возможность сделать душевую - канализация подведена. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно, свой электросчетчик. Можно рассмотреть вариант аренды комнат отдельно - 54,7 (есть свой санузел) и 14,7 - есть общая дверь, 14,6, 9,9, 2 смежные комнаты - 32,9 и 15,5, а также на последних 4х фото 2 смежные комнаты - 10 и 9,9. Стоимость 400 за 1 кв.м., цена обсуждается.	г. Волгоград, ул. Скосырева, 5	https://www.avito.ru/volgograd/kommerceskaya_nedvizhimost/ofis_162_m_4367371277	Апрель 2026	65 000	162,0	401	Объект используется в качестве аналога
5	Офисное помещение с отдельным входом. Изолированное. все коммуникации, парковка, ремонт, системы кондиционирования, сан.узлы. Сдается только целиком! Дополнительно можно снять цоколь еще 250м2.	г. Волгоград, пр-кт. Университетский, 64	https://www.avito.ru/volgograd/kommerceskaya_nedvizhimost/ofis_250_m_3624806741	Апрель 2026	150 000	250,0	600	Объект используется в качестве аналога

4.7. Анализ рынка земельных участков

Рынок земельных участков по своей природе заметно отличается от высокоорганизованных рынков стандартизированных товаров. Отличия, прежде всего, в уникальности каждого земельного участка - в невзаимозаменяемости его как товара, в его неперемещаемости, в существенном влиянии на стоимость участка его местоположения, в частном характере сделок на рынке и многих других признаках. Влияние указанных особенностей земли как товара проявляется не только в функционировании рынка, но и в методах анализа. Основополагающими приемами при этом служат сегментация рынка в зависимости от целей предстоящего исследования, использование статистических методов определения его характеристик.

Наиболее информативной характеристикой рынка становится ценовая ситуация, сложившаяся в различных его сегментах. Для определения цен продаж обычно применяют показатель удельной стоимости единицы площади (метра квадратного, сотки или га в зависимости от назначения участка и его площади).

Анализ осложняется тем, что рынок земельных участков в России в целом и в Вологодской области в частности в настоящее время еще нельзя считать полностью сформировавшимся и цивилизованным.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Основными ценообразующими факторами для земельных участков *под коммерческую (офисно-торговую) застройку* являются:

- Передаваемые имущественные права:
 - право собственности;
 - право аренды.
- Местоположение земельного участка.
- Расположение относительно «красной линии» крупных автомагистралей:
 - на красной линии;
 - внутриквартально.
- Интенсивность транспортного потока:
- Наличие коммуникаций или возможность их подведения без затрат, превышающих экономическую целесообразность:
 - коммуникации имеются непосредственно на участке;
 - коммуникации имеются в непосредственной близости/на границе участка;
 - коммуникации отсутствуют на участке и по границе.
- Общая площадь (фактор масштаба).

В таблицах ниже приведены диапазоны корректирующих коэффициентов для некоторых факторов по данным исследования экспертных оценок³⁰.

³⁰ Справочник «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1,2», Автор: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Н. Новгород, 2025.

**Диапазоны корректирующих коэффициентов для земельных участков
под коммерческую застройку**

Таблица 16

Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент ³¹	
Наименование	Значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Передаваемые имущественные права	собственность	1,00	1,00
	долгосрочная аренда	0,79	0,91
	краткосрочная аренда	0,69	0,84
Расположение относительно автомагистралей	на удалении от крупных автодорог	1,00	1,00
	в непосредственной близости от крупных автодорог	1,14	1,34
Форма (конфигурация)	по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	1,00	1,00
	вытянутой формы; с вкраплениями или изрезанной формы; с уклоном местности более 20%	0,74	0,91
Наличие коммуникаций	отсутствуют	1,00	1,00
	электроснабжение	1,07	1,31
	газоснабжение	1,05	1,29
	водоснабжение, канализация	1,04	1,28

Значения выше приведенной таблицы позволяют судить о степени влияния каждого обозначенного фактора на стоимость оцениваемого объекта или величину арендной платы за него.

Средние значения масштабного фактора для земельных участков под коммерческую застройку

Таблица 17

Площадь, сот.		аналог										
		<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,34	1,61	1,85							
	50-100	0,75	1,00	1,20	1,38	1,50	1,60	1,71	1,79	1,84	1,92	1,98
	100-200	0,62	0,83	1,00	1,15	1,25	1,33	1,42	1,49	1,53	1,60	1,64
	200-300	0,54	0,72	0,87	1,00	1,09	1,16	1,23	1,29	1,33	1,39	1,43
	300-400	0,50	0,67	0,80	0,92	1,00	1,07	1,14	1,19	1,22	1,28	1,31
	400-500		0,62	0,75	0,86	0,94	1,00	1,06	1,12	1,15	1,20	1,23
	500-600		0,59	0,70	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,08	1,13	1,16
	600-700		0,56	0,67	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,03	1,08	1,11
	700-800		0,54	0,65	0,75	0,82	0,87	0,93	0,97	1,00	1,05	1,07
	800-900		0,52	0,63	0,72	0,78	0,83	0,89	0,93	0,96	1,00	1,03
	>900		0,51	0,61	0,70	0,76	0,81	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00

Необходимо отметить, что в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1,2», приводится градация расположения земельных участков под коммерческую застройку в границах региона и в границах города (см. таблицы ниже).

³¹ Данные коэффициенты не являются неоспоримо пригодными для проведения расчетов, они лишь отражают наличие влияния вышеприведенных ценообразующих факторов на рыночную стоимость или величину арендной платы оцениваемого объекта.

**Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку
по районам области по отношению к областному центру**

Таблица 18

Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85	0,97
Зоны автомагистралей	0,81	0,74	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,65	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,68	0,85
Окраины города, промзоны	0,67	0,58	0,76

**Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку
по районам города по отношению к самому дорогому району**

Таблица 19

Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,77	0,91
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

Последние столбцы выше приведенной таблицы позволяют судить о степени влияния каждого обозначенного фактора на стоимость земельного участка.

ДИАПАЗОНЫ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Оценщик на основе материалов сети Интернет провел анализ цен на земельный участок из сегмента «земельные участки под коммерческую застройку/ ведение коммерческой деятельности, расположенные в границах г. Волгограда».

Найденные предложения приведены в таблице 20.

Цены предложений на земельные участки выделенного сегмента находятся в диапазоне от 2 393 руб./кв. м до 19 425 руб./кв. м (см. таблицу 20). Вариация цены зависит от общей площади предлагаемого к продаже участка, его местоположения (в т.ч. близости к автомагистралям, центрам деловой активности), наличия коммуникаций и улучшений на территории участка.

Учитывая характеристики оцениваемого земельного участка (передаваемые имущественные права, общая площадь, обеспеченность коммуникациями), а также свойственный для рынка земельных участков уровень скидок на торг, можно предположить, что рыночная стоимость оцениваемого участка №1.2 будет стремиться к нижней границе значению указанного выше диапазона цен.

Выводы:

1. Основными ценообразующими факторами на рынке земельных участков под коммерческую застройку являются: передаваемые имущественные права, местоположение земельного участка, расположение относительно центров деловой активности, улиц с высокой интенсивностью движения, наличие коммуникаций, площадь объекта (фактор масштаба).
2. Цены предложений на земельные участки из сегмента «земельные участки под коммерческую застройку/ ведение коммерческой деятельности, расположенные в

границах г. Волгограда» находятся в диапазоне от 2 393 руб./кв. м до 19 425 руб./кв. м (см. таблицу 20). Вариация цены зависит от общей площади, местоположения, обеспеченности коммуникациями.

3. Учитывая характеристики оцениваемого земельного участка (передаваемые имущественные права, общая площадь, обеспеченность коммуникациями), а также свойственный для рынка земельных участков уровень скидок на торг, можно предположить, что рыночная стоимость оцениваемого участка №1.2 будет стремиться к нижней границе значению указанного выше диапазона цен.

Предложения к продаже объектов из сегмента «земельные участки под коммерческую застройку/ ведение коммерческой деятельности, расположенные в границах г. Волгограда»

Таблица 20

№ п/п	Описание объекта (текст оферты)	Местоположение	Источник	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Обоснование выбора/отказа от использования в качестве объекта-аналога
1	Продам производственную площадку расположенную на земельном участке (к.н. 34:34:030002:29) промышленного назначения, площадью 8 356 кв.м. Площадка в собственности более 20 лет. Документы в порядке. Продавец юр/лицо, чистая продажа объекта. Территория ограждена, есть ворота, имеется вагончик, КПП-охраны, дорога, электроснабжение. Подходит для размещения коммерческих объектов и объектов производственного назначения. К участку имеется подъезд, асфальтированная дорога рядом. Удачное логистическое расположение. Коммуникации (газ, вода, электричество) проходят по границе участка, что обеспечивает удобство подключения и использования всех необходимых инженерных систем. Подходит для строительства производственной базы или складского объекта. Торг уместен Кад. номер 34:34:030002:29	г. Волгоград, ул. Краснополянская, 94	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_promnaznacheniya_7706581204	Апрель 2026	20 000 000	8 356	2 393	Объект используется в качестве аналога, имеется вся необходимая информация по выделенным ценообразующим факторам
2	Арт. 133308061 Участок 28 соток Земли населенных пунктов Виды разрешенного использования: Для эксплуатации зданий КПП, бытового корпуса с пристройками, пункта технического обслуживания, гаражных боксов, трансформаторной подстанции, гаража, завершения строительства и последующей эксплуатации здания административного корпуса Кад. номер 34:34:040006:260	г. Волгоград, ул. им. Рокоссовского, 82 г	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_promnaznacheniya_7943865326	Апрель 2026	26 500 000	6 600	4 015	Отказ от использования объекта в качестве аналога, т.к. участок не размежеван
3	Купить земельный участок промназначения Волгоград. В Советском районе г. Волгограда рядом со строящимся ЖК «Центро Парк». Собственник. Что можно строить: - Магазин; - Магазин-склад; - Легковой автосервис; - Грузовой автосервис; - Офисное здание; - Автомойка. Транспортная доступность: 1. 15 минут до центра; 2. 40-60 минут в любой конец города; 3. 885 метров до автобусной и трамвайной остановки; 4. 800 метров до ж-д станции "Ельшанка".	г Волгоград, ул Слесарная, з/у 103/2	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_7824702651	Апрель 2026	6 800 000	1 105	6 154	Объект используется в качестве аналога, имеется вся необходимая информация по выделенным ценообразующим факторам

№ п/п	Описание объекта (текст оферты)	Местоположение	Источник	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Обоснование выбора/отказа от использования в качестве объекта-аналога
	5. Заезд со стороны ул. Электролесовская и через мкр. Тулака. Параметры участка: - 552,5 м2 максимальная площадь застройки; - 500 м2 оптимальная площадь застройки по фундаменту; - 1000 м2 возможная площадь здания (строения) в 2 этажа; - плюс 200 м2 антресоль на 2-м этаже (не более 40% от площади помещения); Итого: до 1200 м2 Коммуникации: 1. 50 метров до электроподстанции; 2. 25 метров до газовой трубы; 3. 25 метров до водопровода; 4. 70 метров до запроектированной городской котельной; 5. 45 метров до запроектированной городской линии очистных сооружений. Кадастровый номер: 34:34:060031:2378 Площадь участка: 1105 м² Категория земли: Земли населенных пунктов (Д 2-1) Вид права: Собственность Адрес з/у: г. Волгоград, ул. Слесарная, з/у 103/2 Адрес для навигатора: ул. Слесарная, 103/1 Проведены все виды изысканий: топографические, геодезические, геологически. Поможем со строителями, проектной организацией, подскажем контакты нужных людей для подключения коммуникаций.							
4	Продается земельный участок (расположение земельного участка представлено на главном фото во вложении), площадью 2 152 кв.м, в южной части города, в живописном месте, окружённом березовой рощей. Рядом расположены комфортный современный жилой комплекс "Лапшин Loft" и престижный малоэтажный жилой поселок "Лапшин Сад". Земельный участок идеально подойдёт для размещения на нём кафе или ресторана, спа-центра, фитнес-центра, павильонов розничной торговли, игрового комплекса и других объектов для отдыха. Кад. номер 34:34:070002:826	г. Волгоград, ул. им. Кирова, 142	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/319509276/	Сентябрь 2025	19 300 000	2 152	8 968	Отказ от использования объекта в качестве аналога, т.к. участок расположен в границах территориальной зоны Р-2 "Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары)", в рамках основных видов разрешенного использования указанной территориальной зоны данный участок не может использоваться в сопоставимой для оцениваемого объекта коммерческой деятельности
5	Земельный участок коммерческого назначения 2 сотки. Находится на улице Писемского 63. Напротив 9 гимназии. Виды разрешенного использования: - Магазины - Общественное питание - Бытовое обслуживание - Дошкольное, начальное и среднее общее образование - Амбулаторное ветеринарное обслуживание. Участок в собственности.	г. Волгоград, ул. им. Писемского, з/у 63	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/287188928/	Октябрь 2025	2 000 000	207	9 662	Объект используется в качестве аналога, имеется вся необходимая информация по выделенным ценообразующим факторам

№ п/п	Описание объекта (текст оферты)	Местоположение	Источник	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Обоснование выбора/отказа от использования в качестве объекта-аналога
	Кад. номер 34:34:070088:655							
6	Продаётся земельный участок (кадастровый номер 34:34:080095:29), площадью 2 574 кв.м., в Красноармейском районе города.	г. Волгоград, ул. им. Ломакина, 4	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/326847216/	Апрель 2026	50 000 000	2 574	19 425	Отказ от использования в качестве аналога, т.к. удельная цена объекта относится к верхней границе удельных цен по сопоставимым объектам.

5. Выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством по оценочной деятельности и Федеральным стандартом оценки №V [6], при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

УЛУЧШЕНИЯ

Оценщик отмечает, что оцениваемые объекты №№1.1,1.2 в процессе оценки рассматриваются как комплекс объектов недвижимого имущества, общей площадью 3 058,5 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а.

Также, оцениваемые объекты №№2.1-2.2 в процессе оценки рассматриваются как комплекс объектов недвижимого имущества общей площадью 65,0 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24.

Согласно Федеральному стандарту оценки №V [6], рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В распоряжении Оценщика имеется достаточное количество доступной актуальной ценовой информации по сопоставимым по своим характеристикам аналогам для всех объектов оценки (см. Раздел 0).

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода обоснованным, поэтому рыночная стоимость объектов оценки в рамках данного отчета определяется с применением сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж. Данный метод является наиболее адекватным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние и ожидания рынка.

Согласно Федеральному стандарту оценки №V [6], рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Возможность применения доходного подхода обусловлена наличием у Оценщика информации о потоках доходов и расходов, возникающих при эксплуатации оцениваемого имущества, согласно определенному наиболее эффективному использованию (арендные доходные потоки, см. Раздел 0). Объекты оценки способны обеспечивать стабильные потоки доходов, изменяющиеся устойчивыми темпами, что является предпосылкой применения метода капитализации. Таким образом, в рамках доходного подхода Оценщиком был применен метод прямой капитализации.

Согласно Федеральному стандарту оценки №V [6], рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

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

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

Также, согласно Федеральному стандарту оценки № V [6], в рамках затратного подхода при определении затрат на воспроизводство и замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить следующие корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономия средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Данные о фактических затратах, произведенных при создании оцениваемых улучшений или аналогичных объектов, отсутствуют/ Заказчиком по запросу Оценщика не предоставлены.

Согласно ФСО №7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Затратный подход не используется, поскольку надежность сравнительного и доходного подходов заведомо выше, причем объекты могут генерировать доход и не являются специализированными, т.е. продаются на рынке отдельно от бизнеса, для которого были созданы. Также, по части оцениваемых улучшений (объект №2.1) отсутствует достаточное количество информации, необходимое для расчета рыночной стоимости данных объектов затратным подходом (строительный объем здания, информации о конструктивных элементах объектов) [6].

В отношении оцениваемого объекта №2.1 отсутствует проектно-техническая документация, а также отсутствует техническая возможность проведения инструментального обследования для определения фактических эксплуатационных характеристик и работоспособности сооружения.

В связи с этим, Оценщик лишен возможности верифицировать целевое назначение объекта и его соответствие нормативным требованиям. Руководствуясь данными Заказчика об отсутствии эксплуатации и визуальных признаках запущенности, Оценщик принимает допущение о том, что объект находится в неудовлетворительном техническом состоянии, требующем значительных затрат на восстановление или подлежащем ликвидации.

В отношении сооружения (Объект оценки №2.1 — скважина) применен подход определения номинальной (символической) стоимости.

Ввиду отсутствия проектно-технической документации, невозможности инструментального обследования и подтверждения работоспособности объекта, а также его неудовлетворительного технического состояния и факта неиспользования (на основании данных Заказчика), Объект №2.1 не обладает признаками ликвидного актива на открытом рынке. Рыночные аналоги для данного специфического сооружения в нерабочем состоянии отсутствуют,

что делает невозможным применение сравнительного подхода. Применение затратного подхода нецелесообразно, так как затраты на восстановление превышают потенциальную полезность объекта, а затраты на демонтаж могут носить отрицательный характер.

Исходя из принципа разумной достаточности и необходимости отражения физического наличия объекта в составе имущественного комплекса, Оценщик принимает решение оценить рыночную стоимость Объекта №2.1 на уровне 1,00 (Один) рубль. Данная величина является условной и символизирует минимальную положительную стоимость права собственности на объект, не генерирующий доход и требующий затрат на содержание или ликвидацию.

Так, в данной работе оценка рыночной стоимости объектов капитального строительства осуществляется в рамках двух подходов: сравнительного (метод сравнения продаж) и доходного (метод прямой капитализации).

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Как отмечалось, согласно Федеральному стандарту оценки №V [6], изучая возможность и целесообразность применения подходов к оценке, Оценщик по каждому рассматриваемому подходу учитывает соответствующие критерии. Перечни учитываемых критериев по каждому подходу идентичны перечням, приведенным выше для улучшений.

Так, в данной работе оценка рыночной стоимости земельного участка (оцениваемый объект №1.2) осуществляется в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж: по результатам анализа рынка земельных участков (см. Раздел 4.7), сопоставимых по своим существенным характеристикам с оцениваемыми участками, Оценщик выявил достаточное количество доступной актуальной ценовой информации, позволяющей применить указанный подход и метод.

В рамках данного при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов №№2.1-2.2 предполагается определение стоимости единых объектов (с долей земельного участка), без выделения рыночной стоимости непосредственно самого земельного участка, отнесенного к объектам.

Применение затратного подхода для земельных участков невозможно ввиду специфики земельного участка как оцениваемого объекта.

Доходный подход к оценке рыночной стоимости земельных участков не применяется, поскольку отсутствует информация, позволяющая рассчитать земельную ренту, создаваемую данными земельными участками.

Так, в данной работе оценка рыночной стоимости земельных участков осуществляется в рамках одного подхода: сравнительного (метод сравнения продаж).

6. Сравнительный подход

6.1. Методика 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.

В качестве аналогов принимаются объекты, которые, в силу внешнего подобия и сходства по основным потребительским характеристикам содержат информацию об оцениваемом объекте. Как правило, такие объекты после соответствующих корректировок могут быть «приведены» к объекту оценки.

В рамках сравнительного подхода могут быть оценены лишь те объекты, которые свободно продаются на рынке и являются достаточно ликвидными. Данный подход основан на принципе замещения - покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условий.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога. В соответствии с п.22-д ФСО №7 каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения).

Согласно п. 22-е ФСО №7 основные элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв. м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- и т.п.

КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Для расчета и внесения корректировок используется множество различных количественных и качественных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж (качественный метод оценки);
- экспертные методы расчета и внесения поправок (качественный метод оценки);
- статистические методы (количественный метод оценки).

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого объекта-аналога.

Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка цен объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая корректировка цены объекта-аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения [14]. На данном этапе важно определить, следует ли вносить данные корректировки на независимой или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определенно установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если оценщик определил, что каждая корректировка влияет на другие корректировки, процентные корректировки проводятся на кумулятивной основе [13].

1. Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода. Идеальным результатом корректировки цен аналогов следует считать результат, когда откорректированные значения цен близки друг к другу. На практике редко получается получить близкие значения откорректированных цен. Поэтому возможен вариант, когда на этапе согласования предпочтение (наибольший вес) отдается тем ценам объектов-аналогов, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки [14].

6.2. Процесс оценки земельных участков

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию различных источников: в основном сайтов агентств недвижимости и единых риелторских сетей за период, близкий к дате оценки («24» апреля 2026 г.).

В указанных выше источниках Оценщиком были изучены предложения к продаже на объекты капитального строительства коммерческого административно-бытового назначения, расположенные границах г. Волгограда» (см. таблицу 20).

В процессе анализа рынка были выявлены 6 объектов, наиболее сопоставимых с объектами оценки. Согласно требованиям п. 11 ФСО №7 объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. Найденное количество информации является достаточным для определения диапазона цен объектов, отнесенных к сегменту объектов оценки.

При детальном анализе для расчета были использованы 3 из них, обоснование применения/отказа от использования аналога (правила отбора для расчета) приведено в таблице 20.

В Отчете об оценке указаны ссылки на источники информации, в т. ч. на данные сети Интернет. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае если в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с агентами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная агентами или представителями собственников, может различаться. Для обеспечения проверяемости результатов Оценщик приводит уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию.

При использовании приведенных данных Оценщик исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объект. При этом в данной величине учитываются все расходы продавца, связанные с осуществляемой сделкой, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов. Выбранные Оценщиком объекты-аналоги приведены в таблице 21.

Данные об аналогах для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

Таблица 21

№ п/п	Описание объекта (текст оферты)	Местоположение	Источник	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
1	Продам производственную площадку расположенную на земельном участке (к.н. 34:34:030002:29) промышленного назначения, площадью 8 356 кв.м. Площадка в собственности более 20 лет. Документы в порядке. Продавец юр/лицо, чистая продажа объекта. Территория ограждена, есть ворота, имеется вагончик, КПП-охраны, дорога, электроснабжение. Подходит для размещения коммерческих объектов и объектов производственного назначения. К участку имеется подъезд, асфальтированная дорога рядом. Удачное логистическое расположение. Коммуникации (газ, вода, электричество) проходят по границе участка, что обеспечивает удобство подключения и использования всех необходимых инженерных систем. Подходит для строительства производственной базы или складского объекта. Торг уместен Кад. номер 34:34:030002:29	г. Волгоград, ул. Краснополянская, 94	https://www.avito.ru/volgograd/zemelye_uchastki/uchastok_83_sot_promnaznacheniya_7706581204	Апрель 2026	20 000 000	8 356	2 393
2	Купить земельный участок промназначения Волгоград. В Советском районе г. Волгограда рядом со строящимся ЖК «Центро Парк». Собственник. Что можно строить: - Магазин; - Магазин-склад; - Легковой автосервис; - Грузовой автосервис; - Офисное здание; - Автомойка. Транспортная доступность: 1. 15 минут до центра; 2. 40-60 минут в любой конец города; 3. 885 метров до автобусной и трамвайной остановки; 4. 800 метров до ж-д станции "Ельшанка". 5. Заезд со стороны ул. Электродесовская и через мкр. Тулака. Параметры участка: - 552,5 м2 максимальная площадь застройки; - 500 м2 оптимальная площадь застройки по фундаменту; - 1000 м2 возможная площадь здания (строения) в 2 этажа; - плюс 200 м2 антресоль на 2-м этаже (не более 40% от площади помещения); Итого: до 1200 м2 Коммуникации: 1. 50 метров до электроподстанции; 2. 25 метров до газовой трубы; 3. 25 метров до водопровода; 4. 70 метров до запроектированной городской котельной; 5. 45 метров до запроектированной городской линии очистных сооружений. Кадастровый номер: 34:34:060031:2378 Площадь участка: 1105 м²	г. Волгоград, ул. Слесарная, з/у 103/2	https://www.avito.ru/volgograd/zemelye_uchastki/uchastok_111_sot_promnaznacheniya_7824702651	Апрель 2026	6 800 000	1 105	6 154

№ п/п	Описание объекта (текст оферты)	Местоположение	Источник	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
	Категория земли: Земли населенных пунктов (Д 2-1) Вид права: Собственность Адрес з/у: г. Волгоград, ул. Слесарная, з/у 103/2 Адрес для навигатора: ул. Слесарная, 103/1 Проведены все виды изысканий: топографические, геодезические, геологически. Поможем со строителями, проектной организацией, подскажем контакты нужных людей для подключения коммуникаций.						
3	Земельный участок коммерческого назначения 2 сотки. Находится на улице Писемского 63. Напротив 9 гимназии. Виды разрешенного использования: Магазины Общественное питание Бытовое обслуживание Дошкольное, начальное и среднее общее образование Амбулаторное ветеринарное обслуживание. Участок в собственности. Кад. номер 34:34:070088:655	г. Волгоград, ул. им. Писемского, з/у 63	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/287188928/	Октябрь 2025	2 000 000	207	9 662

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Был выделен ряд элементов сравнения:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия;
- местоположение;
- расположение относительно «красной линии»;
- категория земель;
- назначение участка;
- наличие коммуникаций;
- общая площадь.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22-г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для объектов коммерческой недвижимости является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В процессе реализации **3-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения, на выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки (поправки) к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади здания. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком «плюс», если хуже - со знаком «минус».

Корректировка на передаваемые имущественные права

Оцениваемый земельный участок и объекты, выбранные в качестве аналогов, оформлены на праве собственности. Корректировка **0%**.

Корректировка на условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

В данном случае условия финансирования по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или

стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

В данном случае условия продажи по выбранным аналогам типичные для данного сегмента рынка, в связи с чем корректировка не применяется.

Корректировка на рыночные условия

Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка на время. На рынке цены с течением времени меняются. Определение данной корректировки, как правило, основывается на исследовании данных рынка соответствующего сегмента коммерческой недвижимости.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировка не требуется. Корректировка **0%**.

Корректировка на торг

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Данная корректировка не входит в состав выделенных элементов сравнения, так как носит универсальный характер. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки», среднее значение корректировки на торг при активном рынке для цен на земельные участки под офисно-торговую застройку составляет: **-8,8%**.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	5,9%	14,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	4,8%	12,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	8,0%	18,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	4,5%	12,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	7,6%	17,9%

Корректировка на местоположение

Местоположение коммерческой недвижимости оказывает большое влияние на стоимость объектов.

Все объекты-аналоги, как и оцениваемый земельный участок расположены в г. Волгоград, однако, в разных частях города.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки», выделяются следующие внутригородские зоны:

Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85	0,97
Зоны автомагистралей	0,81	0,74	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,65	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,68	0,85
Окраины города, промзоны	0,67	0,58	0,76

Учитывая характеристики локального местоположения земельного участка, в соответствии с вышеприведенной классификацией, Оценщик относит его к району города «Высотная (многоквартирная жилая) застройка/Индивидуальные жилые дома» (среднее значение между данными локациями).

Локальное местоположение объектов-аналогов указано в таблице 22.

Коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району, были приняты на уровне средних значений таблицы выше.

Корректировка для всех аналогов приводится путем деления коэффициента, определенного для объекта оценки и выбранных аналогов соответственно.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Оцениваемый земельный участок расположен на «красной линии» улиц.

Объекты-аналоги расположены внутриквартально.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки», отношение удельной цены земельных участков, расположенных внутриквартально, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на красной линии:

Таблица 159. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных внутриквартально (в местах с низким трафиком), к удельной цене аналогичных участков, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком)	0,84	0,76	0,92

Расположение относительно красной линии объектов-аналогов указано в таблице 22.

Коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району, были приняты на уровне средних значений таблицы выше.

Корректировка для всех аналогов приводится путем деления коэффициента, определенного для объекта оценки и выбранных аналогов соответственно.

Корректировка на категорию земель

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги относятся к одной и той же категории земель – «земли населенных пунктов». Корректировка **0%**.

Корректировка на назначение земельного участка

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют одинаковое назначение – под коммерческую застройку. Корректировка **0%**.

Корректировка на наличие коммуникаций

Оцениваемый земельный участок оснащен всеми необходимыми коммуникациями. Объекты, выбранные в качестве аналогов, имеют возможность подключения всех необходимых коммуникаций по границе участков. Таким образом, корректировка для аналогов составляет **0%**.

Корректировка на общую площадь

Данная корректировка учитывает тот факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности и универсальности более крупных объектов.

Учитывая результаты исследования, приведенные в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки», корректировка на общую площадь (масштаб) определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k - 1 \quad (1)$$

где:

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

S_{OA} – площадь ЗУ объекта аналога, кв. м.

k – коэффициент масштаба -0,27.

Земельные участки под коммерческую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади,
доверительный интервал

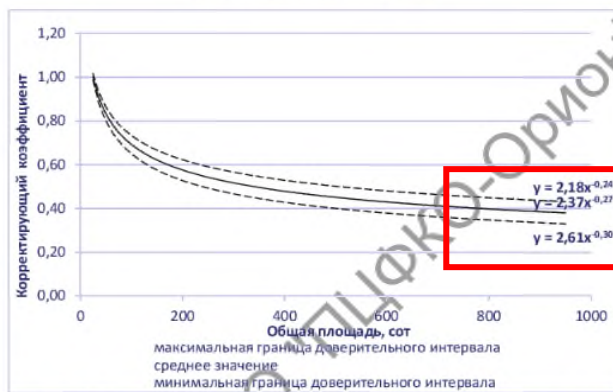


Рис. 18. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Результаты корректировок цен аналогов приводятся в таблице 22.

Значения корректировок по выделенным элементам сравнения и расчет скорректированных цен предложений приводятся в таблице 22.

Результаты корректировки цен аналогов для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка

Таблица 22

№	Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Местоположение	г. Волгоград, ул. им. Поддубного, 33а	г. Волгоград, ул. Краснополянская, 94	г. Волгоград, ул. Слесарная, з/у 103/2	г. Волгоград, ул. им. Писемского, з/у 63
2	Цена предложения, руб.		20 000 000	6 800 000	2 000 000
3	Площадь, кв. м	3 425,0	8 356	1 105	207
4	Цена предложения всего, руб. за 1 кв. м		2 393	6 154	9 662
5	Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена предложения всего, руб. за 1 кв. м		2 393	6 154	9 662
6	Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена предложения всего, руб. за 1 кв. м		2 393	6 154	9 662
7	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена предложения всего, руб. за 1 кв. м		2 393	6 154	9 662
8	Рыночные условия	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Октябрь 2025
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена предложения всего, руб. за 1 кв. м		2 393	6 154	9 662
9	Корректировка на торг	-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%
	Цена предложения всего, руб. за 1 кв. м		2 183	5 612	8 812
10	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена предложения всего, руб. за 1 кв. м		2 183	5 612	8 812
11	Функциональное назначение земельного участка	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена предложения всего, руб. за 1 кв. м		2 183	5 612	8 812
12	Местоположение в области	г. Волгоград, ул. им. Поддубного, 33а	г. Волгоград, ул. Краснополянская, 94	г. Волгоград, ул. Слесарная, з/у 103/2	г. Волгоград, ул. им. Писемского, з/у 63
	Категория района	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена предложения всего, руб. за 1 кв. м		2 183	5 612	8 812
13	Местоположение внутри города	Высотная (многоквартирная жилая) застройка/Индивидуальные жилые дома	Окраины города, промзоны	Окраины города, промзоны	Высотная (многоквартирная жилая) застройка/Индивидуальные жилые дома
	Коэффициент	0,76	0,67	0,67	0,76
	Корректировка		13%	13%	0%
	Цена предложения всего, руб. за 1 кв. м		2 460	6 324	8 812
14	Расположение относительно "красной линии"	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
	Коэффициент	1,00	0,84	0,84	0,84
	Корректировка		19%	19%	19%

№	Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Цена после корректировки, руб./кв. м		2 928	7 529	10 490
15	Наличие коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе
	Электроснабжение	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Газоснабжение	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Водоснабжение	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Канализация	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Отопление	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректировка		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		2 928	7 529	10 490
16	Общая площадь, кв. м	3 425,0	8 356,0	1 105,0	207,0
	Корректировка		27%	-26%	-53%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		3 726	5 547	4 917
17	Среднее значение скорректированных цен, руб./кв. м	4 730			
18	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	16 200 250			

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В процессе реализации **4-го этапа** согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводятся итоговые величины рыночных стоимостей оцениваемых земельных участков на основе сравнительного подхода.

С учетом проведенных корректировок рыночная стоимость объектов-аналогов находится в диапазоне 3 726 руб./ кв. м – 5 547 руб./ кв. м.

В качестве расчетного значения удельной рыночной стоимости оцениваемого земельного участка принимаются средние значения указанных выше диапазонов (см. таблицу 23).

Расчет итоговой стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода приведен в таблице 23.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

Таблица 23

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Площадь участка, кв. м	Рыночная стоимость объекта, руб./ кв м	Рыночная стоимость объекта, руб.
1.2	Земельный участок общей площадью 3 425,0 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:218, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: биофармзавод, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Поддубного, 33а	3 425,00	4 730	16 200 250

6.3. Процесс оценки улучшений

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В процессе реализации 1-го этапа применения метода сравнения продаж Оценщик проанализировал информацию различных источников, содержащих предложения к продаже коммерческой недвижимости.

Так, в указанных источниках Оценщиком были изучены предложения к продаже на «объекты капитального строительства коммерческого административно-бытового назначения, расположенные границах г. Волгограда».

Так, в указанных источниках Оценщиком были изучены предложения к продаже на «объекты капитального строительства коммерческого производственно-складского назначения, расположенный в пригородной/сельской локации Волгоградской области».

По результатам анализа Оценщиком было найдено 5 предложения к продаже объектов из сегмента рынка объектов оценки (см. таблицу 13). Согласно требованиям п. 11 ФСО №7 объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. Найденное количество информации является достаточным для определения диапазона цен объектов, отнесенных к сегменту объектов оценки.

При детальном анализе для расчета были использованы некоторые из 5 объектов, как наиболее сопоставимые с объектами оценки по своим характеристикам. Более детальное обоснование использования или отказа от использования конкретных объектов в качестве аналогов приведено в таблице 13. Данные о выбранных объектах-аналогах приведены в таблице 24.

В Отчете указаны ссылки на источники информации, в т. ч. на данные Интернет. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае если в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

При использовании приведенных данных Оценщик исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объект оценки.

Фотоматериалы по каждому объекту аналогу приведены в таблице ниже.

Объект-аналог, расположенный по адресу: г. Волгоград, ул Историческая, д. 1226 (аналог для объекта оценки №1)	
	

Объект-аналог, расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. им. маршала Толбухина, 12
(аналог для объекта оценки №1)



Объект-аналог, расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. Химическая, 6
(аналог для объекта оценки №1)



Объект-аналог, расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. им Глазкова, 14
(аналог для объекта оценки №1)



Объект-аналог, расположенный по адресу: Волгоградская область, рабочий посёлок Светлый Яр, Театральный переулок
(аналог для объекта оценки №2)



Объект-аналог, расположенный по адресу: Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, городское поселение Средняя Ахтуба, рп. Средняя Ахтуба, ул. Кузнецкая-1, 14
(аналог для объекта оценки №2)



Объект-аналог, расположенный по адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Пушкина, 39-16
(аналог для объекта оценки №2)



Объект-аналог, расположенный по адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, пр. 2-й Индустриальный, 3
(аналог для объекта оценки №2)



Объект-аналог, расположенный по адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, ул. 19 Партсъезда, 68
(аналог для объекта оценки №2)



Данные об аналогах для определения рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 24

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
	Объект оценки №1						
1	Продается отдельно стоящее офисное здание. От собственника без комиссии! - Всего в здании 4 этажа плюс высокий цокольный этаж с полноценными окнами, пятый технический этаж мансарда, подвал. - 4 этаж продается отдельно. (другой собственник) - Большая часть помещений заселена арендаторами (мировые и федеральные судьи, Капитал страхование и т.д., второй этаж свободен для аренды. Более подробная информация обговаривается при встрече. - В кабинетах выполнен хороший ремонт, есть сплит-системы - На 1 этаже располагается пункт охраны здания, охрана круглосуточная - Система видеонаблюдения на каждом этаже - Перед зданием имеется большая парковка - Центральное отопление и водоснабжение. - Земля в собственности. Кадастровый номер здания: 34:34:030053:292	г. Волгоград, ул. Историческая, д. 1226	https://volgograd.domclick.ru/card/sale__retail__1944525669	Апрель 2026	85 000 000	3 073,9	27 652
2	Продается отдельно стоящее коммерческое здание общей площадью 760 кв. м, полностью готовое к эксплуатации и ведению бизнеса. Основные характеристики объекта: - Здание коммерческого назначения, функционально зонировано под офисные помещения, складские площади и выставочный зал. - Собственная котельная, что обеспечивает автономность и контроль эксплуатационных расходов. - На территории расположена парковка для автомобилей площадью 1200м, удобная зона разгрузки, а также гаражные боксы коммерческого назначения. - Всего на участке четыре гаражных бокса, один из которых оборудован ремонтной ямой и подходит для обслуживания автотранспорта. - Установлена вышка операторов связи, приносящая стабильный пассивный (дополнительный) доход. При необходимости возможен демонтаж. Состояние и ремонт: - В 2025 году выполнен капитальный ремонт здания: полная замена всех инженерных коммуникаций, обновление фасада, замена окон и дверей, реконструкция парковки и входной группы. Преимущества: - Универсальный формат объекта - подходит под офисный центр, складской комплекс, сервис или комбинированный бизнес. - Готовность к немедленной эксплуатации без дополнительных вложений. - Наличие собственной инфраструктуры и дополнительных источников дохода. Объект представляет собой выгодное инвестиционное предложение и готовую площадку для развития бизнеса. Кадастровый номер здания: 34:34:030015:300, 34:34:030015:301, 34:34:030015:302	г. Волгоград, ул. им. маршала Толбухина, 12	https://cre.mirkvartir.ru/354996864/	Апрель 2026	44 000 000	800,5	54 966

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
3	Предлагается к покупке офисное 2-этажное здание, расположенное в самом центре г. Волгограда. Объект расположен в культурном центре города, рядом с Мамаевым курганом, выезд сразу на нулевой километр. Развитая транспортная инфраструктура и выгодное расположение гарантируют высокий клиентский поток. Объект подходит под использование офисной, торговой, складской деятельности. Объект полностью заполнен арендаторами. Земельный участок в собственности, все необходимые коммуникации, своя газовая котельная, центральная канализация, большая мощность кВт. Окупаемость меньше 10 лет. Все подробности при обращении. Приходите и развивайте свой бизнес вместе с нами! Кадастровый номер здания: 34:34:040002:76	г. Волгоград, ул. Химическая, 6	https://volgograd.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2058647618	Апрель 2026	75 000 000	1 187,3	63 169
4	Продается коммерческий объект недвижимости в формате отдельно-стоящего нежилого трехэтажного здания в Центральном районе города Волгограда по адресу: ул. им. Глазкова, 14 Общая площадь помещений – 774,9 кв.м. Здание имеет особую привлекательность, поскольку находится в непосредственной близости к плотной жилой застройке Центрального района, примыкая к новому строящемуся ЖК (жилому комплексу) "Цех". Помимо данных особенностей местонахождения этого здания необходимо отметить, что локация обусловлена размещением в непосредственной близости к крупным социальным объектам города — это ЦПКиО (центральный парк культуры и отдыха города), ТРК "Европа-СитиМолл", Стадион "Арена" и конечно же легендарный мемориал памяти - "Мамаев Курган" и все это ассоциируется с данным объектом недвижимости. Здание во всех поисковых системах интернета (2ГИС, Яндекс Карты и др.) выделено, как административное здание. Рядом улицы: пр-кт им. В.И. Ленина, ул. 7-ая Гвардейская, ул. Бакинская, ул. Землянского. Условия сделки: 1 совершеннолетний собственник, без долгов и обременений. Все документы готовы к максимально быстрой сделке! Юридическое сопровождения сделки «под ключ» - 100% безопасность - опыт 25 лет! Хотите купить эту недвижимость, но не продана ваша - звоните Все помещения объекта находятся в удовлетворительном эксплуатационном состоянии (косметический ремонт). ТОРГ! Кадастровый номер здания: 34:34:040005:744	г. Волгоград, ул. им. Глазкова, 14	https://volgograd.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2075966893	Апрель 2026	50 000 000	774,9	64 524

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Площадь , кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
	Объект оценки №2						
1	Предлагаем вашему вниманию действующий автобизнес. Состоит из 5 гаражей в виде капитального строения. Высота потолков 4 метра. Действующая автомойка самообслуживания в двух боксах с оборудованием. Гараж со смотровой ямой. Бокс с возможностью разместить автоподъемник и мастерскую. Здания капитального строения из кирпича и бетона. Система отопления, водоснабжения новые. Общая площадь 162,3 м2 Отопление электро. Вода центральная. Подъезд к территории по хорошему асфальту. Документы в порядке и готовы к сделке. Без долгов и обременений. Возможно приобретение целиком всего комплекса, включающего в себя здание под коммерческую деятельность. С действующим кафетерием, кабинетами под офис, магазин, кафе.	Волгоградская область, рабочий посёлок Светлый Яр, Театральный переулок	https://realty.yandex.ru/offer/3990776962126596206/	Апрель 2026	3 550 000	162,3	21 873
2	Здание общей площадью 184,2 кв.м. со всеми коммуникациями, земля в собственности 324 кв.м., находится на трассе г. Волжский -ср.Ахтуба за памятником "Самолет". Здание состоит из двух частей: 1. Магазин с торговой площадью 51,9 кв.м ,подсобное помещение (склад) 33,1 кв.м. , кабинет 14,1 м.кв., техническая комната (котельная) 11,5 кв.м.,туалет 2,0 кв.м.,душ 1,6 кв.м.. 2. Отдельное прилегающее помещение площадью 53,7 кв.м. автосервиса СТО на одно машиноместо с подъемником , высота потолка 3,8 м., с подведенным электропитанием 380В и 220В. Впереди здания находится земля в собственности для парковки авто, можно использовать для реконструкции и увеличения площади здания. В настоящее время магазин "АВТОЗАПЧАСТИ".	Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, городское поселение Средняя Ахтуба, рп. Средняя Ахтуба, ул. Кузнецкая-1, 14	https://www.avito.ru/srednyaya_ah tuba/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_184.2_m_7533119971	Апрель 2026	4 500 000	184,2	24 430
3	Торговый склад на УНИОР г Волжский.	г. Волжский, ул. Пушкина, 39-16	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7939568742	Апрель 2026	5 500 000	194,5	28 278

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата предложения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
4	Продается имущественный комплекс. Адрес г. Волжский, 2-й Индустриальный проезд, 3. Площадь здания: 200 м² Площадь земельного участка: 5,5 соток Электричество: есть. Водопровод: есть Газ: есть Объект находится в Промышленном центре города. Территория земельного участка частично огорожена. Здание в превосходном состоянии: все окна сохранены; полы бетонные; Имеются удобные подъезды для большегрузной техники. Территория охраняется, есть отдельное помещение для сторожа. В перспективе возможно строительство дополнительно зданий. Помещения оснащены канализацией и водой. Фасад строения выходит на переулок складской, прекрасное место для магазина В настоящий момент весь объект заполнен арендаторами. Обременения отсутствуют.	г. Волжский, пр. 2-й Индустриальный, 3	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_200_m_7400177968	Апрель 2026	7 500 000	200,0	37 500
5	В городе Волжском продаем склад (63,3 кв. м) на арендованном земельном участке (6 соток). Объект расположен по адресу: город Волжский, улица 19 Партсъезда, 68 б. Условия продажи: 1 взрослый собственник, свободная продажа!	Волгоградская обл., г. Волжский, ул. 19 Партсъезда, 68	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/319467010/	Апрель 2026	2 490 000	63,3	39 336

ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Был выделен ряд элементов сравнения.

Основные элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия;
- местоположение (в структуре города);
- площадь земельного участка/ передаваемые права на земельный участок;
- расположение относительно «красной линии» улиц;
- тип объекта;
- физическое состояние здания;
- состав площадей;
- этаж расположения объекта/этажность;
- наличие отдельного входа;
- общая площадь (фактор масштаба);
- состояние отделки.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22-г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения) [8].

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для объектов коммерческой недвижимости является цена за 1 кв. м.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В процессе реализации **3-го этапа** применения метода сравнения продаж Оценщик выявил различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения. На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки к ценам предложения единицы сравнения – 1 кв. м общей площади здания. Как уже указывалось выше, порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если оцениваемый объект по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога вносится со знаком «плюс», если хуже - со знаком «минус».

Корректировка на передаваемые имущественные права

Оцениваемые улучшения и объекты, выбранные в качестве аналогов, передаются на правах собственности. В данном случае объем передаваемых прав одинаков. Корректировка **0%**.

Корректировка на условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

Поскольку в объявлениях о продаже отсутствует информация об особых условиях финансирования, Оценщик исходит из допущения, что в данном случае условия финансирования по выбранным аналогам являются типичными для данного сегмента рынка. Корректировка **0%**.

Корректировка на условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся более высокая цена, уплаченная покупателем, так как участок земли обладает стоимостью группы или стоимостью при слиянии; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.

Поскольку в объявлениях о продаже отсутствует информация об особых условиях продажи, Оценщик исходит из допущения, что в данном случае условия продажи по выбранным аналогам являются типичными для данного сегмента рынка. Корректировка **0%**.

Корректировка на рыночные условия

Определение данной корректировки, как правило, основывается на исследовании данных рынка соответствующего сегмента коммерческой недвижимости.

Согласно данным портала СтатРиэлт срок ликвидности, продажи, экспозиции для административных (офисных) зданий/ помещений составляет в среднем 10 месяцев.

Согласно данным портала СтатРиэлт срок ликвидности, продажи, экспозиции для складских неотапливаемых зданий/ помещений составляет в среднем 11 месяцев.

В данном случае даты предложений к продаже аналогов совпадают либо незначительно (с учетом расчетных сроков экспозиции на данном рынке) отличаются от даты проведения оценки («24» апреля 2026 г.), поэтому корректировка не требуется. Корректировка **0%**.

Корректировка на торг

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Данная корректировка не входит в состав выделенных элементов сравнения, так как носит универсальный характер. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Корректировка на торг вводится согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Так, в данном исследовании при продаже офисных помещений и зданий составляет в среднем **-8,6%**, что и принимается в качестве расчетного значения.

Таблица 507. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,9%	3,6% 12,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	4,7% 12,6%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	4,7% 12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	5,2% 15,8%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	3,4% 11,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	3,7% 12,4%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	4,3% 13,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	4,9% 15,0%

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», скидка на торг для цен на

универсальные производственно-складские объекты на активном рынке в среднем составляет **10%**, что и принимается в качестве расчётного значения.

Таблица 476. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	5,7%	14,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,3%	5,4%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,1%	6,7%	15,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	9,1%	18,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,9%	5,9%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,7%	4,3%	13,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,3%	5,0%	11,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	9,2%	5,5%	12,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,6%	7,2%	16,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,5%	5,4%	11,7%

Расчетные значения корректировок приводятся в таблицах 25-26.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение вводится с целью устранить отличия в привлекательности местоположения объектов-аналогов и объекта оценки для конкретного сегмента.

В различных сегментах местоположение характеризуется своим набором характеристик – для преимущественно административных объектов основным параметром местоположения является пешеходный трафик, транспортная доступность и престижность района.

Корректировка на местоположение относительно областного центра вводится согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Так, в данном исследовании для объектов выделяются следующие категории местоположения относительно областного центра:

Таблица 15. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,36	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,59

Корректировка на местоположение в общей структуре города также вводится согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Согласно данным указанного справочника, внутригородская территория классифицируется по территориальному (геопозиция объекта) зонированию:

Таблица 72. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,75	0,92
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,77	0,69	0,86
Окраины городов, промзоны	0,65	0,54	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,76	0,67	0,85
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,92	0,85	0,99
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,76	0,92
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,78	0,70	0,87
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,68	0,86

В исследовании «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Так, в данном исследовании для объектов выделяются следующие категории местоположения относительно областного центра:

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,77	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,53	0,73
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,61
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,77	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,63	0,54	0,73
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,61

Расчетные значения корректировок приводятся в таблицах 25-26.

Корректировка на площадь земельного участка/ передаваемые права на земельный участок

Корректировка для объекта оценки №№1.1 вносилась путем вычитания стоимости земельного участка, отнесенного к оцениваемому комплексу недвижимости. Предполагается, что участки, входящие в состав объектов-аналогов обеспечены всеми необходимыми для функционирования коммуникациями.

Таким образом, в дальнейшем скорректированная цена объекта-аналога будет относиться только к улучшениям, входящим в состав оцениваемого объекта. На основании этих данных выводится удельная стоимость оцениваемого комплекса в части улучшений. Стоимость земельного участка, относящегося к каждому из объектов-аналогов, определялась умножением его площади на удельную стоимость. Удельная стоимость земельного участка, отнесенного к каждому из объектов-аналогов, определялась исходя из удельной стоимости, определенной в рамках Раздела 6.2 настоящего отчета и корректировок на площадь и передаваемые права на земельный участок, описанных также в рамках Раздела 6.2.

Корректировка на расположение относительно «красной линии» улиц

Стоимость объектов недвижимости коммерческого назначения зависит от расположения относительно «красной линии» улиц с высокой интенсивностью пешеходного и транспортного потоков. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии» улицы обычно выше стоимости аналогичных объектов, расположенных внутриквартально.

Корректировка вводится в соответствии с данными исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» [24].

Таблица 94. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,84	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,86	0,95

Так, по данным указанного источника отношение удельной цены объекта, расположенного внутриквартально, к удельной цене объекта, расположенного на «красной линии» улицы, в среднем для условий г. Волгоград составляет 0,90.

В качестве расчетного используется среднее значение. Значения корректировок приводятся в таблицах 25-26.

Корректировка на тип объекта

При типичных рыночных условиях продажи объектов недвижимости цена комплекса помещений ниже цены отдельно стоящего здания.

Корректировка вводится в соответствии с данными исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [24].

Так, по данным указанного источника отношение удельной цены нежилого помещения к удельной цене отдельно стоящего здания, обеспеченного земельным участком, в среднем для условий г. Волгограда составляет в среднем 0,90.

Таблица 273. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,84	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,97

В качестве расчетного используется среднее значение. Значения корректировок приводятся в таблицах 25-26.

Корректировка на физическое состояние здания/дома

Корректировка вводится в соответствии с данными исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [24].

Формула для расчета корректировки приведена ниже:

$$K_{\text{ФС}} = \frac{D_{\text{отл.}(oo)} + D_{\text{хор.}(oo)} * K_{\text{хор./отл.}} + D_{\text{удовл.}(oo)} * K_{\text{удовл./отл.}} + D_{\text{ТР}(oo)} * K_{\text{ТР/отл.}}}{D_{\text{отл.}(oa)} + D_{\text{хор.}(oa)} * K_{\text{хор./отл.}} + D_{\text{удовл.}(oa)} * K_{\text{удовл./отл.}} + D_{\text{ТР}(oa)} * K_{\text{ТР/отл.}}} - 1 \quad (2)$$

где:

$K_{\text{ФС}}$ - корректировка на физическое состояние;

$D_{\text{отл.}(oo)}$ - доля площадей в отличном физическом состоянии в составе оцениваемого объекта;

$D_{\text{отл.}(oa)}$ - доля площадей в отличном физическом состоянии в составе объекта-аналога;

$D_{\text{хор.}(oo)}$ - доля площадей в хорошем физическом состоянии в составе оцениваемого объекта;

$D_{\text{хор.}(oa)}$ - доля площадей в хорошем физическом состоянии в составе объекта-аналога;

$K_{\text{ТР/отл.}}$ - коэффициент на отношения рыночных цен объектов, требующих ремонта, к ценам объектов в отличном физическом состоянии

$K_{\text{хор./отл.}}$ - коэффициент на отношения рыночных цен объектов в хорошем физическом состоянии к ценам объектов в отличном физическом состоянии

$D_{\text{удовл.}(oo)}$ - доля площадей в удовлетворительном физическом состоянии в составе оцениваемого объекта;

$D_{\text{удовл.}(oa)}$ - доля площадей в удовлетворительном физическом состоянии в составе объекта-аналога.

$D_{\text{ТР}(oo)}$ - доля площадей, требующих ремонта, в составе оцениваемого объекта;

$D_{\text{ТР}(oa)}$ - доля площадей, требующих ремонта, в составе объекта-аналога.

$K_{\text{удовл./отл.}}$ - коэффициент на отношения рыночных цен объектов в удовлетворительном физическом состоянии к ценам объектов в отличном физическом состоянии

Таблица 415. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,72	0,90
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,68	0,53	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,74	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,65	0,54	0,75

В качестве расчетных используются средние значения. Значения корректировок приводятся в таблицах 25-26.

Корректировка на состав площадей

Корректировка определяется, исходя из процентного соотношения площадей административного/складского (отапливаемые и неотапливаемые) назначения в составе оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Корректировка рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{сост.}} = \frac{D_{OT(oo)} + D_{Co(oo)} * K_{Co/OT} + D_{Cx(oo)} * K_{Cx/OT} * K_{Cx/Co} + D_{Aвт.(oo)} * K_{Aвт./OT}}{D_{OT(oa)} + D_{Co(oa)} * K_{Co/OT} + D_{Cx(oa)} * K_{Cx/OT} * K_{Cx/Co} + D_{Aвт.(oa)} * K_{Aвт./OT}} - 1 \quad (3)$$

где:

$K_{\text{сост.}}$ - корректировка на состав площадей;

$D_{OT(oo)}$ - доля офисно-торговых площадей или площадей свободного назначения в составе объекта оценки;

$D_{OT(oa)}$ - доля офисно-торговых площадей или площадей свободного назначения в составе объекта-аналога;

$D_{Co(oo)}$ - доля складских отапливаемых площадей в составе объекта оценки;

$D_{Co(oa)}$ - доля складских отапливаемых площадей в составе объект-аналога;

$D_{Cx(oo)}$ - доля складских неотапливаемых площадей в составе объекта оценки;

$D_{Cx(oa)}$ - доля складских неотапливаемых площадей в составе объект-аналога;

$D_{Aвт.(oo)}$ - доля площадей автосервиса в составе объекта оценки;

$D_{Aвт.(oa)}$ - доля площадей автосервиса в составе объект-аналога;

$K_{Co/OT}$ - коэффициент отношения удельных цен складских отапливаемых объектов к удельным ценам офисно-торговых объектов;

$K_{Cx/OT}$ - коэффициент отношения удельных цен складских неотапливаемых объектов к удельным ценам офисно-торговых объектов;

$K_{Aвт./OT}$ - коэффициент отношения удельных цен автосервисов к удельным ценам офисно-торговых объектов.

Корректировка вводится в соответствии с данными исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [24].

интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,46	1,30	1,62
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,10	1,34

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» [26], отношение удельных цен производственно-складских объектов к удельным ценам административных объектов для условий г. Волгоград в среднем составляя 0,69.

Таблица 456. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,46	1,30	1,62
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,10	1,34
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,44	1,28	1,60
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,10	1,35

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» [26], отношение удельных цен производственно-складских неотапливаемых объектов к удельным ценам производственно-складских отапливаемых объектов для условий г. Волгограда в среднем составляя 0,83.

Таблица 206. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,83	0,76 0,91
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,85	0,78 0,93

В качестве расчетных используются средние значения. Значения корректировок приводятся в таблицах 25-26.

Корректировка на этаж расположения

Как правило, стоимость (и, соответственно, величина арендной ставки) административного объекта зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже и выше.

Корректировка вводится в соответствии с данными исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [24]. Так:

Таблица 295. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,89 0,95
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,74 1,00
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,69 0,93
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,88 0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,69 1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,65 0,98

В качестве расчетных используются средние значения вышеприведенных коэффициентов. Таким образом, корректировка рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{эт}} = \frac{D_{1(\text{оо})} + D_{\text{ц/п(оо)}} * K_{\text{ц/п}} + D_{2(\text{оо})} * K_2}{D_{1(\text{оа})} + D_{\text{ц/п(оа)}} * K_{\text{ц/п}} + D_{2(\text{оа})} * K_2} - 1 \quad (4)$$

где:

$K_{ЭТ}$ - корректировка на этаж;

$D_{1(00)}$ - доля 1 этажа в составе оцениваемого объекта;

$D_{1(0a)}$ - доля 1 этажа в составе объекта-аналога;

$D_{ц/п(00)}$ - доля цокольных/подвальных помещений в составе оцениваемого объекта;

$D_{ц/п(0a)}$ - доля цокольных/подвальных помещений в составе объекта-аналога;

$D_{2(00)}$ - доля помещений, расположенных выше 1-го этажа, в составе оцениваемого объекта;

$D_{2(0a)}$ - доля помещений, расположенных выше 1-го этажа, в составе объекта-аналога.

$K_{ц/п}$ — коэффициент на расположение объекта в цоколе/подвале

K_2 — коэффициент на расположение объекта выше 1-го этажа

Значения корректировок приводятся в таблицах 25-26.

Корректировка на наличие отдельного входа

Как правило, стоимость объектов административного назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

Все объекты-аналоги представляют собой отдельностоящие здания. Корректировка **0%**.

Корректировка на общую площадь

Данная корректировка учитывает тот факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности и универсальности более крупных объектов.

Корректировка вводится в соответствии с данными исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [24]. Так, для условий г. Волгограда выделяется следующая градация площадей:

Зависимость удельной цены/арендной ставки объектов офисного назначения от площади для различных групп городов

Усредненные данные по России

Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от
площади, доверительный интервал



Рис. 94. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Учитывая результаты исследования, приведенные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», корректировка на общую площадь (масштаб) определяется по следующей формуле:

Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, расширенный интервал

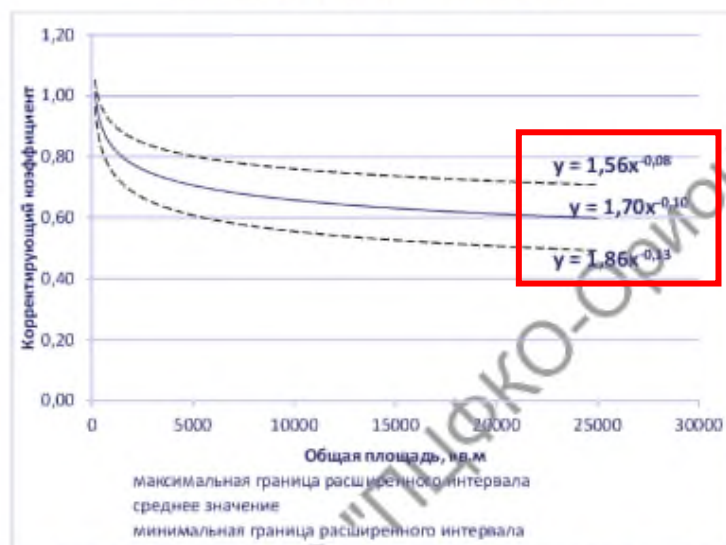


Рис. 51. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, усредненные данные по России. Расширенный интервал.

Значения корректировок по выделенным элементам сравнения и расчет скорректированных цен предложений по оцениваемым улучшениям приводятся в таблицах 25-26.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка определяется, исходя из процентного соотношения площадей различного состояния отделки в составе оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Корректировка рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{отд.}} = \frac{D_{\text{Пр.}(oo)} + D_{\text{Ул.}(oo)} * K_{\text{Ул./Пр.}} + D_{\text{СТ}(oo)} * K_{\text{СТ/Пр.}} + D_{\text{КР}(oo)} * K_{\text{КР/Пр.}} + D_{\text{БО}(oo)} * K_{\text{БО./Пр.}}}{D_{\text{Пр.}(oa)} + D_{\text{Ул.}(oa)} * K_{\text{Ул./Пр.}} + D_{\text{СТ}(oa)} * K_{\text{СТ/Пр.}} + D_{\text{КР}(oa)} * K_{\text{КР/Пр.}} + D_{\text{БО}(oa)} * K_{\text{БО./Пр.}}} - 1 \quad (5)$$

где:

$K_{\text{отд.}}$ - корректировка на состояние отделки;

$D_{\text{Пр.}(oo)}/D_{\text{Пр.}(oa)}$ - доля площадей в составе объекта оценки/ объекта-аналога в «Премиум» отделке;

$D_{\text{Ул.}(oo)}/D_{\text{Ул.}(oa)}$ - доля площадей в составе объекта оценки/ объекта-аналога с улучшенной отделкой;

$D_{\text{СТ}(oo)}/D_{\text{СТ}(oa)}$ - доля площадей в составе объекта оценки/ объекта-аналога в «Стандартной» отделке;

$D_{\text{КР}(oo)}/D_{\text{КР}(oa)}$ - доля площадей в составе объекта оценки/ объекта-аналога, требующих проведения косметических ремонтных работ;

$D_{\text{БО}(oo)}/D_{\text{БО}(oa)}$ - доля площадей в составе объекта оценки/ объекта-аналога без отделки;

$K_{\text{Ул./Пр.}}$ - коэффициент отношения удельных цен объектов с улучшенной отделкой, к удельным ценам объектов, с «Премиум» отделкой;

$K_{\text{СТ/Пр.}}$ - коэффициент отношения удельных цен объектов со «Стандартной» отделкой, к удельным ценам объектов, с «Премиум» отделкой;

$K_{\text{КР/Пр.}}$ - коэффициент отношения удельных цен объектов, требующих проведения косметических ремонтных работ, к удельным ценам объектов, с «Премиум» отделкой;

$K_{\text{БО/Пр.}}$ - коэффициент отношения удельных цен объектов без отделки, к удельным ценам объектов, с «Премиум» отделкой.

Корректировка вводится в соответствии с данными исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [24].

Таблица 437. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффицента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,76	0,69	0,84
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,67	0,58	0,76

В качестве расчетных используются средние значения. Значения корректировок приводятся в таблицах 25-26.

Результаты корректировок цен аналогов в рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки №1

Таблица 25

№ п/п	Характеристика	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Местоположение	г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а	Г. Волгоград, ул. Историческая, д. 1226	г. Волгоград, ул. им. маршала Толбухина, 12	г. Волгоград, ул. Химическая, 6	Г. Волгоград, ул. им Глазкова, 14
2	Цена предложения, руб.		85 000 000	44 000 000	75 000 000	50 000 000
3	Площадь, кв. м	3 058,5	3 073,9	800,5	1 187,3	774,9
4	Цена предложения всего, руб. за 1 кв. м с НДС		27 652	54 966	63 169	64 524
5	Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м с НДС		27 652	54 966	63 169	64 524
6	Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м с НДС		27 652	54 966	63 169	64 524
7	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м с НДС		27 652	54 966	63 169	64 524
8	Рыночные условия	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г.
	Корректировка		0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м с НДС		27 652	54 966	63 169	64 524
9	Корректировка на торг	-8,6%	-8,6%	-8,6%	-8,6%	-8,6%
	Цена после корректировки, руб./кв. м с НДС		25 274	50 239	57 736	58 975
10	Местоположение в области	г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а	Г. Волгоград, ул. Историческая, д. 1226	г. Волгоград, ул. им. маршала Толбухина, 12	г. Волгоград, ул. Химическая, 6	Г. Волгоград, ул. им Глазкова, 14
	Категория района	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	Корректировка	0,72	0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м с НДС		25 274	50 239	57 736	58 975
11	Местоположение внутри города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Зона автомагистралей	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Центры административных районов города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
	Корректировка	0,77	1%	0%	-15%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м с НДС		25 607	50 239	48 854	58 975
12	Площадь земельного участка, отнесенного к зданию, кв. м	3 425,0	750,8	1 277,0	1 254,0	415,0
	Права на участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на права		0%	0%	0%	0%
	Корректировка на площадь		51%	31%	31%	77%
	Скорректированная стоимость 1 кв. м земельного участка, руб./кв. м	4 730	7 126	6 174	6 204	8 363
	Стоимость земельного участка, руб.		5 350 201	7 884 198	7 779 816	3 470 645
	Цена после корректировки, руб. с НДС		73 362 036	32 331 802	50 224 030	42 229 355
	Цена после корректировки, руб./кв. м с НДС		23 866	40 390	42 301	54 497
13	Физическое состояние	Среднерыночное	Среднерыночное	Хорошее	Среднерыночное	Хорошее
	Корректировка		0%	-19%	0%	-19%
	Цена после корректировки, руб./кв. м с НДС		23 866	32 716	42 301	44 142
14	Расположение относительно "красной линии"	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
	Корректировка	0,90	0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м с НДС		23 866	32 716	42 301	44 142
15	Доля складских помещений, %	0%	0%	10%	0%	0%

№ п/п	Характеристика	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Корректировка		0%	3%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м с НДС		23 866	33 805	42 301	44 142
16	Этаж расположения объекта	подвал, 1-3, антресоль	подвал, цокольный, 1,2,3,4,5	Наземные	подвал, 1,2	Наземные
	Доля подвала	0,25	0,14	0,00	0,33	0,00
	Доля цоколя	0,00	0,14	0,00	0,00	0,00
	Доля первого этажа	0,75	0,14	0,50	0,34	0,33
	Корректировка		0%	-5%	0%	-4%
	Цена после корректировки, руб./кв. м с НДС		23 921	32 076	42 301	42 486
17	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м	3 058,5	3 073,9	800,5	1 187,3	774,9
	Корректировка		0%	-11%	-8%	-12%
	Цена после корректировки, руб./кв. м с НДС		23 932	28 431	38 848	37 548
18	Состояние отделки помещений	Требуется косметический ремонт	Стандарт	Стандарт	Требуется косметический ремонт	Стандарт
	Корректировка		-11%	-11%	0%	-11%
	Цена после корректировки, руб./кв. м с НДС		21 398	25 421	38 848	33 572
19	Среднее значение, руб./кв. м с НДС	29 810				

Результаты корректировок цен аналогов в рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки №2

Таблица 26

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
1	Цена предложения всего с НДС, руб.		3 550 000	4 500 000	5 500 000	7 500 000	2 490 000
2	Общая площадь, кв. м	65,0	162,3	184,2	194,5	200,0	63,3
3	Удельная цена предложения с НДС, руб./кв. м		21 873	24 430	28 278	37 500	39 336
4	Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		3 550 000	4 500 000	5 500 000	7 500 000	2 490 000
5	Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
	Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		3 550 000	4 500 000	5 500 000	7 500 000	2 490 000
6	Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		3 550 000	4 500 000	5 500 000	7 500 000	2 490 000
7	Рыночные условия (дата предложения к продаже)	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		3 550 000	4 500 000	5 500 000	7 500 000	2 490 000
8	Корректировка на торг	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		3 195 000	4 050 000	4 950 000	6 750 000	2 241 000
9	Местоположение	Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, х. Закутский, ул. Клетская, 24	Волгоградская область, рабочий посёлок Светлый Яр, Театральный переулок	Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, городское поселение Средняя Ахтуба, рп. Средняя Ахтуба, ул. Кузнецкая-1, 14	Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Пушкина, 39-16	Волгоградская обл., г. Волжский, пр. 2-й Индустриальный, 3	Волгоградская обл., г. Волжский, ул. 19 Партсъезда, 68
	Местоположение в структуре города	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
	Корректировка, %	0,5	0%	0%	-34%	-34%	-34%
	Цена после корректировки с НДС, руб.		3 550 000	4 500 000	3 618 421	4 934 211	1 474 342
10	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		21 873	24 430	18 604	24 671	23 291
11	Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		21 873	24 430	18 604	24 671	23 291
12	Доля административно-бытовых площадей, %	0,0%	0%	71%	20%	0%	0%
	Доля производственно-складских отапливаемых капитальных площадей, %	0,0%	100%	29%	0%	100%	100%
	Доля производственно-складских неотапливаемых капитальных площадей, %	100,0%	0%	0%	80%	0%	0%
	Доля производственно-складских отапливаемых некапитальных площадей, %	0,0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Доля производственно-складских неотапливаемых некапитальных площадей, %	0,0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка, %	100%	-17%	-37%	-13%	-17%	-17%
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		18 155	15 293	16 152	20 477	19 332
13	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м	65,0	162,3	184,2	194,5	200,0	63,3
	Корректировка, %	-0,1	10%	11%	12%	12%	0%

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
	Цена после корректировки с НДС, руб./кв. м		19 894	16 972	18 023	22 913	19 281

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНЫХ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В процессе реализации **4-го этапа** согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводятся итоговые величины рыночных стоимостей объектов оценки на основе сравнительного подхода.

Анализ показывает, что скорректированные с учетом отличий от объектов оценки цены предложений аналогов варьируются:

- для оцениваемых улучшений объекта оценки №1 в диапазоне от 21 398 руб./кв. м до 38 848 руб./кв. м;
- для оцениваемых улучшений объекта оценки №2 в диапазоне от 16 972 руб./кв. м до 22 913 руб./кв. м.

В качестве расчетных значений удельных рыночных стоимостей объектов оценки принимаются средние значения полученных диапазонов цен (см. таблицу 27).

Для получения итоговых результатов по объектам оценки №№1.1 необходимо прибавить совокупную рыночную стоимость земельных участков, относящихся к объектам оценки (см. таблицу 23 в Разделе 6.2).

Умножая полученное значение удельной цены на общую площадь объекта оценки, получим рыночную стоимость зданий с земельным участком в пределах площади застройки.

Необходимо отметить, что на рынке практически не представлено свободных земельных участков, которые могли бы служить аналогами оцениваемых объектов, для расчета стоимости избыточного участка у объекта оценки, в связи с чем, Оценщик использует метод распределения.

Корректировка на долю стоимости земельного участка в стоимости комплекса вводится согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия»:

Таблица 98. Значение «Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения), в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,63 0,85
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,78	0,68 0,88
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,76	0,66 0,87
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,70	0,58 0,81
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,75	0,64 0,85

Рыночная стоимость земельного участка, на котором расположены оцениваемые объекты №2.1-2.2, приведена в таблице ниже.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 27

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Удельная рыночная стоимость, руб./ кв. м	Рыночная стоимость оцениваемых улучшений, руб.	Рыночная стоимость земельных участков, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом земельного участка, руб.)
1.1-1.2	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 3 058,5 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а	3 058,5	29 810	91 173 885	16 200 250	107 374 135

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Таблица 28

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м/м	Удельная рыночная стоимость, руб./ кв. м	Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом земельного участка, руб.)	Рыночная стоимость земельных участков, руб.	Рыночная стоимость оцениваемых улучшений, руб.
2	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 3 058,5 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а					
2.1	Сооружение (скважина) протяженностью 24 м, кадастровый номер 34:28:130005:959, расположенное по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24	24	1	1	0	1
2.2	Нежилое здание (здание спиртохранилища) общей площадью 65 кв. м, кадастровый номер 34:28:130005:960, расположенное по адресу: Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, х. Закутский, ул. Клетская, 24	65,0	19 416	1 262 040	328 130	933 910
Итого:						933 911

7. Доходный подход

7.1. Методика оценки

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки [2].

Использование доходного подхода основано на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость имущества определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный метод путем пересчета ожидаемых доходов от объекта оценки в настоящую стоимость.

Определение стоимости недвижимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этой недвижимости. Собственник не продаст свой объект недвижимости по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

В общем виде формула для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода может быть представлена в виде [21]:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{D_t}{(1+r)^t} + \frac{FV_n}{(1+r)^n} \quad (6)$$

где:

PV – рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода;

FV_n – прогнозная стоимость объекта недвижимости, относящаяся к *n*-му периоду (стоимость реверсии, терминальная стоимость);

r – ставка дисконтирования, равная требуемой доходности вложений, отражает характерную для данного сегмента рынка доходность инвестиций в недвижимость с учетом неопределенности и риска;

D_t – чистый операционный доход, который ожидается получить от использования объекта недвижимости в *t*-й прогнозный период (год). Предполагается, что доходы фиксируются на конец года. В случае авансовых платежей или ежемесячных платежей эту величину следует соответствующим образом корректировать.

n – прогнозный период времени.

Однако для многих типовых ситуаций, характерных для оценки доходной недвижимости, общая формула 7 переходит в компактное выражение:

$$PV = \frac{D_1}{R} \quad (7)$$

где:

PV – рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода;

D₁ – чистый операционный доход, который ожидается получить от использования объекта недвижимости в **1-ый** прогнозный период (год);

R – некоторый коэффициент, который характеризует соотношение между рыночной стоимостью объекта недвижимости и ожидаемым в первый прогнозный год чистым доходом, который рассчитывает получить собственник недвижимости от сдачи ее в аренду по рыночным ценам.

Этот коэффициент называют **коэффициентом капитализации**, а метод, основанный на расчете рыночной стоимости по формуле 7. Для практической реализации такого метода необходимо предварительно определить коэффициент капитализации.

Чтобы рассчитать коэффициент капитализации, следует установить влияние на него различных факторов.

Прежде всего, его численное значение определяется доходностью альтернативных инвестиций с рисками, равными риску, ассоциируемому с получением дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости, которая используется как ставка дисконтирования. Во-вторых, он зависит от ожиданий рынка относительно роста/падения цен на недвижимость и ожидаемых изменений рыночных арендных ставок в прогнозный период. Также важным фактором, влияющим на величину коэффициента капитализации, является остаточный срок службы или величина обесценивания объекта за прогнозный период. Используя расчетные формулы для конкретных типовых ситуаций [21], можно в каждом конкретном случае рассчитать коэффициент капитализации и на основании него определить рыночную стоимость объекта недвижимости. Однако практическая реализация такого способа сталкивается с

серьезными затруднениями: весьма сложно оценить ожидания рынка относительно дальнейшего движения цен недвижимости, трудно спрогнозировать остаточный срок службы объекта и т. п.

Оценщик отказывается от использования метода кумулятивного построения коэффициента капитализации, поскольку отсутствуют исследования влияния различных факторов риска на величину коэффициента для российского рынка, и соответственно степень субъективности такой оценки превышает разумные границы. В данном случае коэффициент капитализации определяется **исходя из рыночных данных** по аналогичным объектам недвижимости.

7.2. Процесс оценки

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Оценщик на основе материалов сети Интернет проанализировал доступную на дату оценки информацию о предложениях к аренде объектов недвижимости из сегмента «объекты капитального строительства коммерческого административно-бытового назначения, расположенные границах г. Волгограда».

На основе анализа предложений, Оценщик выявил объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемыми (5 объекта, см. таблицу 15). При детальном анализе для расчета были использована часть из 5 объектов, как наиболее сопоставимые с объектами оценки по своим характеристикам. Описание обоснования применения, либо отказа от аналога приведено в таблице 15. Данные о выбранных объектах-аналогах приведены в таблице 29.

При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с риелторами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная риелторами или представителями собственников, может различаться. Для обеспечения проверяемости результатов Оценщик приводит уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию.

В Отчете указаны ссылки на источники информации, в т. ч. на данные Интернет. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае если в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

При использовании приведенных данных Оценщик исходит из предположения, что публикуемые продавцами цены аренды отражают денежную величину, при получении которой арендодатель готов будет передать объект оценки в аренду.

Фотоматериалы по используемым объектам-аналогам приведены в таблице ниже.

Объект-аналог, расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. Моторная, 13
(аналог для объекта оценки №1)



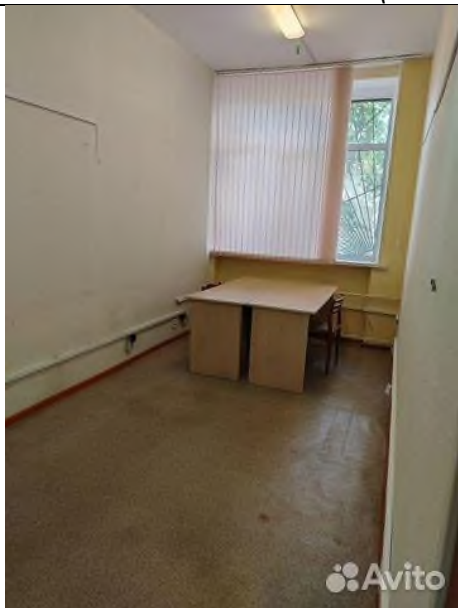
Объект-аналог, расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. Загорская, 24
(аналог для объекта оценки №1)



Объект-аналог, расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. Брасовская, 14
(аналог для объекта оценки №1)



Объект-аналог, расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. Скосырева, 5
(аналог для объекта оценки №1)



Объект-аналог, расположенный по адресу: г. Волгоград, пр-кт. Университетский, 64
(аналог для объекта оценки №1)



Данные об аналогах для определения рыночной стоимости объекта оценки №1 в рамках доходного подхода

Таблица 29

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата предложения	Арендная ставка, руб.	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м
Объект оценки №1							
1	Сдаётся в аренду офисное помещение общей площадью 267,7 кв м., расположенное по адресу: г. Волгоград, микрорайон Гумрак, ул. Моторная на 1 этаже 2-этажного здания. Всего девять изолированных комнат- кабинетов с разной площадью. Кабинеты светлые и просторные, 2 сан. узла. Установлены новые пластиковые окна. Также есть подсобное и складское помещения. Офисное помещение находится на территории торгово-складской базы.	г. Волгоград, ул. Моторная, 13	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_267.7_m_3090746449	Апрель 2026	74 956	267,7	280
2	Представляем вашему вниманию отдельно стоящее здание, которое идеально подойдёт для реализации ваших амбициозных проектов! Возможность аренды помещений на выбор этажей: с первого по четвёртый включительно, а также просторный подвал. Высота потолков каждого этажа впечатляет — целых **4,7 метра**, предоставляя максимум пространства для творчества и функционального зонирования. Рядом расположена удобная парковочная площадка, обеспечивающая комфортный доступ сотрудникам и посетителям. Особенность: **возможность арендовать части здания раздельно**. Это открывает широкие перспективы для сотрудничества между несколькими организациями и эффективного совместного использования площадей. Стоимость аренды всего здания составляет **700 000 рублей** ежемесячно. Для предпринимателей и инвесторов открывается уникальная возможность воплотить любые идеи в жизнь и успешно развивать своё дело в удобном месте города.	г. Волгоград, ул. Загорская, 24	https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/313761692/	Апрель 2026	700 000	2 000,0	350
3	Сдам офисное помещение(1 этаж+подвал) Отдельно стоящее здание с парковочными местами на 10 машин с прилегающей ухоженной территорией На 1 этаже 7 кабинетов с офисной отделкой и отдельным санузлом Имеется видеонаблюдение Охрана 24/7 Окна закрываются рольставнями 2 подвала под разные структуры деятельности По всем вопросам звоните,пишите	г. Волгоград, ул. Брасовская, 14	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_284_m_7522958426	Апрель 2026	99 400	284,0	350
4	8 комнат с собственным входом с торца здания в отдельном крыле, также есть вход с основного здания. Свой санузел, возможность сделать душевую - канализация подведена. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно, свой электросчетчик. Можно рассмотреть вариант аренды комнат отдельно - 54,7 (есть свой санузел) и 14,7 - есть общая дверь, 14,6, 9,9, 2 смежные комнаты - 32,9 и 15,5, а также на последних 4х фото 2 смежные комнаты - 10 и 9,9. Стоимость 400 за 1 кв.м., цена обсуждается.	г. Волгоград, ул. Скосырева, 5	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_162_m_4367371277	Апрель 2026	65 000	162,0	401
5	Офисное помещение с отдельным входом. Изолированное. все коммуникации, парковка, ремонт, системы кондиционирования, сан. узлы. Сдается только целиком! Дополнительно можно снять цоколь еще 250м2.	г. Волгоград, пр-кт. Университетский, 64	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_250_m_3624806741	Апрель 2026	150 000	250,0	600

ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Арендные ставки объектов-аналогов были скорректированы с учетом отличий от помещений объектов оценки. Корректировки рассчитываются по методикам, изложенным в разделе 6.2 «Сравнительный подход», кроме описанных ниже:

Корректировка на торг

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Данная корректировка не входит в состав выделенных элементов сравнения, так как носит универсальный характер.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Корректировка на торг вводится согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», скидка на торг для арендных ставок на специализированные высококласные складские объекты на активных рынках составляет: -8,3%. Данное значение принимается в качестве расчетного.

Таблица 507. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7,9%	3,6%	12,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,6%	4,7%	12,6%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	4,7%	12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	5,2%	15,8%
Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	3,4%	11,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	3,7%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	4,3%	13,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	4,9%	15,0%

Расчетные значения корректировок приводятся в таблице 30.

Корректировка на состав арендной платы

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка как «коммунальные сверху» (или указывается часть коммунальных платежей, которые не включены в арендную ставку), или «коммунальные входят» (что подразумевает, что арендатор не оплачивает дополнительно никаких платежей). В случае, если состав арендных ставок однороден (ставки не включают в себя оплату коммунальных платежей), корректировка составит 0 руб.

По результатам переговоров с продавцами и согласно текстам объявлений, в стоимость арендных ставок объектов-аналогов коммунальные платежи не включены, корректировка составит **0%**.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение вводится с целью устранить отличия в привлекательности местоположения объектов-аналогов и объекта оценки для конкретного сегмента.

Корректировка на местоположение относительно областного центра вводится согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Так, в данном исследовании для объектов выделяются следующие категории местоположения относительно областного центра:

Таблица 15. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,36	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,74	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,59

Корректировка на местоположение в общей структуре города также вводится согласно данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия». Согласно данным указанного справочника, внутригородская территория классифицируется по территориальному (геопозиция объекта) зонированию:

Таблица 72. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,84	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,75	0,92
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,77	0,69	0,86
Окраины городов, промзоны	0,65	0,54	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,76	0,67	0,85
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,92	0,85	0,99
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,76	0,92
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,78	0,70	0,87
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,68	0,86

Расчетные значения корректировок приводятся в таблице 30.

Корректировка на расположение относительно «красной линии» улиц

Корректировка вводится в соответствии с данными исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» [24].

Таблица 94. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,84	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,86	0,95

Так, по данным указанного источника отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутриквартально, к удельной арендной ставке объекта, расположенного на «красной линии» улицы, в среднем для условий г. Волгоград составляет 0,91.

В качестве расчетного используется среднее значение. Значения корректировок приводятся в таблице 30.

Корректировка на тип объекта

Поскольку все площади оцениваемых улучшений могут передаваться в аренду различным форматом (как целыми зданиями, так и отдельными частями зданий: помещениями, этажами, блоками), корректировка на тип объекта в данном случае не вводится.

Корректировка на физическое состояние здания

Объекты-аналоги, как и объект оценки находятся в сопоставимом физическом состоянии. Корректировка составит **0%**.

Корректировка на этаж расположения

Как отмечалось в предварительных замечаниях, изначально Оценщик определяет арендные ставки административно-торговых площадей, расположенных на 1-м этаже нежилого здания.

Корректировка вводится в соответствии с данными исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [24]. Так:

Таблица 295. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,89	0,95
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,74	1,00
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,69	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,88	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,69	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,65	0,98

В качестве расчетных используются средние значения вышеприведенных коэффициентов. Таким образом, корректировка рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{эт}} = \frac{D_{1(00)} + D_{ц/п(00)} * K_{ц/п} + D_{2(00)} * K_2}{D_{1(0a)} + D_{ц/п(0a)} * K_{ц/п} + D_{2(0a)} * K_2} - 1 \quad (8)$$

где

$K_{\text{эт}}$ - корректировка на этаж;

$D_{1(00)}$ - доля 1 этажа в составе оцениваемого объекта;

$D_{1(0a)}$ - доля 1 этажа в составе объекта-аналога;

$D_{ц/п(00)}$ - доля цокольных/подвальных помещений в составе оцениваемого объекта;

$D_{ц/п(0a)}$ - доля цокольных/подвальных помещений в составе объекта-аналога;

$D_{2(00)}$ - доля помещений, расположенных выше 1-го этажа, в составе оцениваемого объекта;

$D_{2(0a)}$ - доля помещений, расположенных выше 1-го этажа, в составе объекта-аналога.

$K_{ц/п}$ - коэффициент на расположение объекта в цоколе/подвале

K_2 - коэффициент на расположение объекта выше 1-го этажа

Значения корректировок приводятся в таблице 30.

Корректировка на общую площадь

Корректировка на площадь не вводится, так как оцениваемый комплекс может сдаваться отдельными помещениями/блоками.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка вводится в соответствии с данными исследования «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [24].

Таблица 437. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,85	0,78	0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,77	0,69	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,66	0,58	0,75

Результаты корректировок для определения базовой расчетной арендной ставки по объекту оценки №1 приводятся в таблице 30.

Результаты корректировок арендных ставок аналогов в рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки №1

Таблица 30

№ п/п	Характеристика	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
1	Местоположение	г Волгоград, ул им Поддубного, дом 33а	г. Волгоград, ул. Моторная, 13	г. Волгоград, ул. Загорская, 24	г. Волгоград, ул. Брасовская, 14	г. Волгоград, ул. Скосырева, 5	г. Волгоград, пр-кт. Университетский, 64
2	Площадь, кв. м.	3 058,5	267,7	2 000,0	284,0	162,0	250,0
3	Арендная ставка в месяц, руб./кв. м с НДС		280	350	350	401	600
4	Состав арендной платы (коммунальные платежи в цене)		Все коммунальные сверху	Все коммунальные сверху	Все коммунальные сверху	Все коммунальные сверху	Все коммунальные сверху
	Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
	Арендная ставка в месяц после корректировки, руб./кв. м с НДС		280	350	350	401	600
5	Передаваемые права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
	Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
	Арендная ставка в месяц после корректировки, руб./кв. м с НДС		280	350	350	401	600
6	Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
	Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
	Арендная ставка в месяц после корректировки, руб./кв. м с НДС		280	350	350	401	600
7	Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
	Арендная ставка в месяц после корректировки, руб./кв. м с НДС		280	350	350	401	600
8	Рыночные условия	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026	Апрель 2026
	Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
	Арендная ставка в месяц после корректировки, руб./кв. м с НДС		280	350	350	401	600
9	Корректировка на торг	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
	Арендная ставка в месяц после корректировки, руб./кв. м с НДС		258	322	322	369	552
10	Местоположение в области	Волгоградская область, г Волгоград, ул им Поддубного, дом 33а	г. Волгоград, ул. Моторная, 13	г. Волгоград, ул. Загорская, 24	г. Волгоград, ул. Брасовская, 14	г. Волгоград, ул. Скосырева, 5	г. Волгоград, пр-кт. Университетский, 64
	Категория района	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
	Арендная ставка в месяц после корректировки, руб./кв. м с НДС		258	322	322	369	552
11	Местоположение внутри города	Спальные микрорайоны среднетажной застройки	Окраины городов, промзоны	Районы крупных автомагистралей города	Спальные микрорайоны среднетажной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города
	Корректировка	0,78	20%	1%	0%	-15%	1%
	Арендная ставка в месяц после корректировки, руб./кв. м с НДС		309	326	322	313	559
12	Расположение относительно "красной линии"	Красная линия	Внутриквартально	Красная линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Красная линия
	Корректировка		10%	0%	10%	10%	0%
	Арендная ставка в месяц после корректировки, руб./кв. м с НДС		340	326	354	344	559

№ п/п	Характеристика	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
13	Этаж расположения объекта	подвал, 1,2	1	1,2,3,4	подвал,1	1	1
	Доля подвала	0,33	0,00	0,00	0,50	0,00	0,00
	Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля первого этажа	0,34	1,00	0,25	0,50	1,00	1,00
	Доля 2 этажа и выше	0,33	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00
	Корректировка		-9%	-3%	0%	-9%	-9%
	Арендная ставка в месяц после корректировки, руб./кв. м с НДС		311	317	355	314	511
14	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м	3 058,5	267,7	2 000,0	284,0	162,0	250,0
	Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
	Арендная ставка в месяц после корректировки, руб./кв. м с НДС		311	317	355	314	511
15	Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	"Стандарт"	Требуется косметический ремонт	"Стандарт"
	Корректировка	0,77	0%	0%	-9%	0%	-9%
	Арендная ставка в месяц после корректировки, руб./кв. м с НДС		311	317	322	314	463
16	Среднее значение в месяц, руб./кв. м с НДС	345					

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ**Определение базовых скорректированных арендных ставок по объектам оценки**

В качестве расчетного значения арендной ставки, принимается среднее значение указанного выше диапазона арендных ставок объектов-аналогов, составляющее **345 руб./ кв. м/ мес. с НДС**.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

В качестве арендопригодной площади принимается общая площадь объекта капитального строительства, то есть **3 058,5 кв. м.**

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения арендопригодной площади объекта на месячную ставку аренды и на количество месяцев в году с последующим исключением из получившейся суммы НДС по ставке **22%**³².

Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице 31.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Для определения действительного валового дохода необходимо внести корректировки на возможную недозагрузку площадей и риск недополучения арендной платы.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» значение процента недозагрузки для недвижимости, предназначенной для офисных объектов класса С и ниже, принадлежит интервалу 7,0%-20,2% при среднем значении 13,6%. Оценщик в качестве расчетного значения использует минимальное значение, которое составляет 7,00%. Данное значение принимается в качестве расчетного.

Таблица 5. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	10,3%	4,5%	16,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,6%	7,0%	20,2%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	6,9%	20,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,6%	8,3%	22,8%

Действующая практика свидетельствует, что случаи неуплаты или длительной задержки арендных платежей редки. Поэтому данным видом риска можно пренебречь.

Расчет действительного валового дохода приведен в таблице 31.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Операционные расходы – это расходы, необходимые для нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода [17].

Для удобства прогнозирования операционные расходы делятся на три группы:

- постоянные (налог на имущество, земельный налог (арендная плата за земельный участок), страхование);

³² Согласно [14] расчет показателей Валового дохода ведется без учета НДС. Показатели недозагрузки и операционных расходов берутся от ПВД без НДС.

- переменные (или эксплуатационные – включают в себя коммунальные услуги, расходы на управление, заработную плату, эксплуатацию и ремонт и т. д.);
- расходы на замещение (отчисления на регулярный ремонт недвижимости для обеспечения воспроизводства дохода).

Следует отметить, что расчет численного значения операционных расходов крайне затруднен: рынок аренды информационно закрыт (имеется информация только о величине арендных ставок), информация о структуре арендных ставок реальных договоров аренды отсутствует, в связи с чем вывод о величине операционных расходов можно сделать только на основании усредненных данных о доле операционных расходов в доходе. Однако, как показал анализ различных договоров аренды недвижимости, зачастую в состав операционных расходов (включаемых в арендную ставку) не включается ряд статей. Так, например, традиционно, оплата коммунальных услуг обычно осуществляется арендатором по отдельным договорам. Зачастую расходы на замещение также отсутствуют. В связи с этим, указанные расходы лишь условно могут именоваться «операционными», поскольку представляют собой «усеченный» их вариант.

Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочника оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Полная версия», величина операционных расходов для офисных помещений и зданий находится в диапазоне 7,7%-19,9% при среднем значении **13,8%**. Данное значение принимается в качестве расчетного.

Таблица 7. Состав типовых операционных расходов собственника и арендатора.

Условия чистой аренды		Условия валовой аренды	
Расходы арендатора	Расходы собственника	Расходы арендатора	Расходы собственника
Коммунальные расходы		Коммунальные расходы	
• плата за электричество; • плата за водоснабжение и канализацию; • плата за отопление.	-	-	• плата за электричество; • плата за водоснабжение и канализацию; • плата за отопление.
Эксплуатационные расходы		Эксплуатационные расходы	
• уборка внутренних помещений; • интернет и средства связи; • охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.); • текущий (мелкий) ремонт;	• содержание территории и вывоз мусора; • управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.).	-	• уборка внутренних помещений; • интернет и средства связи; • охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.); • текущий (мелкий) ремонт; • содержание территории и вывоз мусора; • управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.).

Таблица 7. Продолжение.

Условия чистой аренды		Условия валовой аренды	
Расходы арендатора	Расходы собственника	Расходы арендатора	Расходы собственника
Прочие расходы		Прочие расходы	
-	• налоговые платежи (налог на имущество); • плата за землю (земельный налог или арендная плата); • страховые взносы (платежи по страхованию имущества); • заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее; • резерв на замещение (расходы капитального характера).	-	• налоговые платежи (налог на имущество); • плата за землю (земельный налог или арендная плата); • страховые взносы (платежи по страхованию имущества); • заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее; • резерв на замещение (расходы капитального характера).

Таблица 9. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	3,5%	6,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	1,4%	3,9%
Отопление	5,1%	3,3%	7,0%
Итого коммунальные платежи	13,0%	8,2%	17,7%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,0%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	1,4%	4,0%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	0,8%	3,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	1,6%	5,3%
Итого эксплуатационные платежи	14,2%	6,7%	21,6%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	5,3%	11,3%

Расчет чистого операционного дохода в прогнозный период приводится в таблице 31.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Расчет чистого операционного дохода в прогнозный период приводится в таблице 31.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации принимается согласно данным исследования «Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» и составляет: **10,2%**.

**Границы расширенного интервала значений текущей
доходности недвижимости**

Таблица 32. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	6,1%	13,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,2%	6,7%	13,7%
3. Объекты свободного назначения	10,5%	6,9%	14,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,2%	6,3%	16,1%

РАСЧЕТ РЫНОЧНЫХ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценщик отмечает, что при условии, если коэффициент застройки объекта соответствует среднерыночным значениям, полученная величина отражает рыночную стоимость единого объекта недвижимости: объекта капитального строительства с частью земельного участка, отнесенного к данному объекту.

Оцениваемое улучшение по объекту оценки №1 и нежилое здание, к которому отнесен объект оценки №1, расположены в пределах соответствующего земельного участка (см. Раздел 6.2). Избыточная площадь земельного участка по объекту оценки №1, отсутствует, какая-либо корректировка для объекта не требуется.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки №1 в рамках доходного подхода по формуле 7 приведен в таблице 31.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки №1 в рамках доходного подхода

Таблица 31

№ п/п	Наименование	Значение
1	Продолжительность периода, мес	12
2	Ставка арендной платы, руб./ кв.м./мес.	345
3	Арендопригодная площадь, кв.м.	3 058,5
4	Потенциальный валовый доход с НДС, руб.	12 662 190
5	Потенциальный валовый доход без НДС, руб.	10 378 844
6	Потери дохода от недозагрузки и неуплаты, %	7,0%
7	Потери дохода от недозагрузки и неуплаты, руб.	726 519
8	Действительный валовый доход, руб.	9 652 325
9	Операционные расходы, %	13,8%
10	Операционные расходы, руб.	1 432 281
11	Чистый операционный доход, руб.	8 220 044
12	Ставка капитализации, %	10,2%
13	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	80 588 669
14	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	98 318 176

8. Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости объектов оценки

Определение рыночной стоимости объектов оценки дало следующие результаты:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 32

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
1	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 3 058,5 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а	107 374 135	98 318 176	Не использовался
2	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 65,0 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24	933 911	Не использовался	Не использовался

Все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости. При этом любой подход, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным. Таким образом, только качество информации и правильность применения процедур может служить ограничением на использование того или иного подхода. Для повышения точности итоговой оценки следует согласовать каждую из полученных оценок с весами, пропорциональными точности каждой оценки. С этой целью в Отчете используется ранговый метод, согласно которому вес определяется рангом (местом) оценки по отношению к другим оценкам. Ранг при этом устанавливается, исходя из анализа факторов и допущений, влияющих на точность оценок.

Сравнительный подход основан непосредственно на рыночных данных по продаже аналогичных объектов, а значит, учитывает текущее состояние и ожидание рынка.

Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Источником информации о доходах, приносимых объектом оценки, служит информация об арендных ставках, по которым сдаются в аренду аналогичные объекты.

Результаты сравнительного и доходного подходов признаны одинаково достоверными, поэтому им присвоены равные ранги. Итоговый расчет производится по формуле:

$$PC = (\sum PC_i \times R_i / \sum R) \quad (9)$$

где:

PC_i – рыночная стоимость, определенная в рамках i -го подхода.

R_i – ранг подхода.

$\sum R$ – сумма рангов всех подходов.

Согласованные величины рыночной стоимости по объектам оценки приведены в следующей таблице. Оценщик отмечает, что полученная величина отражает рыночную стоимость единого объекта недвижимости: объекта капитального строительства с частью земельного участка, отнесенного к нему.

Согласованная величина рыночной стоимости объектов оценки

Таблица 33

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (округл.), руб.
1	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 3 058,5 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а	102 846 156	102 800 000
2	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 65,0 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24	933 911	900 001

Распределение рыночной стоимости между оцениваемыми объектами, входящими в состав объекта оценки №1, осуществлялось посредством вычитания из итоговой рыночной стоимости объекта оценки стоимости земельного участка, отнесенного к данному объекту. Рыночная стоимость земельного участка определялась в рамках Раздела 6.2. Так, рыночная стоимость оцениваемых объектов, входящих в состав объекта оценки №1, приведена ниже.

Распределение рыночной стоимости по объекту оценки №1

Таблица 34

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (округл.), руб.
1	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 3 058,5 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а	102 846 156	102 800 000
1.1	Нежилое здание (Биофармзавод) общей площадью 3 058,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:515, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а	86 645 906	86 600 000
1.2	Земельный участок общей площадью 3 425,0 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:218, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: биофармзавод, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Поддубного, 33а	16 200 250	16 200 000

Распределение рыночной стоимости между оцениваемыми объектами, входящими в состав объекта оценки №2, осуществлялось посредством вычитания из итоговой рыночной стоимости объекта оценки стоимость сооружения (скважина), отнесенного к данному объекту. Рыночная стоимость скважины определялась в рамках Раздела 5. Так, рыночная стоимость оцениваемых объектов, входящих в состав объекта оценки №2, приведена ниже.

Распределение рыночной стоимости по объекту оценки №2

Таблица 35

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (округл.), руб.
2	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 65,0 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24	933 911	900 001
2.1	Сооружение (скважина) протяженность 24 м, кадастровый номер 34:28:130005:959, расположенное по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24	1	1
2.2	Нежилое здание (здание спиртохранилища) общей площадью 65 кв. м, кадастровый номер 34:28:130005:960, расположенное по адресу: Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, х. Закутский, ул. Клетская, 24	933 910	900 000

Таким образом, после округления рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Волгоградская область, на «24» апреля 2026 г. составляет:

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 3 058,5 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а, в т.ч.:	102 800 000	87 183 606,56
1.1	Нежилое здание (Биофармзавод) общей площадью 3 058,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:515, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а	86 600 000	70 983 606,56
1.2	Земельный участок общей площадью 3 425,0 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:218, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: биофармзавод, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Поддубного, 33а	16 200 000	16 200 000,00
2	Комплекс недвижимого имущества общей площадью 65,0 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24, в т.ч.:	900 001	737 705,74
2.1	Сооружение (скважина) протяженность 24 м, кадастровый номер 34:28:130005:959, расположенное по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24	1	0,82
2.2	Нежилое здание (здание спиртохранилища) общей площадью 65 кв. м, кадастровый номер 34:28:130005:960, расположенное по адресу: Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, х. Закутский, ул. Клетская, 24	900 000	737 704,92

Округление полученных результатов производилось для удобства пользования Отчетом и не увязано с точностью полученных результатов.

При использовании результатов отчета Оценщик исходит из предположения, что полученные результаты отражают денежную величину, при получении которой продавец готов будет передать права на объекты оценки. При этом в данной величине учитываются все расходы продавца, связанные с осуществляемой сделкой, в том числе налоги, которые он должен по закону заплатить с полученных доходов. Если продавец является плательщиком НДС, цена продажи включает НДС.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объектов оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9. Профессиональное суждение Оценщика относительно признания информации достоверной, надежной, существенной и достаточной

Представленная Заказчиком информация (право удостоверяющие, технические документы и проч.) подтверждена путем заверения копий представленных документов. Часть информации, представленная Заказчиком, не может быть проверена путем исследования общедоступных источников, тем не менее у Оценщика нет оснований сомневаться в качестве предоставленной информации. Таким образом, информация относительно оцениваемых объектов может быть признана достоверной и надежной.

Оценщик, при выборе подходов (Раздел 5 настоящего отчета) обосновал возможность использования сравнительного и доходного подходов к оценке. Информация, представленная Заказчиком, может быть признана существенной и достаточной, т.к. использование дополнительной информации в Отчете не приведет к существенному изменению стоимости оцениваемых объектов.

10. Подпись оценщика

 / Смирнова Р.В./

11. Источники и литература

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО №I)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО №III)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)». Приказ Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г.
8. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.
9. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) (в действующей редакции).
10. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в действующей редакции).
11. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 31.03.2021 №51-КАД20-7-К8.
12. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков». Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С)

СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

13. Фридман Дж., Ордуэй Ник Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М. «Дело Лтд», 1995 –352-373с.
14. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
15. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. Издательство: Питер. 2001 г., 336 с.
16. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001.- 352 с.
17. Оценка недвижимости: учебник/под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – 2 изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 560с.: ил.
18. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007.
19. Справочник «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки.», часть 1, 2, г. Н. Новгород, 2020 г.
20. Михайлец В. Б. «Еще раз о ставке дисконтирования в оценочной деятельности и методах доходного подхода». Профессиональный научно-практический журнал «ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ» № 1, 2005 с. 2-13.
21. Лейфер Л. А. «Доходный подход при оценке недвижимости. Типизация моделей прогнозируемых денежных потоков». Профессиональный научно-практический журнал «ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ», № 3, 2007.
22. Лейфер Л. А. «Определение валового рентного мультипликатора и коэффициента капитализации на основе «исторических» данных (Метод экстракции)». Регистр оценки, №1, 2010.
23. Лейфер Л.А. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда. Режим доступа: [<http://pcfko.ru/research28.html#1>].
24. Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», г. Нижний Новгород, 2025 г.
25. Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г. Нижний Новгород, 2025 г.

26. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», г. Нижний Новгород, 2025 г.
27. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», г. Нижний Новгород, 2025 г.
28. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации», г. Нижний Новгород, 2025 г.
29. Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости», г. Нижний Новгород, 2025 г.
30. Лейфер Л.А. «Статистическая модель рынка и ее использование в методах оценки рыночной и ликвидационной стоимости». Имущественные отношения в РФ, №4, 2006.
31. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», 2015 г. под ред. Е.Е.Яскевича.
32. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) /Госгражданстрой. – М.: Прейскурант, 1988. – 72 с.
33. Кенуй М. Г. Быстрые статистические вычисления, Москва, «Статистика», 1979.
34. Эконометрика. Москва, «Финансы и статистика». 2002.

Приложение 1

Копии документов Оценщика

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ 117105, Москва, Нагорный пр-д, 6 т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585 mail@reso.ru www.reso.ru				РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY 6, Nagorny proezd, Moscow, 117105 t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585 mail@reso.ru www.reso.ru	
ПОЛИС к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2912782948					
Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, и соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)					
Дата оформления полиса 07.11.2025г.		Валюта страхования: Российские рубли			
Страхователь:		Общество с ограниченной ответственностью “Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки” 603086, г. Нижний Новгород, ул. Бетанкура, дом 2, п. 21 ИНН: 5257039538 E – mail info@pfcko.ru тел. 8(831) 2208270			
1. Срок действия полиса:		С 00 часов 00 минут 13.11.2025г. по 23 часа 59 минут 12.11.2026г.			
2. Объект страхования:		2.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки со Страхователем, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие настоящего Договора распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с 13.11.2019 года.			
3. Страховой случай:		3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, или признанный Страховщиком, факт причинения убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки со Страхователем, возникающие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.			
4. Страховая сумма:		500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования			
5. Франшиза:		Страхование осуществляется без франшизы			
6. Страховая премия:		Согласно Договору страхования			
7. Порядок оплаты страховой премии:		Согласно Договору страхования			
8. Прилагаемые документы:		- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2912782948 от 07.11.2025г. - Правила страхования.			
		Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен. Страхователь 			



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Смирновой
Рансе Васильевне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 04 февраля 2013 г. по 24 февраля 2013 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) ФБОУ ВПО Волгоградский
государственный архитектурно-строительный университет
по направлению "Оценочная деятельность"
(наименование программы дисциплинарного обучения)

в объеме 104 часа
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
а. Государственная		
наместническая оценка	32	
з. Итогового комплексного экзамена		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) итоговую работу на тему нет

М. П. Рансе
Ректор (подпись)
Секретарь 664
Город Волгоград 2013

Мин. Генеал. 1306

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 03341



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@roo.ru | Web: www.roo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценок (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ПЦФКО-Орион"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Смирнова Раиса Васильевна

(Ф.И.О. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр «14» ноября 2007 г. за регистрационным номером 001491

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №019984-1 от 31.05.2021, Оценка недвижимости, действителен до 31.05.2024;
2. №025951-2 от 22.07.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 22.07.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РО: Нижегородское областное региональное сообщество

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Приволжский Центр Финансового Консалтинга и Оценки" (ПЦФКО-Орион) (ИНН 5257039538)

Стаж в области оценочной деятельности: 19 лет

Общий стаж: 19 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001491 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024;
2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001491 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ВСА 0324322 от 18.06.2005 ГОУ ВПО "Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет (высшее);
2. Диплом №ПП 629547 от 25.02.2005 Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского (переподготовка в области оценки)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 29.07.2010 - 29.07.2010, основание проведения: Решение №970, результат: Пройдена;
2. Плановая, 19.06.2013 - 19.06.2013, основание проведения: Решение №, результат: Пройдена;
3. Плановая, 10.05.2016 - 30.05.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;

4. Плановая, 20.05.2019 - 19.06.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена;

5. Плановая, 16.05.2022 - 15.06.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 02.05.2024 незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 02 мая 2024 г.

Дата составления выписки 02 мая 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



(подпись)

В.В. Зюриков

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-542-012137/26

«20» января 2026 г.

г. Нижний Новгород

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Смирнова Раиса Васильевна**
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 22 04 №320059 выдан УВД Канавинского р-на г. Нижнего Новгорода 11.09.2004 г.
E-mail: info@pcfko.ru
Тел.: 8-831-220-82-70

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Нижегородской области
603140 г.Нижний Новгород, пер.Мотальный, д.8, оф.В-133
E-mail: Aleksandr.Dubinov@ingos.ru
Тел.: (831) 220-06-77
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА). РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С «01» февраля 2026 г. по «31» января 2027 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный 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).
3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **30 100 000,00 (тридцать миллионов сто тысяч рублей)**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2 и 4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей)**, в том числе:
4.2.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей)**.
4.3. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей)**.
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **10 710,00 (десять тысяч семьсот десять рублей)** за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по «01» февраля 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.

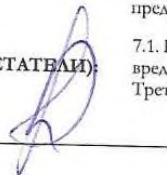
6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛИ):

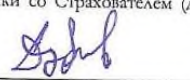
7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

Страхователь:



1

Страховщик:



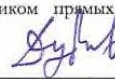
- 8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:** 8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.
8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.
- 9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
10.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.
- 11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:** 11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.
11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.
- 12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:
12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / занижения стоимости объекта оценки;
12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;
12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;
12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.
12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.
12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
- 13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:** 13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.
13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путём составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.
13.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
13.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со

Страхователь:



2

Страховщик:



Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

13.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

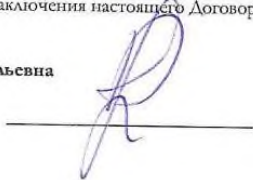
13.7.1. Приложение – «Правила ответственности страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenshchikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователя разъяснены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.8. Заключая Договор (уплачивая страховую премию), Страхователь подтверждает (заверяет) достоверность и полноту сообщенных им Страховщику данных (сведений). Страховщик полагается на заверения, данные Страхователем в Договоре, заявлении на страхование или ответе на письменный запрос Страховщика (при их наличии), при заключении и исполнении Договора. В случае, если будет установлено, что указанные заверения не соответствуют действительности, Страховщик вправе применить последствия, предусмотренные ст. 431.2, 944 ГК РФ.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Смирнова Раиса Васильевна

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Дубинин А.В.,

Руководитель направления отсела страхования имущества филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области, действующий на основании Доверенности № 2506271-542/25 от 20.01.2025 г.





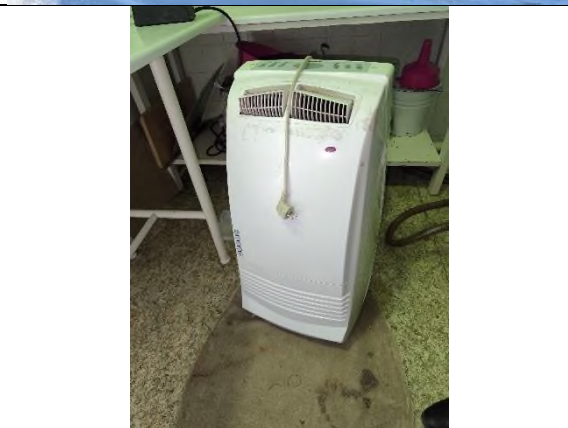




Приложение 2

Фотоматериалы

Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а















Приложение 3

Шкала экспертных оценок для определения физического износа³³

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60
Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	61-80

³³ Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001. - 352 с.

Материалы сети Интернет

ДАННЫЕ ПО ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

The screenshot displays a real estate listing on the website https://volgograd.domclick.ru/card/sale__retail__1944525669. The listing is for a commercial property (Торговое помещение) located in Volgograd, Zhilgorodok m-n, Istoricheskaya ulitsa, 124. The property has an area of 2630 m² and is situated on the 1st floor of a 5-story building. The price is listed as 85,000,000 Russian Rubles (₽), with a price per square meter of 32,319 ₽/m². The listing includes three photographs of the interior hallway and a map showing the location. A sidebar on the right offers related listings, including apartments (Квартиры) starting from 6.5 million Rubles. The main content area contains a detailed description of the property, highlighting its investment potential, guaranteed income, and various infrastructure features. The text is in Russian and provides comprehensive information about the property's location, size, and the seller's offer.

Оформите сделку без ипотеки выгодно

Москва

Партнер

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Риелторы

Торговое помещение, 2630 м², 1/5 этаж

Волгоград, Жилгородок м-н, Историческая улица, 124

Что рядом?

О квартире

Площадь 2630 м²

Этаж 1

Этажей в здании 5

Отопление

Торговое помещение, 2630 м², 1/5 этаж

85 000 000 ₽

32 319 ₽/м²

Продавец

Показать телефон

Квартиры от 6,5 млн ₽

Квартиры в Москве и МО

Подробнее

От собственника без комиссий!

Ищете инвестиционно привлекательный объект с гарантированной доходностью? Представляем отдельно стоящее здание с действующими арендаторами – полностью готовый арендный бизнес, который начнет приносить прибыль с первого дня владения!

Почему это предложение – ваш путь к финансовой стабильности:

- Гарантированный доход – надежные арендаторы с действующими договорами, обеспечат регулярный денежный поток.
- Ликвидность актива – востребованная недвижимость, которую легко перепродать или использовать как залог.
- Прочная инфраструктура – все коммуникации (электричество, водоснабжение, канализация) в рабочем состоянии.
- Есть потенциал для увеличения арендного потока на 20% за счет сдачи в аренду свободных площадей.
- Юридическая чистота – полный пакет документов, готовность к сделке в кратчайшие сроки.
- Престижная локация – расположение в проходном месте с высокой привлекательностью для арендаторов.

Что вы получаете «под ключ»:

- готовый арендный бизнес с действующим потоком платежей;
- ликвидный объект недвижимости в востребованной локации;
- инфраструктуру для размещения торговых, офисных или складских арендаторов;
- сопровождение сделки на всех этапах.

Ключевые преимущества сделки:

- Прямая продажа от собственника – без комиссий.
- Прозрачная документация – все бумаги готовы к сделке.
- Поддержка при переходе прав – помощь в оформлении сделки и передаче объекта.
- Потенциал роста доходности – возможность увеличения арендного потока за счет сдачи в аренду свободных площадей и повышения арендных ставок при перезаключении договоров.
- Минимальные риски – действующие договоры аренды исключают простой и потери дохода.

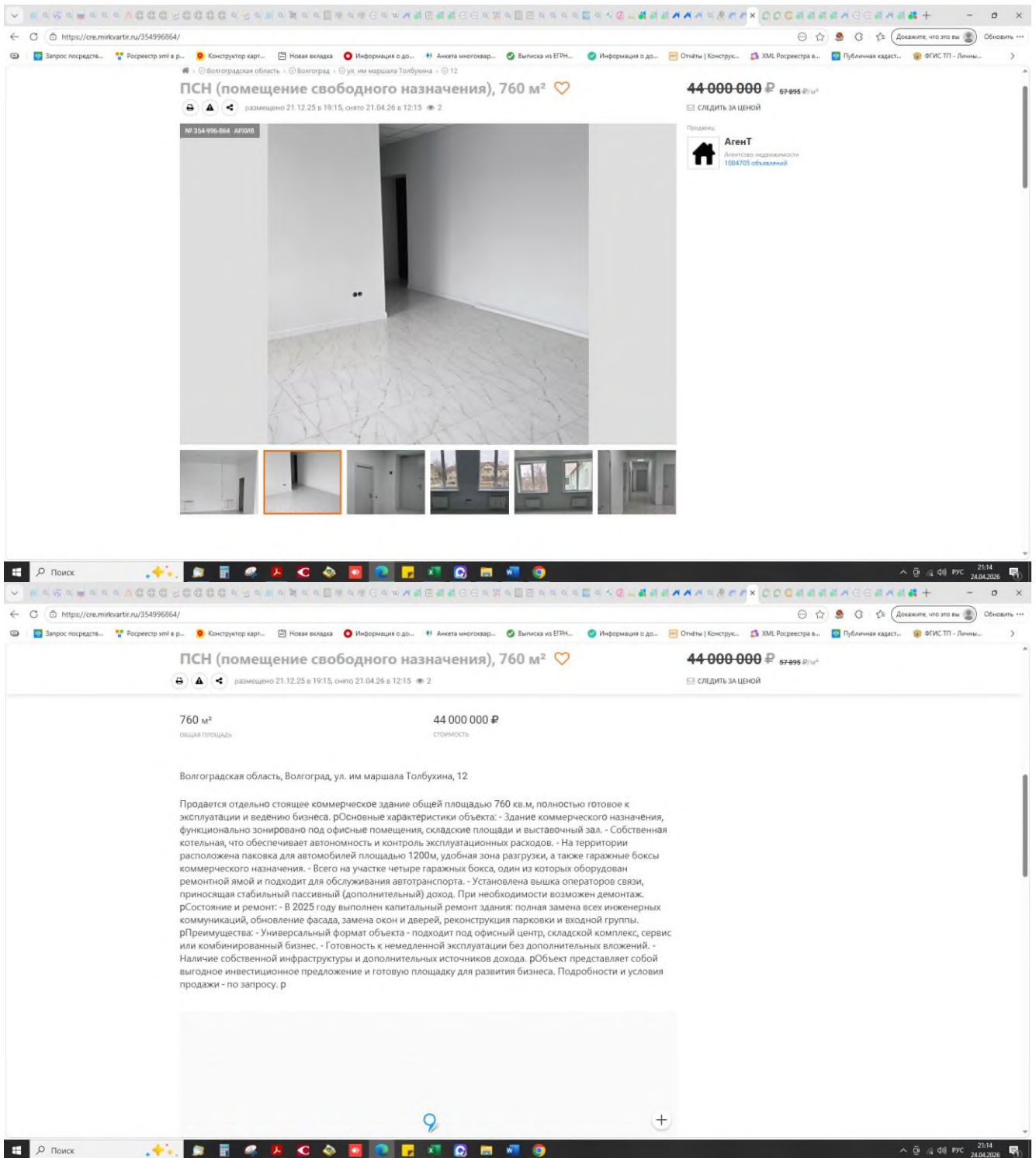
Почему нельзя откладывать решение:

- Стабильный доход – поступления от аренды идут с первого дня после покупки.
- Рост стоимости недвижимости – коммерческая недвижимость стабильно дорожает.
- Быстрая окупаемость – при текущих ставках срок возврата инвестиций около 7 лет.

Звоните прямо сейчас! Организуем показ в удобное время, предоставим документы и ответим на все вопросы. Поможем оценить рентабельность и перспективы развития объекта. [Скрыть](#)

Обновлено 6 апреля 2024 89 2

https://volgograd.domclick.ru/card/sale__retail__1944525669



<https://cre.mirkvartir.ru/354996864/>

Оформите сделку без ипотеки выгодно Помощь на каждом этапе

Москва Партнёр

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Риелторы ПИК

Помещение своб. назначения, 1187.3 м², 2/2 этаж

75 000 000 ₽

63 168 ₽/м²

Наталья Гендлер
34 объявления
На Домклик 10 лет 2 мес.

АРИОРОСА

Показать телефон

Перейти в чат Связаться

Как купить?

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?

53/100

Ещё продаете? Можете сделать скидку?

Когда сможете показать?

Продаете в ипотеку?

ЖК «Айс Тауэрс»
Премиум квартиры со скидкой до 14%. Приватная среда и забота о резидентах. Выход на 96 га леса

Подробнее

О квартире

Площадь 1187,3 м²

Этаж 2

Этажей в здании 2

Тип сделки Свободная продажа

Тип здания Отдельное здание

Вход в помещение Отдельный

Состояние Типовой ремонт

Отопление Есть

Описание

Предлагается к покупке офисное 2-этажное здание, расположенное в самом центре г. Волгограда. Объект расположен в культурном центре города, рядом с Маневым курганом, выезд сразу на нулевой километр. Развитая транспортная инфраструктура и выгодное расположение гарантируют высокий клиентский поток. Объект подходит под использование офисной, торговой, складской деятельности. Объект полностью заполнен арендаторами. Земельный участок в собственности, все необходимые коммуникации, своя газовая котельная, центральная канализация, большая мощность кВт. Окупаемость меньше 10 лет. Все подробности при обращении. Приходите и развивайте свой бизнес вместе с нами! Скрыть

Обновлено 11 апреля 65 1

Отчёт Домклик

Проверим недвижимость и отметим возможные риски

Что входит в отчёт

Данные об объекте из Росреестра

Аресты Особые отметки Правовытязания

https://volgograd.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2058647618

Оформите сделку без ипотеки выгодно Поможем на каждом этапе

Москва Партнёр

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 11 Риелторы **ПИК**

Помещение своб. назначения, 774.9 м², 3/3 этаж
Волгоград, улица Глазкова, 14

О квартире

Площадь	774.9 м²
Этаж	3
Этажей в здании	3

Комнат в помещении Тип сделки Тип здания

Описание

Продается коммерческий объект недвижимости в формате отдельно-стоящего нежилого трехэтажного здания в Центральном районе города Волгограда по адресу: ул. им. Глазкова, 14

Общая площадь помещений – 774,9 кв.м.

Здание имеет особую привлекательность, поскольку находится в непосредственной близости к плотной жилой застройке Центрального района, примыкая к новому строящемуся ЖК (жилому комплексу) "Цех".

Помимо данных особенностей местонахождения этого здания необходимо отметить, что локация обусловлена размещением в непосредственной близости к крупным социальным объектам города - это ЦПКиО (центральный парк культуры и отдыха города), ТРК "Европа-СитиМолл", Стадион "Арена" и конечно же легендарный мемориал павшим - "Мамеев Курган" и все это ассоциируется с данным объектом недвижимости.

Здание во всех поисковых системах интернета (2ГИС, Яндекс Карты и др.) выделено, как административное здание.

Рядом улицы: пр-кт им. В.И. Ленина, ул. 7-ая Гвардейская, ул. Бакинская, ул. Зенлянского.

Условия сделки: 1 совершеннолетний собственник, без долгов и обременений. Все документы готовы к максимально быстрой сделке!

Юридическое сопровождение сделки «под ключ» - 100% безопасность - опыт 25 лет! Хотите купить эту недвижимость, но не продана ваша - звоните

Все помещения объекта находятся в удовлетворительном эксплуатационном состоянии (косметический ремонт). ТОРГ!

Звоните, записывайтесь на просмотр!
Арт. 129911571 [Скрыть](#)

Обновлено 6 апреля 2020 2 0

Отчёт Домклик
Проверим недвижимость и отметим возможные риски

Что входит в отчёт

Помещение своб. назначения, 774.9 м², 3/3 этаж
50 000 000 Р
64 524 Р/м²

Алексей Недоступов
На Домклик 2 года 9 мес.
ООО Аякс Волгоград

[Показать телефон](#)

[Перейти в чат](#) [Связаться](#)

[Как купить?](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?

51/100

[Ещё продаете?](#) [Можете сделать скидку?](#)

[Когда сможете показать?](#)

[Продадите в ипотеку?](#)

Квартиры от 6,5 млн Р
Квартиры в Москве и МО

[Подробнее](#)

https://volgograd.domclick.ru/card/sale__free_purpose__2075966893

https://realty.yandex.ru/offer/3990776962126596206/

Недвижимость

Новостройки Купить Снять Коммерческая Ипотека Журнал Для бизнеса **Аренда**

Недвижимость в Волгоградской области - Купить - Коммерческая недвижимость - Склад - Купить склад, 162,3 м²

16 апреля, 6 просмотров

162,3 м², склад
3 550 000 Р 21 673 Р за м²

Показать телефон +7 (808) 80808080

Надежда Петровна
Агентство

Волгоградская область, рабочий посёлок
Светлый Яр, Театральный переулок
ж/д ст. Южная, 8,40 км

Добавить заметку

15 фото Планировка

Планировка
Схема размещения

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

162,3 м²
общая

1 этаж
из 1

склад
назначение

НЕДВИЖИМОСТЬ.MI

16 апреля, 6 просмотров

162,3 м², склад
3 550 000 Р 21 673 Р за м²

Показать телефон +7 (808) 80808080

Надежда Петровна
Агентство

Волгоградская область, рабочий посёлок
Светлый Яр, Театральный переулок
ж/д ст. Южная, 8,40 км

Добавить заметку

Описание

Предлагаем вашему вниманию действующий автобизнес.
Состоит из 5 гаражей в виде капитального строения. Высота потолков 4 метра.
Действующая автомойка самообслуживания в двух боксах с оборудованием.
Гараж со смотровой ямой.
Бокс с возможностью разместить автоподъемник и мастерскую.
Здания капитального строения из кирпича и бетона. Система отопления, водоснабжения новые.
Общая площадь 162,3 м²
Отопление электро.
Вода центральная.
Подъезд к территории по хорошему асфальту.
Документы в порядке и готовы к сделке.
Без долгов и обременений.
Возможно приобретение целиком всего комплекса, включающего в себя здание под коммерческую деятельность. С действующим кафе/термом, кабинетами под офис, магазин, кафе.
Звоните! Покажем объект в удобное для вас время по договоренности!!!
Объект №1-269305

Надежда Петровна

НЕДВИЖИМОСТЬ.MI

ИДЕАЛЬ
капитал на отдых

Новый квартал
бизнес-класса
в Нижнем Новгороде

10 минут
до центра

5 минут
до метро

1 минута
до центра делового района

https://realty.yandex.ru/offer/3990776962126596206/

Для бизнеса - Карьера в Авито - Помощь - Контракты - #ЯТомогого

Вход и регистрация - Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Среднее Ахтуба

Главная - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Продам - Здание

Здание, 184.2 м²

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию



4 500 000 ₽ за всё

24 430 ₽ за м²

Показать телефон в 100 м от вас

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

Подписаться на продавца

Онлайн-показ

Посмотреть по видеосвязи

О здании

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 184.2 м²

Высота потолков: 3.8 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 220 кВт, можно увеличить

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Расположение

Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, городское поселение Средняя Ахтуба, рп. Средняя Ахтуба, ул. Кузнецкая-1, 14

Скрыть карту



Описание

Здание общей площадью 184,2 кв.м. со всеми коммуникациями, земля в собственности 324 кв.м., находится на трассе г. Волжский - ср. Ахтуба за памятником "Самолет". Здание состоит из двух частей:

1. Магазин с торговой площадью 51,9 кв.м, подсобное помещение (склад) 33,1 кв.м., кабинет 14,1 кв.м., техническая комната (котельная) 11,5 кв.м., туалет 2,0 кв.м., душ 1,6 кв.м.
2. Отдельное прилегающее помещение площадью 53,7 кв.м. автосервиса СТО на одно машиноместо с подъемником, высота потолка 3,8 м., с подведенным электропитанием 380В и 220В. Впереди здания находится земля в собственности для парковки авто, можно использовать для реконструкции и увеличения площади здания. В настоящее время магазин "АВТОЗАПЧАСТИ".

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная

Количество парковочных мест: 8

№ 7533119971 - 6 апреля в 11:10 - 1879 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/srednyaya_ah tuba/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_184.2_m_7533119971

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The listing is for a warehouse (Свободного назначения) located in Volgograd Oblast, Volzhsky, Puzhina St. 39-16. The price is 5,500,000 RUB for the entire property, with a rate of 28,351 RUB per square meter.

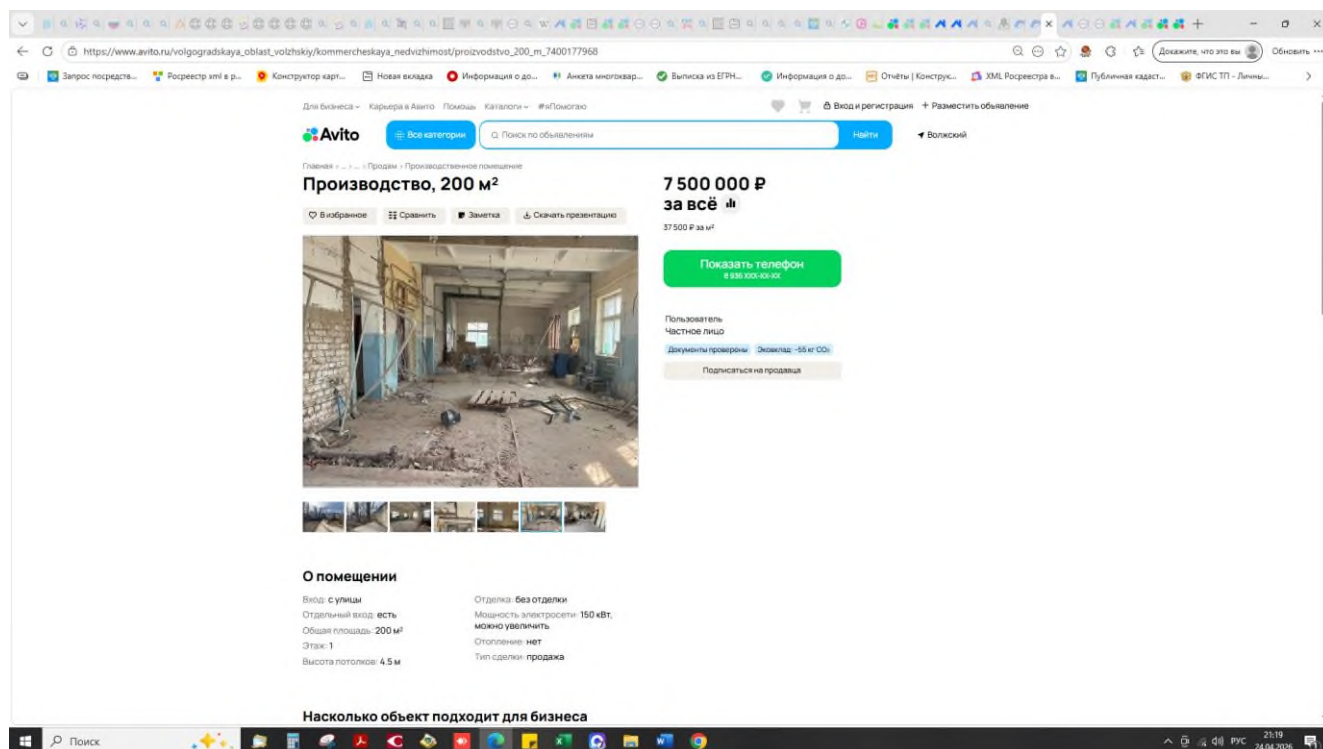
Top Screenshot (Interior View):

- Price:** 5 500 000 ₽ за всё (28 351 ₽ за м²)
- Buttons:** Показать телефон, Написать сообщение, Спросите у продавца.
- Property Details:**
 - Вход: с улицы
 - Отдельный вход: есть
 - Общая площадь: 194 м²
 - Этаж: 2
 - Высота потолков: 6 м
 - Отделка: без отделки
 - Мощность электричества: 20 кВт, можно увеличить
 - Тип сделки: продажа
- Seller:** Сергей Ковалева, Частное лицо, На Авито с 2020 года, 6 объявлений пользователя.

Bottom Screenshot (Map View):

- Location:** Волгоградская обл., Волжский, ул. Пущина, 39-16
- Description:** Торговый склад на УИИОР в Волжском.
- Building Details:**
 - Готовность: в эксплуатации
 - Тип здания: другой
 - Удаленность от дороги: вторая линия и дальше
 - Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
 - Количество парковочных мест: 2
- Similar Listings:** Б-ль Александр Невский - Б-ль Батальский Проезд 55 - Б-ль Офис Центр - Б-ль О. Ель 7

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7939568742



https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_200_m_7400177968

Волгоградская обл., Волжский, 2-й Индустриальный пр., 3

7 500 000 ₽ за всё
37 500 ₽ за м²

Показать телефон
8 930 050 05 02

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены Эксперт: -55 к СОД
Подписаться на продавца

Расположение
Волгоградская обл., Волжский, 2-й Индустриальный пр., 3

Описание
Продается имущественный комплекс.
Адрес: г. Волжский, 2-й Индустриальный проезд, 3.
Площадь здания: 200 м²
Площадь земельного участка: 5,5 соток
Электричество: есть
Водопровод: есть
Газ: есть
Объект находится в Промышленном центре города. Территория земельного участка частично огорожена. Здание в превосходном состоянии: все окна сохранены; полы бетонные. Имеются удобные подъезды для большегрузной техники. Территория охраняется, есть отдельное помещение для сторожа. В перспективе возможно строительство дополнительных зданий. Помещения оснащены канализацией и водой.
Фасад строения выходит на переулок складской, прекрасное место для магазина
В настоящий момент весь объект заполнен арендаторами. Обременения отсутствуют.

О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 10

№ 7400177968 3 апреля 13 01 2537 просмотров (~3 сегодня) Показать

Похожие объявления
Б-ц Александр Невский - Б-ц Батайский Проезд 55 - Б-ц Офис Центр - Б-ц О... Е-ц 7

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_200_m_7400177968

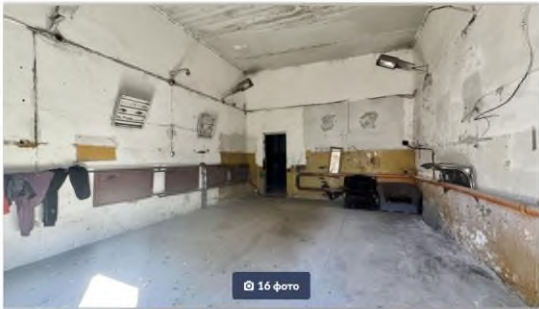
Недвижимость в Волгограде > Коммерческая > Продажа складов в Волгоградской области > Волжский > улица Партсъезда

Обновлено: 6 апр, 13:02 > 20 просмотров, нет за сегодня

Продается склад, 63,3 м²

Волгоградская область, Волжский, ул. 19 Партсъезда, 68 На карте

Показывать



16 фото

Площадь: 63,3 м² Этаж: 1 из 1 Выс. потолков: 4,6 м

2 490 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 415 300 ₽

Цена за метр: 39 337 ₽

Налог: НДС включен: 449 016 ₽

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Риэлтор
Арсен Григорян
Суперагент

Яндекс Путешествия
Анталья: капля трат, море впечатлений
Бронируйте отели выгодно и расслабьтесь у моря
-5000 ₽

Что входит в отчет

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет у партнера Посмотреть пример отчета

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: S167746245960

В городе Волжском продается склад (63,3 кв.м.) на арендованном земельном участке (6 соток). Объект расположен по адресу: город Волжский, улица 19 Партсъезда, 68 б.

Условия продажи: 1 взрослый собственник, свободная продажа!

Записывайтесь на просмотр!

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите

2 490 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 415 300 ₽

Цена за метр: 39 337 ₽

Налог: НДС включен: 449 016 ₽

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Риэлтор
Арсен Григорян
Суперагент

Яндекс Путешествия
Анталья: капля трат, море впечатлений
Бронируйте отели выгодно и расслабьтесь у моря
-5000 ₽

<https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/319467010/>

ДАННЫЕ ПО АРЕНДЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The listing is for an office space (Офис) with a total area of 267.7 m², located in Volgograd, Morkovaya St. 13, 1st floor. The rental price is 280 rubles per month per m², with an annual rate of 3,360 rubles per m², no deposit, and no agency fees.

Top Screenshot: Shows the interior of the office. The main image is a view of a room with a window and a radiator. Below it are several smaller thumbnail images showing different parts of the office. To the right, there are buttons for 'Show phone', 'Write message', and 'Ask landlord'. Below these are buttons for 'When can I see?', 'Can I see today?', and 'Can I see tomorrow?'. At the bottom, there is a section for 'Online viewing'.

Bottom Screenshot: Shows the location map and detailed description. The map shows the office location on Morkovaya St. 13. The description states: 'Сдаётся в аренду офисное помещение общей площадью 267,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Волгоград, микрорайон Гумрак, ул. Моторная на 1 этаже 2-этажного здания. Всего девять изолированных комнат - кабинетов с разной площадью. Кабинеты светлые и просторные, 2 сан. узла. Установлены новые пластиковые окна. Также есть подсобное и складское помещения. Офисное помещение находится на территории торгово-складской базы.' Below the description, there is a section for 'About the building' (О здании) stating it is an administrative building on a street parking lot.

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_267.7_m_3090746449

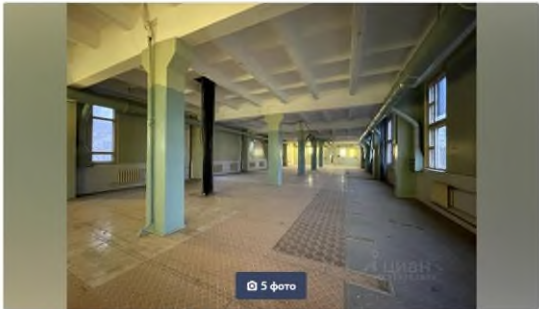
Недвижимость в Волгограде > Коммерческая > Аренда зданий в Волгограде > Тракторозаводский > Загорская улица

Обновлено: вчера, 19:55 > 44 просмотра, нет за сегодня

Сдается здание, 2 000 м²

Волгоградская область, Волгоград р-н Тракторозаводский, Загорская ул., 24 На карте

Показывать



5 фото

700 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 679 000 ₽

Цена за метр 4 200 ₽ в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не включены

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Мост

Суперагент

На Цикл 7 лет

Объектов в работе 152

Отзыв о сайте

Площадь 2 000 м²

Этажность 4

РЕНТА

****Волгоград, Загорская, 24****

Представляем вашему вниманию отдельно стоящее здание, которое идеально подойдет для реализации ваших амбициозных проектов!

Возможность аренды помещений на выбор этажей: с первого по четвертый включительно, а также просторный подвал.

Высота потолков каждого этажа впечатляет — целых **"4,7 метра"**, предоставляя максимум пространства для творчества и функционального зонирования.

Рядом расположена удобная парковочная площадка, обеспечивающая комфортный доступ сотрудникам и посетителям.

Особенности: **"возможность арендовать части здания раздельно"**. Это открывает широкие перспективы для сотрудничества между несколькими организациями и эффективного совместного использования площадей.

Стоимость аренды всего здания составляет **"700 000 рублей"** ежемесячно.

Для предпринимателей и инвесторов открывается уникальная возможность воплотить любые идеи в жизнь и успешно развивать свое дело в удобном месте города.

Свяжитесь с нами для детальной консультации и осмотра объектов недвижимости.

#АрендаКоммерческойНедвижимости #Инвестиции #РазвитиеБизнеса #Волгоград #Загорская

Свернуть

<https://volgograd.cian.ru/rent/commercial/313761692/>

avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_284_m_7522958426

Деловая - Квартиры в Авито - Помощь - Каталог - Ипотека

Вход и регистрация + Разместить объявление

Волгоград район

Свободного назначения, 284 м²

350 Р в месяц за м²

320 Р в месяц за м², без налога

Показать телефон +7 910 000 00 00

Написать сообщение Отправит на мобильный номер

Спросите у арендодателя Здравствуйте!

Когда можно позвонить? Сегодня 10:30

Сколько можно позвонить? 1 раз

Закрыть можно позвонить?

Пользователь Арендодатель

Документы проверены

Эксперт: 9,3 из 10 (20)

Подписаться на новости



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 284 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2,6 м

Отделка: офисная

Мощность электричества: 5 кВт

Тип аренды: аренда

Брендовый контейнер: есть

Минимальный срок аренды: 1 мес.

Расположение

Волгоградская обл., Волгоград, поселок Завенягинский, Боровские ул., 14
р-н Тракторозаводский

Скачать карту



Описание

Сдам офисное помещение (1 этаж+подвал)
Возможна частичная аренда по кабинетам
Отдельно стоящее здание с парковочными местами на 10 машин с прилегающей асфальтированной территорией
На 1 этаже 7 кабинетов с офисной отделкой и отдельным санузлом
Имеется видеонаблюдение
Охрана 24/7
Оснащено современными оргтехническими приборами
2 подвала под разные структуры деятельности
По всем вопросам звоните лично

О здании

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная

Количество парковочных мест: 5

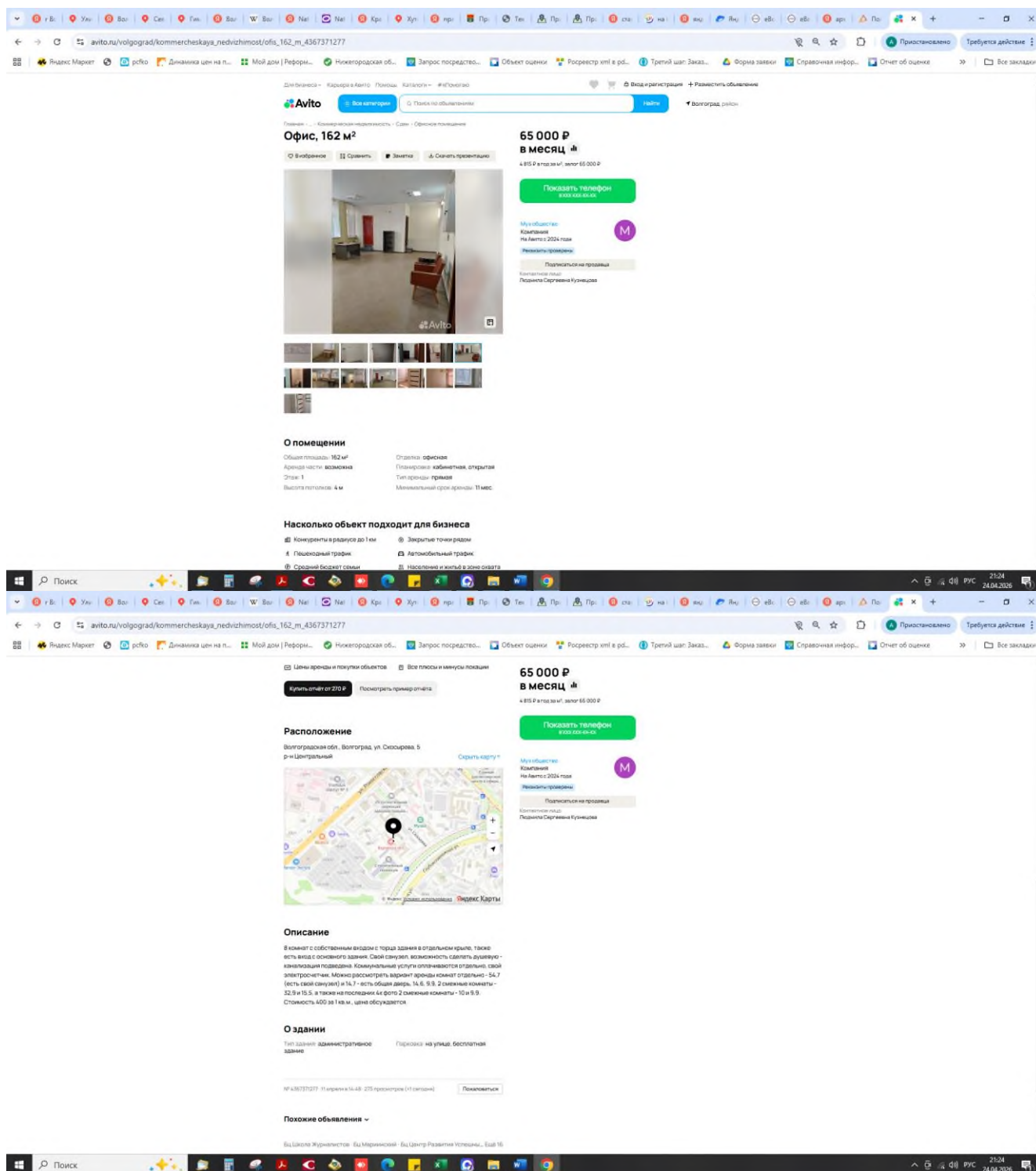
М/П 7522958426 - 10 марта в 19:24, 152 просмотра (+3 сегодня)

Показать

Похожие объявления

Б-ль Большая Полюстровская 8 - Б-ль Космонавта Волкова 10 - Б-ль Завенягинский - Б-ль 15

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_284_m_7522958426



https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_162_m_4367371277

Для бизнеса - Карьера в Авито - Помощь - Квитанции - #ЯПомогла

Вход и регистрация - Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Волгоград, район

Главная - Коммерческая недвижимость - Сдать - Офисное помещение

Офис, 250 м²

150 000 Р в месяц

7 200 Р в год за м², залог 150 000 Р

Показать телефон в 300 300 00 00

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Пользователь Арендодатель

Документы проверены

Подписаться на продавца

Онлайн-показ

Посмотрите по видео

О помещении

Общая площадь: 250 м² Планировка: кабинетная

Этаж: 1 Тип аренды: прямая

Расположение

Волгоградская обл., Волгоград, Университетский пр-т, 64 р-н Советский

Скрыть карту

Описание

Офисное помещение с отдельным входом. Изолированное, все коммуникации, парковка, ремонт, системы кондиционирования, сан узлы. Сдается только целиком! Дополнительно можно снять цоколь еще 250м²

О здании

Тип здания: административное Парковка: на улице, бесплатная

Здание

№ 3624806741 - 30 марта в 09:17 - 897 просмотров (+0 сегодня)

Показывать

Похожие объявления

БЦ Интерфорум - БЦ Малый Каретный Переулок 8 - БЦ Новый Городок 4... Ей 13

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_250_m_3624806741

ДАННЫЕ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

The screenshot displays the Avito website interface for a land plot listing. The browser address bar shows the URL: https://www.avito.ru/volgograd/zemelynye_uchastki/uchastok_83_sot_promnaznacheniya_7706581204.

Участок 83 сот. (промназначения) **20 000 000 Р**
242 964 Р за сотку

Об участке
Площадь: 83 сот

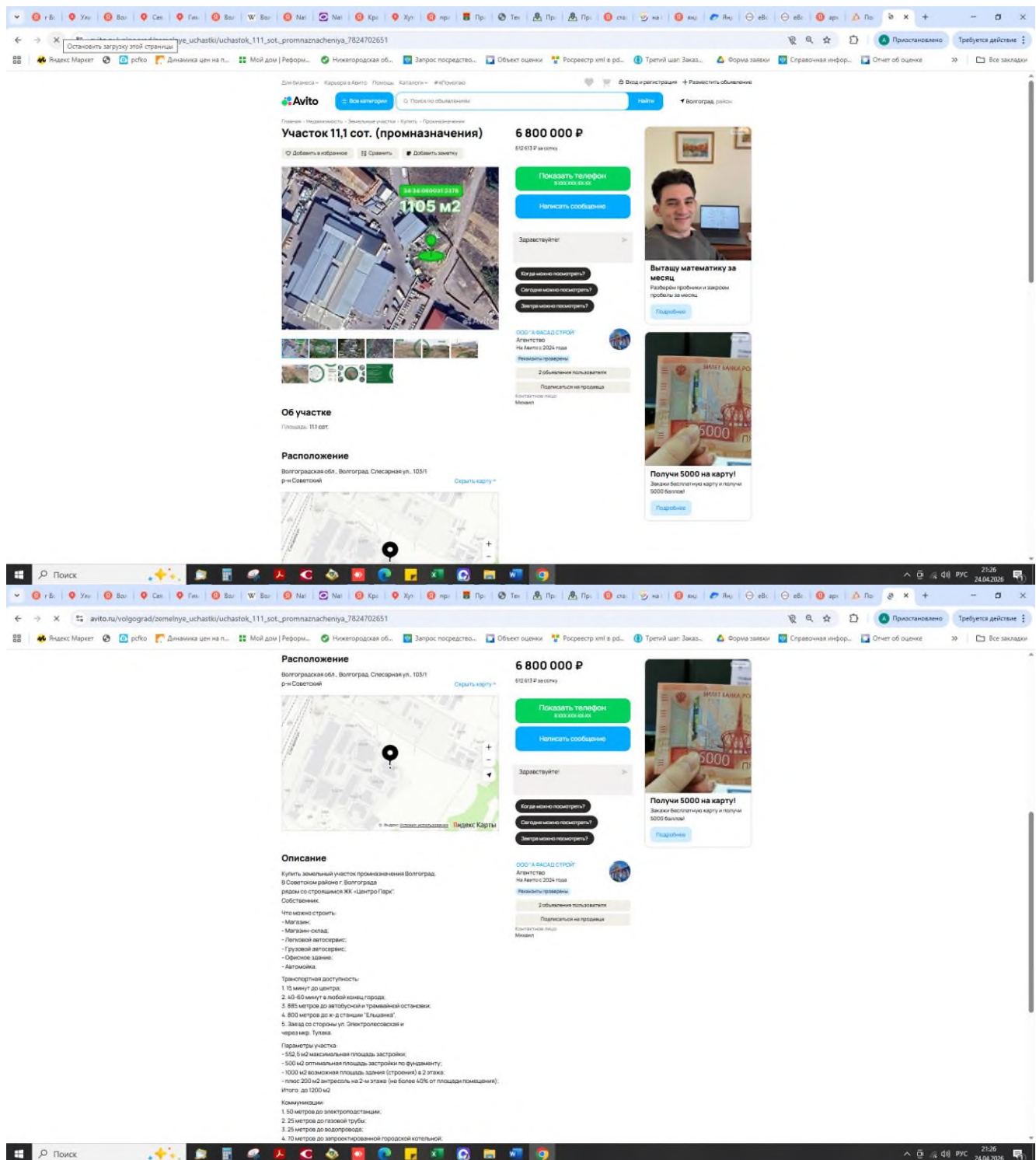
Расположение
Волгоградская обл., Волгоград, Краснополянская ул., 94
рп Дзержинский

Описание
Продать производственную площадку расположенную на земельном участке (к.н. 34-34-030002-29) промышленного назначения, площадью 8 356 кв.м. Площадка в собственности более 20 лет. Документы в порядке. Продавец юр. лицо, честная продажа объекта.
Территория ограждена, есть ворота, имеются вагончики, КТП-склады, дорога, электроснабжение.
Подходит для размещения коммерческих объектов и объектов производственного назначения.
К участку имеется подъезд, асфальтированная дорога рядом. Удобное логистическое расположение. Коммуникации (газ, вода, электричество) проходят по границе участка, что обеспечивает удобство подключения и использования всех необходимых инженерных систем. Подходит для строительства производственной базы или складского объекта. Торг уместен.

МФ 7706581204, 2 апреля 2014, 550 просмотров (13 откликов) [Почувствуйте](#)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/volgograd/zemelynye_uchastki/uchastok_83_sot_promnaznacheniya_7706581204



[illegible]

volgograd.cian.ru/sale/commercial/287188928/

Площадь участка: 2 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Земельный участок коммерческого назначения 2 сотки. Находится на улице Пискаевского 63. Напротив 9 гимназии. Виды разрешенного использования: Магазины, Общественное питание, Бытовое обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Амбулаторное ветеринарное обслуживание. Участок в собственности.

2 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 940 000 ₽

Цена за сотку: 1 000 000 ₽

Налог: УСН

Показать телефон

Написать

АКТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 86539143

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

Поиск

21:27 24.04.2016

<https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/287188928/>

Приложение 5

Копии документов, предоставленных для проведения оценки

Лист 1

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ставропольскому краю
полное наименование органа регистрации прав

02.02.2026г.

№ КУВИ-001/2026-11872397

На основании запроса от 30.01.2026, поступившего на рассмотрение 30.01.2026, сообщаем, что правообладателем ЗАО научно-производственное объединение "Европа-Биофарм"; ИНН: 3442045099; ОГРН: 1023402631009., в период с 01.06.2021 по 30.01.2026 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:		Сооружение		
		Кадастровый номер:		34:28:130005:959		
		Назначение объекта недвижимости:		прочее		
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют		
		Местоположение:		Россия, Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, х. Закутский, ул. Клетская, дом 24		
		Площадь:		Протяженность 24 м.		
		1.2	вид права, доля в праве:		Собственность 16,02 ГА, ЧТО СОСТАВЛЯЕТ 969 БАЛЛОГА	
			дата государственной регистрации:		10.06.2004	
			номер государственной регистрации:		34-01/03-36/2004-89	
			основание государственной регистрации:		РЕШЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ДЕЛУ № А12-646/04-С53, выдан 25.03.2004	
			дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют	
		1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
			1.3.1	вид:		Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:				34:28:130005:959-34/596/2025-304		
1.3.2			вид:		Арест	
			номер государственной регистрации:		34:28:130005:959-34/596/2025-302	
1.3.3			вид:		Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:		34:28:130005:959-34/109/2025-177	
1.3.4			вид:		Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:		34:28:130005:959-34/105/2025-176	
1.3.5			вид:		Запрещение регистрации	
			номер государственной регистрации:		34:28:130005:959-34/109/2024-175	
1.3.6			вид:		Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:		34:28:130005:959-34/129/2024-174			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Лист 2

1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-173
1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-172
1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-171
1.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-170
1.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-169
1.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-167
1.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-168
1.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-165
1.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-166
1.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-164
1.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-162
1.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-163
1.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-161
1.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-160
1.3.21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-159

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 8399714818479799800552191640001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			

Лист 3

1.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-158
1.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-157
1.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-156
1.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-155
1.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-154
1.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-153
1.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-152
1.3.2 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-151
1.3.3 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-150
1.3.3 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-149
1.3.3 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/117/2024-148
1.3.3 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/117/2024-147
1.3.3 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/117/2024-146
1.3.3 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/117/2024-145
1.3.3 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-144

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027			

Лист 4

1.3.3 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-143
1.3.3 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-142
1.3.3 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-141
1.3.4 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-140
1.3.4 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-139
1.3.4 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-138
1.3.4 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-137
1.3.4 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-136
1.3.4 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-135
1.3.4 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-134
1.3.4 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-133
1.3.4 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-132
1.3.4 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-131
1.3.5 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-130
1.3.5 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-129

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83997148184797998005552161040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Лист 5

1.3.5 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-128
1.3.5 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-127
1.3.5 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-126
1.3.5 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-125
1.3.5 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-124
1.3.5 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-123
1.3.5 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-122
1.3.5 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-121
1.3.6 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-120
1.3.6 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-119
1.3.6 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-118
1.3.6 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-117
1.3.6 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-116
1.3.6 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-115
1.3.6 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-114

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			

Лист 6

1.3.6 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-113
1.3.6 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-112
1.3.6 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-111
1.3.7 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-110
1.3.7 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-109
1.3.7 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-108
1.3.7 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-107
1.3.7 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-106
1.3.7 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-105
1.3.7 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-104
1.3.7 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-103
1.3.7 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-102
1.3.7 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-101
1.3.8 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-100
1.3.8 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-99

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027			

Лист 7

1.3.8 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-98
1.3.8 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-97
1.3.8 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-96
1.3.8 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-95
1.3.8 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-94
1.3.8 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-93
1.3.8 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-92
1.3.8 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-91
1.3.9 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-90
1.3.9 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-89
1.3.9 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-88
1.3.9 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-87
1.3.9 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-86
1.3.9 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-85
1.3.9 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-84

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443	
		Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
		РОСКАДАСТР	
		Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	

Лист 8

1.3.9 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-83
1.3.9 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/117/2024-82
1.3.9 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-81
1.3.1 00	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-80
1.3.1 01	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-79
1.3.1 02	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-78
1.3.1 03	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-77
1.3.1 04	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-76
1.3.1 05	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-75
1.3.1 06	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-74
1.3.1 07	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-73
1.3.1 08	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-72
1.3.1 09	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-71
1.3.1 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-70
1.3.1 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-69

Инициалы, наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 8399714818479798065552191040001978443			
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ			
РОСКАДАСТР			
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027			

Лист 9

1.3.1 12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-68
1.3.1 13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-67
1.3.1 14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-66
1.3.1 15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-65
1.3.1 16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-64
1.3.1 17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-63
1.3.1 18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-62
1.3.1 19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-61
1.3.1 20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-60
1.3.1 21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-59
1.3.1 22	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-58
1.3.1 23	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-57
1.3.1 24	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-56
1.3.1 25	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-55
1.3.1 26	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-54

Полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 8399714818479798005552191040001978443	
		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
		РОСКАДАСТР	
		Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Лист 10

1.3.1 27	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/117/2024-53
1.3.1 28	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-51
1.3.1 29	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-52
1.3.1 30	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-50
1.3.1 31	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-49
1.3.1 32	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-48
1.3.1 33	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-47
1.3.1 34	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-46
1.3.1 35	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-45
1.3.1 36	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-44
1.3.1 37	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-43
1.3.1 38	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/105/2024-42
1.3.1 39	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/209/2024-41
1.3.1 40	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/209/2024-40
1.3.1 41	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/209/2024-39

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 83997148184797998005532191040001978443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			

Лист 11

1.3.1 42	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/209/2024-38
1.3.1 43	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/209/2024-37
1.3.1 44	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2023-36
1.3.1 45	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/209/2023-35
1.3.1 46	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/117/2023-34
1.3.1 47	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/121/2023-33
1.3.1 48	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/121/2023-32
1.3.1 49	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/121/2023-31
1.3.1 50	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/209/2023-30
1.3.1 51	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/119/2021-17
1.3.1 52	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/119/2021-16
1.3.1 53	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/119/2020-14
1.3.1 54	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/119/2020-11
1.3.1 55	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2020-10
1.3.1 56	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/211/2020-5

ФИО и наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНН, Имя, Фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Лист 12

	1.3.1 57	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/119/2020-4
	1.3.1 58	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/119/2020-2
2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
	Кадастровый номер:	34:28:130005:960	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое	
	Местоположение:	Россия, Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, х. Закутский, ул. Клетская, 24	
	Площадь:	65	
2.2	вид права, доля в праве:	Собственность 16,02 ГА, ЧТО СОСТАВЛЯЕТ 969 БАЛЛОГА	
	дата государственной регистрации:	10.06.2004	
	номер государственной регистрации:	34-01/03-36/2004-88	
	основание государственной регистрации:	РЕШЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ДЕЛУ № А12-646/04-С53, выдан 25.03.2004	
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/596/2025-75
	2.3.2	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/596/2025-73
	2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/105/2025-51
	2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/129/2024-49
	2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/129/2024-50
	2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:		34:28:130005:960-34/129/2024-47	

ФИО, наименование должности специалиста Мухоморова Мария Муратовна 4.02.2026 10:55:05		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Лист 13

2.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/129/2024-48
2.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/116/2024-46
2.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/116/2024-45
2.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/125/2024-44
2.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/596/2024-43
2.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/596/2024-42
2.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/116/2024-41
2.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/120/2024-40
2.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/116/2024-39
2.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/596/2024-38
2.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/596/2024-37
2.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/109/2024-36
2.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/109/2024-35
2.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/116/2024-34
2.3.21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/109/2024-33

ФИО, наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
Специалист Аллагулиева Мариям Муратовна 24.02.2026 10:55:05	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Лист 14

2.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/109/2024-32
2.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/116/2024-31
2.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/209/2024-30
2.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/209/2024-29
2.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/209/2024-28
2.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/109/2023-27
2.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/209/2023-26
2.3.2 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/117/2023-25
2.3.3 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/121/2023-24
2.3.3 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/121/2023-23
2.3.3 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/121/2023-22
2.3.3 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/209/2023-21
2.3.3 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/125/2022-13
2.3.3 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/116/2022-12
2.3.3 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/119/2021-6

наименование должности Специалист Мухоморова Мария Муратовна 02.2026 10:55:05		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443	
		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
		РОСКАДАСТР	
		Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Лист 15

2.3.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/119/2021-5
2.3.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/119/2021-4
2.3.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/119/2020-3
2.3.4.0	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/020/2018-1
3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	34:34:020040:218
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Биофармзавод
	Местоположение:	обл. Волгоградская, г. Волгоград, ул. им. Поддубного, 33 а
	Площадь:	3425 +/- 16
3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.07.2013
	номер государственной регистрации:	34-34-01/069/2013-514
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 195В/13, выдан 22.04.2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/596/2025-88
3.3.2	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/596/2025-86
3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/105/2025-63
3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/129/2024-61
3.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/129/2024-62

ФИО, наименование должности Специалист Адамулиева Мариям Муратовна 24.02.2025 10:55:05	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Лист 16

3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/129/2024-59
3.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/129/2024-60
3.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/116/2024-58
3.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/116/2024-57
3.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/125/2024-56
3.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/596/2024-55
3.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/596/2024-54
3.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/116/2024-53
3.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/120/2024-52
3.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/116/2024-51
3.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/596/2024-50
3.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/596/2024-49
3.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/109/2024-48
3.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/109/2024-47
3.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/116/2024-46

наименование должности специалист Алилуева Мария Муратовна 24.02.2026 10:55:05		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005532191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Лист 17

3.3.2.1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/109/2024-45
3.3.2.2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/109/2024-44
3.3.2.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/116/2024-43
3.3.2.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/209/2024-42
3.3.2.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/209/2024-41
3.3.2.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/209/2024-40
3.3.2.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/109/2023-39
3.3.2.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/209/2023-38
3.3.2.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/117/2023-37
3.3.3.0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/121/2023-36
3.3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/121/2023-35
3.3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/121/2023-34
3.3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/209/2023-33
3.3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/209/2022-32
3.3.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/125/2022-25

Подпись специалиста

Александрова Мария Муратовна
24.02.2026 10:55:05

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

инициалы, фамилия

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Лист 18

3.3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/116/2022-24
3.3.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/119/2021-16
3.3.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/119/2021-15
3.3.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/119/2021-14
3.3.4.0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/119/2020-13
3.3.4.1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/119/2020-10
3.3.4.2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/109/2020-9
3.3.4.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/211/2020-5
3.3.4.4	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/209/2020-4
4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	34:34:020040:515
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
	Местоположение:	Волгоградская область, г Волгоград, ул им Поддубного, дом 33а
	Площадь:	3058,5
4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	20.12.1999
	номер государственной регистрации:	34-01/01-02-1/1999-259
	основание государственной регистрации:	Определение Краснооктябрьского районного суда г.Волгограда, выдан 05.01.1998
		Акт торгов, выдан 13.11.1997
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют

Печать и наименование должности Специалист Маринина Мария Ивановна 2026 10:55:05		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Лист 19

4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/596/2025-87
4.3.2	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/596/2025-85
4.3.3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/105/2025-62
4.3.4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/129/2024-60
4.3.5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/129/2024-61
4.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/129/2024-58
4.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/129/2024-59
4.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/116/2024-57
4.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/116/2024-56
4.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/125/2024-55
4.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/596/2024-54
4.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/596/2024-53
4.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/116/2024-52
4.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/120/2024-51
4.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/116/2024-50

Подпись	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Инициалы, фамилия
Специалист Мариам Муратовна 24.12.2025 10:55:05	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Лист 20

4.3.1 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/596/2024-49
4.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/596/2024-48
4.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/109/2024-47
4.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/109/2024-46
4.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/116/2024-45
4.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/109/2024-44
4.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/109/2024-43
4.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/116/2024-42
4.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/209/2024-41
4.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/209/2024-39
4.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/209/2024-38
4.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/109/2023-37
4.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/209/2023-36
4.3.2 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/117/2023-35
4.3.3 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/121/2023-34

полное наименование должности
главный специалист
Аллагулиева Мария Муратовна
24.02.2026 10:55:05



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005532191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

инициалы, фамилия

Лист 21

4.3.3 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/121/2023-33
4.3.3 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/121/2023-32
4.3.3 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/209/2023-31
4.3.3 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/129/2023-29
4.3.3 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/209/2022-28
4.3.3 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/127/2022-27
4.3.3 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/116/2022-21
4.3.3 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/119/2021-15
4.3.3 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/119/2021-14
4.3.4 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/119/2021-13
4.3.4 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/119/2020-12
4.3.4 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/109/2020-10
4.3.4 3	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/209/2020-8

полное наименование Главный специалист Аллагулмеза Магомедовна 24.02.2026 10:55:05		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 82957148184797998005552191040001978443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ ПОДПИСАТЕЛЬ Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
---	---	--	-------------------

Лист 22

5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	34:34:020040:573
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Местоположение:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Поддубного, 33
		Площадь:	89.1
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.04.2010
		номер государственной регистрации:	34-34-01/071/2010-262
		основание государственной регистрации:	Постановление Администрации г. Волгограда, № 295, выдан 22.03.2004
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.07.2022
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:573-34/116/2022-14
	5.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:573-34/116/2021-13
	5.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:573-34/119/2021-7
	5.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:573-34/119/2021-6
	5.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:573-34/119/2021-5
	5.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:573-34/119/2020-4
	5.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:573-34/001/2018-2
	5.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:573-34/001/2017-1

полное наименование должности Главный специалист Аллагулиева Мария Муратовна 24.02.2026 10:55:05		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Лист 23

6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	34:34:060042:287
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Калининградская, д. 3, кв. 8
		Площадь:	74,4
	6.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 19/47
		дата государственной регистрации:	15.08.2011
		номер государственной регистрации:	34-34-01/171/2011-222
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи девятнадцать сорок седьмых долей в собственности квартиры, выдан 31.10.1995 Документ нотариально удостоверен: 31.10.1995 г. Волгограда Рогаткина Наталья Борисовна 2063
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		6.3.1 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060042:287-34/119/2021-9
		6.3.2 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060042:287-34/119/2021-8
		6.3.3 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060042:287-34/119/2021-7
		6.3.4 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060042:287-34/001/2018-1
		Получатель выписки	Чагоров Василий Геннадьевич

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

полное наименование должности Главный специалист, Аллагулиева Мария Муратовна 24.02.2026 10:55:05	 РОСКАДАСТР	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443	
		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
		РОСКАДАСТР	
		Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	

Всего проиндексировано, проинформировано
«23» (Владимир) (ИИ)
«24» 2026 года
Специалист
Подпись
Министерство казначейства
«Информационный центр» предоставления
государственных и муниципальных услуг в городе
«Волгоград»
355000, г.Ставрополь, ул. Мира, 282 а
Документ получен по электронным каналам связи с
использованием электронной цифровой подписи
И.И. О. (подпись)
24.11.2026 07:55
(дата) (время)

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

Фиалил публично-правовой компании "Роскадастр" по Ставропольскому краю
полное наименование органа регистрации прав

23.01.2026г.

№ КУВИ-001/2026-6863954

На основании запроса от 22.01.2026, поступившего на рассмотрение 22.01.2026, сообщаем, что правообладателю ЗАО научно-производственное объединение "Европа-Биофарм"; ИНН: 3442045099; ОГРН: 1023402631009., по состоянию на дату предоставления сведений принадлежат следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	34:28:130005:959
		Назначение объекта недвижимости:	прочее
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Россия, Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, х. Закутский, ул. Клетская, дом 24
		Площадь:	Протяженность 24 м.
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность 16,02 ГА, ЧТО СОСТАВЛЯЕТ 969 БАЛЛЛОГА
		дата государственной регистрации:	10.06.2004
		номер государственной регистрации:	34-01/03-36/2004-89
		основание государственной регистрации:	РЕШЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ДЕЛУ № А12-646/04-С53, выдан 25.03.2004
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		1.3 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2025-304
	1.3.2	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2025-302
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2025-177
	1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/105/2025-176
	1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-175
	1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-174

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

1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-173
1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-172
1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-171
1.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-170
1.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-169
1.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-167
1.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-168
1.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-165
1.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-166
1.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-164
1.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-162
1.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-163
1.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-161
1.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-160
1.3.21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-159

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

1.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-158
1.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-157
1.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-156
1.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-155
1.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-154
1.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-153
1.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-152
1.3.2 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-151
1.3.3 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-150
1.3.3 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-149
1.3.3 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/117/2024-148
1.3.3 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/117/2024-147
1.3.3 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/117/2024-146
1.3.3 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/117/2024-145
1.3.3 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-144

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

1.3.3 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-143
1.3.3 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-142
1.3.3 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-141
1.3.4 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-140
1.3.4 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-139
1.3.4 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-138
1.3.4 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-137
1.3.4 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-136
1.3.4 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-135
1.3.4 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-134
1.3.4 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-133
1.3.4 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-132
1.3.4 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-131
1.3.5 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-130
1.3.5 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-129

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

1.3.5 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-128
1.3.5 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-127
1.3.5 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-126
1.3.5 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-125
1.3.5 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-124
1.3.5 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-123
1.3.5 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-122
1.3.5 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-121
1.3.6 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-120
1.3.6 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-119
1.3.6 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-118
1.3.6 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-117
1.3.6 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/113/2024-116
1.3.6 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-115
1.3.6 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-114

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

1.3.6 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-113
1.3.6 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-112
1.3.6 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-111
1.3.7 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-110
1.3.7 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-109
1.3.7 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-108
1.3.7 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-107
1.3.7 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-106
1.3.7 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-105
1.3.7 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-104
1.3.7 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-103
1.3.7 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-102
1.3.7 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-101
1.3.8 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-100
1.3.8 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-99

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

1.3.8 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-98
1.3.8 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-97
1.3.8 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-96
1.3.8 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-95
1.3.8 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-94
1.3.8 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-93
1.3.8 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-92
1.3.8 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-91
1.3.9 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-90
1.3.9 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-89
1.3.9 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-88
1.3.9 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-87
1.3.9 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-86
1.3.9 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-85
1.3.9 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-84

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

1.3.9 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-83
1.3.9 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/117/2024-82
1.3.9 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-81
1.3.1 00	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-80
1.3.1 01	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-79
1.3.1 02	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-78
1.3.1 03	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-77
1.3.1 04	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-76
1.3.1 05	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-75
1.3.1 06	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-74
1.3.1 07	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-73
1.3.1 08	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-72
1.3.1 09	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-71
1.3.1 10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-70
1.3.1 11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-69

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

1.3.1 12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-68
1.3.1 13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-67
1.3.1 14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-66
1.3.1 15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-65
1.3.1 16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-64
1.3.1 17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-63
1.3.1 18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-62
1.3.1 19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-61
1.3.1 20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-60
1.3.1 21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-59
1.3.1 22	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-58
1.3.1 23	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/596/2024-57
1.3.1 24	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-56
1.3.1 25	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-55
1.3.1 26	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/125/2024-54

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

1.3.1 27	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/117/2024-53
1.3.1 28	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-51
1.3.1 29	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-52
1.3.1 30	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-50
1.3.1 31	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-49
1.3.1 32	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/129/2024-48
1.3.1 33	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-47
1.3.1 34	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-46
1.3.1 35	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2024-45
1.3.1 36	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/116/2024-44
1.3.1 37	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/120/2024-43
1.3.1 38	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/105/2024-42
1.3.1 39	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/209/2024-41
1.3.1 40	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/209/2024-40
1.3.1 41	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/209/2024-39

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

1.3.1 42	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/209/2024-38
1.3.1 43	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/209/2024-37
1.3.1 44	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2023-36
1.3.1 45	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/209/2023-35
1.3.1 46	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/117/2023-34
1.3.1 47	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/121/2023-33
1.3.1 48	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/121/2023-32
1.3.1 49	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/121/2023-31
1.3.1 50	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/209/2023-30
1.3.1 51	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/119/2020-11
1.3.1 52	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/109/2020-10
1.3.1 53	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/211/2020-5
1.3.1 54	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/119/2020-4
1.3.1 55	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:959-34/119/2020-2

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

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	34:28:130005:960
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
		Местоположение:	Россия, Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, х. Закутский, ул. Клетская, 24
		Площадь:	65
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность 16,02 ГА, ЧТО СОСТАВЛЯЕТ 969 БАЛЛОГА
		дата государственной регистрации:	10.06.2004
		номер государственной регистрации:	34-01/03-36/2004-88
		основание государственной регистрации:	РЕШЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ДЕЛУ № А12-646/04-С53, выдан 25.03.2004
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/596/2025-75
	2.3.2	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/596/2025-73
	2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/105/2025-51
	2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/129/2024-49
	2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/129/2024-50
	2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/129/2024-47
	2.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/129/2024-48
	2.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/116/2024-46

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

2.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/116/2024-45
2.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/125/2024-44
2.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/596/2024-43
2.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/596/2024-42
2.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/116/2024-41
2.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/120/2024-40
2.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/116/2024-39
2.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/596/2024-38
2.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/596/2024-37
2.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/109/2024-36
2.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/109/2024-35
2.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/116/2024-34
2.3.21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/109/2024-33
2.3.22	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/109/2024-32
2.3.23	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/116/2024-31

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

		2.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/209/2024-30
		2.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/209/2024-29
		2.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/209/2024-28
		2.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/109/2023-27
		2.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/209/2023-26
		2.3.2 9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/117/2023-25
3	3.1	2.3.3 0	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/121/2023-24
		2.3.3 1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/121/2023-23
		2.3.3 2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/121/2023-22
		2.3.3 3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:28:130005:960-34/209/2023-21
		Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	34:34:020040:218	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Биофармзавод	
	3.2	Местоположение:	обл. Волгоградская, г. Волгоград, ул. им. Поддубного, 33 а	
		Площадь:	3425 +/- 16	
		вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	26.07.2013	
		номер государственной регистрации:	34-34-01/069/2013-514	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 195В/13, выдан 22.04.2013	

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

		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
3.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/596/2025-88
	3.3.2	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/596/2025-86
	3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/105/2025-63
	3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/129/2024-61
	3.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/129/2024-62
	3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/129/2024-59
	3.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/129/2024-60
	3.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/116/2024-58
	3.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/116/2024-57
	3.3.10	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/125/2024-56
	3.3.11	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/596/2024-55
	3.3.12	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/596/2024-54
	3.3.13	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/116/2024-53
	3.3.14	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/120/2024-52

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

3.3.1 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/116/2024-51
3.3.1 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/596/2024-50
3.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/596/2024-49
3.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/109/2024-48
3.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/109/2024-47
3.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/116/2024-46
3.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/109/2024-45
3.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/109/2024-44
3.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/116/2024-43
3.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/209/2024-42
3.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/209/2024-41
3.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/209/2024-40
3.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/109/2023-39
3.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/209/2023-38
3.3.2 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/117/2023-37

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

	3.3.3	0	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/121/2023-36
		1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/121/2023-35
		2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/121/2023-34
		3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/209/2023-33
		4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/209/2022-32
4	4.1	5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/119/2020-10
		6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/109/2020-9
		7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/211/2020-5
		8	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	34:34:020040:218-34/209/2020-4
			Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	34:34:020040:515
	4.1		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	нежилое
			Местоположение:	Волгоградская область, г Волгоград, ул им Поддубного, дом 33а
			Площадь:	3058.5
	4.2		вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	20.12.1999
			номер государственной регистрации:	34-01/01-02-1/1999-259
			основание государственной регистрации:	Определение Краснооктябрьского районного суда г.Волгограда, выдан 05.01.1998 Акт торгов, выдан 13.11.1997
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют

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

4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.3.1	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/596/2025-87	
4.3.2	вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/596/2025-85	
4.3.3	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/105/2025-62	
4.3.4	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/129/2024-60	
4.3.5	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/129/2024-61	
4.3.6	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/129/2024-58	
4.3.7	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/129/2024-59	
4.3.8	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/116/2024-57	
4.3.9	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/116/2024-56	
4.3.10	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/125/2024-55	
4.3.11	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/596/2024-54	
4.3.12	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/596/2024-53	
4.3.13	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/116/2024-52	
4.3.14	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/120/2024-51	
4.3.15	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/116/2024-50	

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

4.3.1 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/596/2024-49
4.3.1 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/596/2024-48
4.3.1 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/109/2024-47
4.3.1 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/109/2024-46
4.3.2 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/116/2024-45
4.3.2 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/109/2024-44
4.3.2 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/109/2024-43
4.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/116/2024-42
4.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/209/2024-41
4.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/209/2024-39
4.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/209/2024-38
4.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/109/2023-37
4.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/209/2023-36
4.3.2 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/117/2023-35
4.3.3 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/121/2023-34

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

		4.3.3 1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/121/2023-33
		4.3.3 2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/121/2023-32
		4.3.3 3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/209/2023-31
		4.3.3 4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/209/2022-28
		4.3.3 5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/127/2022-27
		4.3.3 6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/109/2020-10
		4.3.3 7	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	34:34:020040:515-34/209/2020-8
5	Получатель выписки			Чагоров Василий Геннадьевич

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

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

Данные по объектам на дату оценки

Наименование объекта	Кадастровый номер	Наличие коммуникаций	Тип отделки/Информация об объекте	Обременения на дату оценки	Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб.
Нежилое здание (Биофармазавод) общей площадью 3 058,5 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:515, расположенное по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Поддубного, дом 33а	34:34:020040:515	Электричество: есть Водоснабжение: есть Канализация: есть Отопление: есть Газ: есть	Требуется косметического ремонта	-	-
Земельный участок общей площадью 3 425,0 кв. м, кадастровый номер 34:34:020040:218, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: биофармазавод, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Поддубного, 33а	34:34:020040:218	Электричество: есть Водоснабжение: есть Канализация: есть Отопление: есть Газ: есть		-	-
Сооружение (скважина) протяженностью 24 м, кадастровый номер 34:28:130005:959, расположенное по адресу: Волгоградская область, м.р-н Среднеахтубинский, с.п. Фрунзенское, х. Закутский, ул. Клетская, д. 24	34:28:130005:959	-	Техническая документация отсутствует. Отсутствует возможность проверки работоспособности скважины	-	-
Нежилое здание (здание спиртохранилища) общей площадью 65 кв. м, кадастровый номер 34:28:130005:960, расположенное по адресу: Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, х. Закутский, ул. Клетская, 24	34:28:130005:960	Электричество: есть Водоснабжение: нет Канализация: нет Отопление: нет Газ: нет	Требуется косметического ремонта/Без отделки	-	-



Чагоров В.Г.

ФИО

1я страница формы № ИНБ-1

Унифицированная форма № ИНБ-1
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД	Код
по ОКПО	0317001
	10516176
Вид деятельности	22
номер	2
дата	01.12.2025
Дата начала инвентаризации	01.12.2025
Дата окончания инвентаризации	11.03.2026
Вид операции	

ЗАО НПО "Европа-Биофарм", ИНН 3442045099, 400078, Россия, г. Волгоград, 2-я Горная, дом № 4
(организация)

Административное управление

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации:

Приказ

(ненужное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
1	11.03.2026

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства	
находящиеся в собственности	
Местонахождение	Административное управление
Арендодатель *	

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

2я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Административное здание (ул. Им. Поддубного 33А) площадью 3058,5 кв.м.						34:34:020040:515		1	н/д	1	н/д
2	Земельный участок (г. Волгоград, ул. Им. Поддубного 33А) площадью 3425+/-16 м.						34:34:020040:218		1	н/д	1	н/д
3	Сооружение (Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, х. Закутский, ул. Клетская 24). Протяженность 24 м, доля в праве: 16,02 ГА, что составляет 969 Баллов						34:28:130005:959		1	н/д	1	н/д
4	Здание нежилое, площадью 65 кв.м. (Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, х. Закутский, ул. Клетская 24). Протяженность 24 м, доля в праве: 16,02 ГА, что составляет 969 Баллов						34:28:130005:960		1	н/д	1	н/д
Итого									4	0,00	4	0,00

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров	Четыре	(прописью)
б) общее количество единиц фактически	Четыре	(прописью)
в) на сумму фактически		(прописью)
	0	

Зя страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Четыре	(прописью)
б) общее количество единиц фактически	Четыре	(прописью)
в) на сумму фактически		(прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий (должность)	(подпись)	Чагоров В.Г. (расшифровка)
Члены комиссии	Помощник конкурсного управляющего (должность)	(подпись)	Хохлов Д.В. (расшифровка)