**Общество с ограниченной ответственностью «ИВОЦЕНКА»**

Россия, 153035 г. Иваново, ул. 1-ая Полевая, д. 31 тел. 8 (4932) 458-507, 8 (910) 667-85-07 E-mail ivozenka@mail.ru
ИНН 3702135533 КПП 370201001 ОГРН 1033700084934

# ОТЧЕТ №27/08/24-01Н

# ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

**вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 35,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных этажей 0, кадастровый номер 44:22:000000:318, адрес (местоположение): Костромская область, р-н Сусанинский, пгт Сусанино, Домославская с/а, озеро Медвежье**

**Заказчик оценки:** **ООО «Ивстрой»**

**Исполнитель оценки:** **ООО «ИвОценка»**

**Российская Федерация**

| | |
|---|---|
| Отчет № | : 27/08/24-01Н |
| Дата оценки | : 30.08.2024г. |
| Дата составления | : 03.09.2024г. |
| Место составления | : г. Иваново |

**Сопроводительное письмо**
**03 сентября 2024 г.**

**Конкурсному**
**управляющему**
**ООО «Ивстрой»**
**Борзову П.И.**

Уважаемый Павел Игоревич!

На основании договора на проведение оценки №27/08/24-01Н от 27 августа 2024 г., Обществом с ограниченной ответственностью «ИвОценка» (ООО «ИвОценка»), оценщиком Ивановой Ольгой Викторовной, осуществляющей оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного между оценщиком - Ивановой Ольгой Викторовной и юридическим лицом (организацией) - ООО «ИвОценка», проведена оценка и составлен отчет об оценке объекта недвижимости, принадлежащего ООО «Ивстрой» (ИНН 5016009777, ОГРН 1025001765030), вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 35,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных этажей 0, кадастровый номер 44:22:000000:318, адрес (местоположение): Костромская область, р-н Сусанинский, пгт Сусанино, Домославская с/а, озеро Медвежье, именуемого также – объект оценки.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены продажи имущества должника в ходе процедуры банкротства ООО «Ивстрой» (ИНН 5016009777, ОГРН 1025001765030).

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Дата оценки: 30 августа 2024 г.

Профессиональное суждение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, сформулированное в соответствии с заданием на оценку на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов, изложено в прилагаемом письменном отчете. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет сопровождаемый Отчет №27/08/24-01Н, составленный 03 сентября 2024 г. Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом допущений и ограничений оценки, принятых при проведении оценки. Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.

В результате анализа собранной информации и проведенных расчетов, с учетом принятых при проведении оценки допущений и ограничений оценки, оценщик, проводивший оценку, пришел к заключению, что **по состоянию на 30 августа 2024 г. итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, выраженная в рублях Российской Федерации, в виде числа, являющегося результатом математического округления (до разряда десятков тысяч), составляет:**

| № п/п | Объект оценки | Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)[1] |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |

[1] Налогом на добавленную стоимость (НДС) не облагается, так как операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не являются объектом обложения НДС

| № п/п | Объект оценки | Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)[1] |
|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 35,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных этажей 0, кадастровый номер 44:22:000000:318, адрес (местоположение): Костромская область, р-н Сусанинский, пгт Сусанино, Домославская с/а, озеро Медвежье | 250 000,00 |
| | **ИТОГО:** | **250 000,00** |

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к исполнителю оценки (контактный телефон: 8 (4932) 45-85-07, 8 (910) 667-85-07).

С уважением,
директор ООО «ИвОценка» Иванова О.В.

# СОДЕРЖАНИЕ


| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** | 6 |
| **2.** | **ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ** | 7 |
| **3.** | **ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ** | 8 |
| **4.** | **СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ** | 12 |
| **5.** | **СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ** | 13 |
| **5.1.** | **Сведения о юридическом лице, являющемся исполнителем оценки по договору на проведение оценки** | 13 |
| **5.2.** | **Сведения об оценщике, проводившем оценку, осуществляющем оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки** | 13 |
| **6.** | **СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ** | 16 |
| **6.1.** | **Сведения о независимости оценщика, проводившего оценку, осуществляющего оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки** | 16 |
| **6.2.** | **Сведения о независимости юридического лица, являющегося исполнителем оценки по договору на проведение оценки, с которым оценщик заключил трудовой договор** | 16 |
| **7.** | **ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ** | 17 |
| **8.** | **СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ** | 18 |
| **9.** | **ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ** | 19 |
| **10.** | **ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ** | 23 |
| **10.1.** | **Специальные допущения** | 23 |
| **10.2.** | **Существенные допущения, не являющиеся специальными** | 23 |
| **10.3.** | **Прочие допущения, не являющиеся специальными, не являющиеся существенными, не требующие согласования с заказчиком** | 23 |
| **10.4.** | **Ограничения оценки** | 23 |
| **11.** | **ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ** | 25 |
| **12.** | **ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** | 27 |
| **12.1.** | **Перечень документов и иных источников данных, используемых оценщиком, содержащих сведения о правах, количественные и качественные характеристики объекта оценки** | 27 |
| **12.2.** | **Права, учитываемые при оценке объекта оценки** | 27 |
| **12.3.** | **Реквизиты юридического лица, являющегося правообладателем объекта оценки** | 28 |
| **12.4.** | **Балансовая стоимость объекта оценки** | 28 |
| **12.5.** | **Идентификаторы, количественные и качественные характеристики объекта оценки** | 28 |
| **13.** | **АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | 34 |
| **14.** | **АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ** | 37 |
| **14.1.** | **Внешние факторы** | 37 |
| **14.1.1.** | **Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране** | 37 |
| **14.1.2.** | **Социально-экономическая обстановка в регионе расположения объекта оценки** | 48 |
| **14.2.** | **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки** | 50 |

**14.3. Ценообразующие факторы** 51

**14.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, с указанием интервала значений цен** 51

**14.5. Анализ спроса в сегменте рынка, к которому принадлежит объект оценки** 60

**14.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, к которому принадлежит объект оценки** 61

**15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ** 63

**15.1. Основные этапы процесса оценки** 63

**15.2. Подходы к оценке** 63

**15.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов** 68

**15.4. Процесс определения стоимости объекта оценки применяемыми подходами к оценке с использованием выбранных методов оценки и проведением соответствующих расчетов** 69

**15.5. Согласование результатов оценки, полученных применяемыми подходами к оценке с использованием выбранных методов оценки** 79

**16. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ** 81

**ПРИЛОЖЕНИЯ** 83

**Приложение №1** Наглядные материалы по объекту оценки (результаты фотофиксации) 84

**Приложение №2** Копии документов, предоставленных заказчиком оценки 88

**Приложение №3** Копии источников рыночной и иной информации, использованной в расчетах 93

**Приложение №4** Копии документов, удостоверяющих квалификацию и правомочность осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщика, проводившего оценку 114

**Приложение №5** Копии документов оценочной организации 121

## 1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица №1.1.

| | |
|---|---|
| **Дата составления отчета об оценке** | 03 сентября 2024 г. |
| **Порядковый номер отчета об оценке** | 27/08/24-01Н |

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №2.1.

| | |
|---|---|
| **Основание для проведения оценки** | Договор на проведение оценки №27/08/24-01Н от 27.08.2024 |
| **Объект оценки** | Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 35,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных этажей 0, кадастровый номер 44:22:000000:318, адрес (местоположение): Костромская область, р-н Сусанинский, пгт Сусанино, Домославская с/а, озеро Медвежье |
| **Вид определяемой стоимости** | Рыночная стоимость |
| **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:** | |
| **− результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода** | 250 000,00 руб. |
| **весовой коэффициент, применяемый при согласовании (обобщении) результатов оценки** | 1,00 |
| **− результат оценки, полученный при применении доходного подхода** | Не применялся (обоснован отказ от применения) |
| **весовой коэффициент, применяемый при согласовании (обобщении) результатов оценки** | - |
| **− результат оценки, полученный при применении затратного подхода** | Не применялся (обоснован отказ от применения) |
| **весовой коэффициент, применяемый при согласовании (обобщении) результатов оценки** | - |
| **Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, выраженная в рублях Российской Федерации, в виде числа, являющегося результатом математического округления (до разряда десятков тысяч)** | 250 000,00 руб., НДС не облагается.[2] |
| **Дата оценки** | 30 августа 2024 г. |
| **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости** | Итоговая величина стоимости объекта оценки, является рекомендуемой для цели оценки на дату оценки с учетом принятых при проведении оценки допущений и ограничений оценки. |

Оценщик Иванова О.В.
диплом ПП № 278350
член РОО (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813), регистрационный № 003408, дата регистрации в реестре 04.02.2008

Директор ООО «ИвОценка» Иванова О.В.

[2] Налогом на добавленную стоимость (НДС) не облагается, так как операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не являются объектом обложения НДС

## 3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица №3.1.

| | |
|---|---|
| **Объект оценки (вид объекта оценки, сведения, идентифицирующие объект оценки, включая права на объект оценки)** | Вид объекта оценки: объект недвижимости.<br>Сведения, идентифицирующие объект оценки: вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 35,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных этажей 0, кадастровый номер 44:22:000000:318, адрес (местоположение): Костромская область, р-н Сусанинский, пгт Сусанино, Домославская с/а, озеро Медвежье.<br>Права на объект оценки: правообладатель: ООО «Ивстрой» (ИНН 5016009777, ОГРН 1025001765030) вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 44-01.22-64.2003-100, 01.04.2003. Зарегистрированные ограничения прав и обременения: запрещение регистрации (№ 44:22:000000:318-44/012/2022-25 от 29.07.2022, № 44:22:000000:318-44/012/2022-22 от 10.03.2022).[3]<br>Сведения о земельном участке: объект оценки расположен в пределах земельного участка с кадастровым номером 44:22:051307:20, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования: для организации отдыха, туризма; земельный участок под объектом оценки не отмежеван, не выделен, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на земельный участок отсутствуют.[4] |
| **Основные материально - технические характеристики объекта оценки[5]** | Материал стен: деревянные.<br>Инженерные коммуникации (внешние и внутренние): отсутствуют.<br>Год завершения строительства: данные отсутствуют, ориентировочно - до 1985 г. |
| **Состав и объем документов и материалов, представленных заказчиком оценки** | 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-206455333 от 15.08.2024.<br>2. Инвентаризационная опись имущества ООО «Ивстрой» № 3 от 21.08.2024. |

[3] Оценка объекта оценки проводится в предположении об отсутствии ограничений прав и обременений, так как: согласно п.1. статьи 126. Последствия открытия конкурсного производства Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: «С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства: … снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается; …».

[4] Согласно п.6 статьи III. «Общие требования к проведению оценки» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

[5] Сведения предоставлены заказчиком оценки.

| | |
|---|---|
| **Цель оценки** | Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены продажи имущества должника в ходе процедуры банкротства ООО «Ивстрой» (ИНН 5016009777, ОГРН 1025001765030). |
| **Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом** | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». |
| **Вид стоимости** | Рыночная стоимость. |
| **Предпосылки стоимости** | Рыночные предпосылки.<br>Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.<br>При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны др. участникам рынка. |
| **Дата оценки** | 30 августа 2024 г. Дата оценки определена в процессе оценки, по фактической дате завершения этапа сбора и анализа рыночной и иной информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. |
| **Осмотр объекта оценки** | Дата (либо период) проведения осмотра объекта оценки: август 2024 г.<br>Детализация работ по осмотру объекта оценки: осмотр объекта оценки проводится в форме визуального осмотра с фотофиксацией. |
| **Необходимость (либо отсутствие необходимости) привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов** | Не привлекаются, не является необходимым. |
| **Специальные допущения** | Не предусмотрены. |
| **Иные существенные допущения** | 1. Исполнитель оценки не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной в письменной форме или в ходе деловых бесед от заказчика оценки в рамках оказания услуг по договору на проведение оценки, а также из других источников, использованных в процессе оценки, упомянутых в отчете об оценке. Вся информация, полученная от заказчика оценки, а также из других источников, упомянутых в отчете об оценке, рассматривается как достоверная.<br>2. В процессе оценки оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, руководствуется объемом прав в отношении объекта оценки исходя из предоставленной заказчиком оценки документации и информации соответствующего содержания, при этом оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве оцениваемых прав. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота, а объект оценки – оборотоспособным объектом вещных (имущественных) прав. |

| | |
|---|---|
| **Ограничения оценки** | 1. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, не несут ответственности за возможные скрытые факторы в отношении объекта оценки. Согласно п.2. ст. I. «Основные этапы процесса оценки» Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.<br>2. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке, действительна на дату оценки. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, не несут ответственности за возможные последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки в будущем.<br>3. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке, является вероятностной величиной, представляющей в соответствии с видом определяемой стоимости наиболее вероятную цену предполагаемой сделки на открытом рынке в условиях конкуренции между действующими разумно, располагающими всей необходимой информацией условными сторонами (гипотетическим участниками), определенную по состоянию на дату оценки на основе профессионального суждения оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки, для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. В силу различных причин цена за объект оценки в рамках конкретной сделки между конкретными сторонами на конкретную дату совершения сделки может отличаться от величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке.<br>4. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки, относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку, без каких-либо гарантий со стороны оценщика в отношении последующих действий и результатов действий с объектом оценки.<br>5. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке, 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. |

| | |
|---|---|
| **Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке** | Отчет об оценке полностью или частично, а также выдержки из отчета об оценке не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия исполнителя оценки и оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. |
| **Указание на форму составления отчета об оценке** | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе. |
| **Формы представления результата оценки (итоговой стоимости объекта оценки)[6]** | Результат оценки в отчете об оценке выражается в рублях Российской Федерации, в виде числа, являющегося результатом математического округления. Суждение оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки, о возможных границах интервала значений, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки, не требуется. |
| **Сведения о предполагаемых пользователях результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)** | Сведениями об иных возможных (предполагаемых) пользователях результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) исполнитель оценки не располагает. |
| **Специфические требования к отчету об оценке** | Не предусмотрены. |
| **Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки** | Не требуется. |

[6] Согласно п.14 статьи III. «Основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

**Субъект гражданского права:** юридическое лицо
**Организационно-правовая форма:** общества, общества с ограниченной ответственностью
**Полное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Ивстрой»
**Сокращенное наименование:** ООО «Ивстрой»
**Место нахождения юридического лица:** Российская Федерация, Московская область, г.о. Пушкинский, г. Ивантеевка
**Адрес юридического лица:** 141282, Российская Федерация, Московская область, г. Пушкино, г. Ивантеевка, ул. Калинина, д. 9
**Способ образования:** создание юридического лица до 01.07.2002
**Дата регистрации до 1 июля 2002 года:** 06.07.2001
**Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года:** 50:43:00465
**Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года:** Отдел Московской областной регистрационной палаты в г. Ивантеевка
**ОГРН:** 1025001765030
**Дата присвоения ОГРН:** 02.10.2002
**Наименование регистрирующего органа по месту нахождения юридического лица:** Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области
**ИНН:** 5016009777
**КПП:** 501601001
**Сведения о состоянии юридического лица:** юридическое лицо признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство
**Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица:** конкурсный управляющий Борзов Павел Игоревич, действующий на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 20 сентября 2023 года по делу №А41-10918/22

## 5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

### 5.1. Сведения о юридическом лице, являющемся исполнителем оценки по договору на проведение оценки

**Субъект гражданского права:** юридическое лицо
**Организационно-правовая форма:** общества, общества с ограниченной ответственностью
**Полное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»
**Сокращенное наименование:** ООО «ИвОценка»
**Место нахождения юридического лица:** Российская Федерация, Ивановская область, г.о. Иваново, г. Иваново
**Адрес юридического лица:** 153035, Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. 1-я Полевая, д. 31
**Адрес для направления корреспонденции:** 153040, Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, пр-кт Строителей, д. 64, кв. 20
**E-mail:** ivozenka@mail.ru
**Конт.тел.:** 8 (4932) 45-85-07, 8 (910) 667-85-07
**Способ образования:** создание юридического лица до 01.07.2002
**Дата регистрации до 1 июля 2002 года:** 02.10.2000
**Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года:** 5951 СЕРИЯ 364
**Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года:** Регистрационная палата администрации города Иваново
**ОГРН:** 1033700084934
**Дата присвоения ОГРН:** 19.03.2003
**Наименование регистрирующего органа по месту нахождения юридического лица:** Управление Федеральной налоговой службы по Ивановской области
**ИНН:** 3702135533
**КПП:** 370201001
**Сведения о состоянии юридического лица:** действующее
**Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица:** директор Иванова Ольга Викторовна, действующий на основании Устава
**Сведения о штатной численности оценщиков:** ООО «ИвОценка» имеет в штате двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, работающих на основании трудового договора, заключенного с ООО «ИвОценка»
**Сведения о страховании ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности:**

- договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-561-054230/24 от 17.04.2024, страхователь: ООО «ИвОценка», страховщик: СПАО «Ингосстрах», страховая сумма (лимит ответственности): 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, период страхования (срок действия договора страхования): с 21.04.2024 по 20.04.2025

### 5.2. Сведения об оценщике, проводившем оценку, осуществляющем оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки

**Субъект гражданского права:** физическое лицо
**Фамилия, имя, отчество (ФИО):** Иванова Ольга Викторовна
**Страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования (СНИЛС):** № 043-387-843-73

**Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):** 370250921575
**Местонахождение (фактическое):**[7] оценщик Иванова Ольга Викторовна осуществляет оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного между оценщиком Ивановой Ольгой Викторовной и юридическим лицом (организацией) ООО «ИвОценка», по адресу юридического лица (организации): 153035, Российская Федерация, Ивановская область, г. Иваново, ул. 1-я Полевая, д. 31
**E-mail:** ivozenka@mail.ru
**Конт.тел.:** 8 (4932) 45-85-07, 8 (910) 667-85-07
**Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (СРО):** оценщик Иванова Ольга Викторовна является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование РОО, ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813, дата регистрации 17.07.2020, адрес: 105066, Российская Федерация, г. Москва, пер. 1-й Басманный, д.2А, официальный сайт: http://sroroo.ru/, e-mail: info@sroroo.ru), правопредшественник: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146), оценщик Иванова Ольга Викторовна зарегистрирована в реестре членов РОО 04.02.2008, регистрационный № 003408
**Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности:**
- диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 278350, Международная академия оценки и консалтинга, 05.07.2002, регистрационный номер 538,
- свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», ГОУВПО «Ивановская государственная архитектурно-строительная академия», 19.07.2005, регистрационный номер 000257,
- свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», ГОУВПО «Ивановский государственный архитектурно-строительный университет», 18.06.2008, регистрационный номер 000402,
- удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность» № 772401315830, Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» (НОУ ВПО «МАОК»), 12.05.2014, регистрационный номер 2090,
- удостоверение о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» № 372402436681, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Ивановский государственный химико-технологический университет» (ФГБОУ ВО «ИГХТУ») Институт дополнительного профессионального образования, 21.04.2017, регистрационный номер 088-2017
**Сведения о действительном квалификационном аттестате (аттестатах) в области оценочной деятельности:**
- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 043384-1, выдан ФБУ «ФРЦ», дата выдачи 23.08.2024, действителен до 23.08.2027,
- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 036769-2, выдан ФБУ «ФРЦ», дата выдачи 15.05.2024, действителен до 15.05.2027,

[7] Указывается фактическое местонахождение оценщика как физического лица во время выполнения им услуг по оценке, при выполнении услуг по оценке по трудовому договору с юридическим лицом – адрес местонахождения юридического лица

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 041724-3, выдан ФБУ «ФРЦ», дата выдачи 18.07.2024, действителен до 18.07.2027

**Сведения о страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности:**

- договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 - 003408 от 19.06.2023, страхователь: Иванова Ольга Викторовна, сострахователи: СПАО «Ингосстрах» (сострахователь 1), АО «АльфаСтрахование» (сострахователь 2), страховая сумма (лимит ответственности сострахователей): 300 000 (Триста тысяч) рублей, период страхования (срок действия договора страхования): с 01.07.2023 по 31.12.2024

**Стаж работы оценщика в оценочной деятельности:** с 2002 года

## 6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

### 6.1. Сведения о независимости оценщика, проводившего оценку, осуществляющего оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, являющимся исполнителем оценки по договору на проведение оценки

Настоящим оценщик Иванова Ольга Викторовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Иванова Ольга Викторовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик Иванова Ольга Викторовна не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Иванова Ольга Викторовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки не зависит от результата оценки, определенного в отчете об оценке.

Оценщик Иванова О.В.
диплом ПП № 278350
член РОО (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813), регистрационный № 003408, дата регистрации в реестре 04.02.2008

### 6.2. Сведения о независимости юридического лица, являющегося исполнителем оценки по договору на проведение оценки, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от результата оценки, определенного в отчете об оценке.

Директор ООО «ИвОценка» Иванова О.В.

## 7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке **не привлекались**.

Таблица №7.1.

| | |
|---|---|
| **Информация обо всех привлеченных, в случае необходимости, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах, с указанием их специализации, квалификации и степени участия в проведении оценки и подготовке отчета об оценке** | Не привлекались, не является необходимым |

## 8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

**1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:**

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»

**2. Специальные федеральные стандарты оценки:**[8]

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611[9]

**3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков:**

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022)

**4. Прочие стандарты оценки:**

- Международные стандарты оценки (МСО) 2022

**5. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:**[10]

- Отсутствуют

[8] Указываются специальные федеральные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), с учетом вида и специфики объекта оценки

[9] Для целей Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

[10] Указываются только Методические рекомендации (МР), относящиеся к конкретной оценочной ситуации, с учетом вида и специфики объекта оценки

## 9. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно положениям федеральных стандартов оценки (ФСО) в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

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

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

полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит, в том числе, от цели оценки.

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

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

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

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

Для целей оценки **дата оценки рассматривается** как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. **Дата оценки влияет** на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

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

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы

этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

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

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

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

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает

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

**Вид оцениваемой стоимости**

Видом объекта оценки в рамках проведения настоящей оценки является объект недвижимости.

Целью оценки, согласно заданию на оценку, является: определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены продажи имущества должника в ходе процедуры банкротства ООО «Ивстрой» (ИНН 5016009777, ОГРН 1025001765030).

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки *рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости*.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки), согласно положениям федеральных стандартов оценки (ФСО), представляет собой *стоимость объекта оценки*, определенную на основе профессионального суждения оценщика *для конкретной цели оценки* с учетом допущений и ограничений оценки.

Результатом оценки для указанной в задании на оценку объекта оценки цели оценки, согласованной заказчиком и исполнителем оценки, с учетом принятых при проведении оценки допущений и ограничений оценки, является **рыночная стоимость** объекта оценки, под которой 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:

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

## 10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 10.1. Специальные допущения

Не предусмотрены.

### 10.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными

1. Исполнитель оценки не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной в письменной форме или в ходе деловых бесед от заказчика оценки в рамках оказания услуг по договору на проведение оценки, а также из других источников, использованных в процессе оценки, упомянутых в отчете об оценке. Вся информация, полученная от заказчика оценки, а также из других источников, упомянутых в отчете об оценке, рассматривается как достоверная.
2. В процессе оценки оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, руководствуется объемом прав в отношении объекта оценки исходя из предоставленной заказчиком оценки документации и информации соответствующего содержания, при этом оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве оцениваемых прав. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота, а объект оценки – оборотоспособным объектом вещных (имущественных) прав.

### 10.3. Прочие допущения, не являющиеся специальными, не являющиеся существенными, не требующие согласования с заказчиком

Не предусмотрены.

### 10.4. Ограничения оценки

1. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, не несут ответственности за возможные скрытые факторы в отношении объекта оценки. Согласно п.2. ст. I. «Основные этапы процесса оценки» Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
2. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке, действительна на дату оценки. Ни исполнитель оценки, ни оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки, не несут ответственности за возможные последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки в будущем.
3. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке, является вероятностной величиной, представляющей в соответствии с видом определяемой стоимости наиболее вероятную цену предполагаемой сделки на открытом рынке в условиях конкуренции между действующими разумно, располагающими всей необходимой информацией условными сторонами (гипотетическим участниками), определенную по состоянию на дату оценки на основе профессионального суждения оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки, для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. В силу различных причин цена за

объект оценки в рамках конкретной сделки между конкретными сторонами на конкретную дату совершения сделки может отличаться от величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке.

4. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика, непосредственно участвующего в проведении оценки, относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку, без каких-либо гарантий со стороны оценщика в отношении последующих действий и результатов действий с объектом оценки.
5. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке, 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.

## 11. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе указаны перечень и источники получения информации, использованной при проведении оценки объекта оценки, в том числе, информации нормативно-правового характера, информации о правах в отношении объекта оценки, информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, рыночной и иной информации:[11]

**Нормативно-правовые акты и стандарты оценки, в соответствии с которыми проведена оценка:**

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ГК РФ)
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ
5. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (статьи: 1 - 142.6)
6. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (статьи: 143 - 432)
7. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
8. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
9. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
10. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
11. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
12. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
13. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
14. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611
15. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022)
16. Международные стандарты оценки (МСО) 2022

**Справочная и учебно-методическая литература и иные источники, использованные при проведении оценки:**

1. Данные визуального осмотра объекта оценки (результаты фотофиксации)
2. Информационные источники, размещенные в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (https://lk.rosreestr.ru/, https://pkk.rosreestr.ru/, http://www.ocenchik.ru, https://ru.wikipedia.org/, https://yandex.ru/maps/, https://statrielt.ru/, https://www.avito.ru/, https://ivanovo.cian.ru/, https://ivanovo.move.ru/, https://dom.mirkvartir.ru/, https://olan.ru/ и др., ссылки на использованные Интернет-ресурсы приводятся в тексте отчета об оценке в соответствующих разделах)

[11] В отчете об оценке могут быть использованы и другие источники информации, ссылки на которые приводятся в тексте отчета об оценке в соответствующих разделах

3. Информационная база ООО «ИвОценка»
4. Дефекты и повреждения строительных конструкций, методы и приборы для их количественной и качественной оценки: учебное пособие / Р.Г. Касимов. Оренбург: ОГУ, 2016
5. Основы оценки недвижимости. Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений / Ю.В. Бейлезон
6. Основы оценки стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Москва, 2008
7. Оценка недвижимости / Под ред. М.А. Федотовой. Москва, 2007
8. Оценка недвижимости: Учебное пособие, 2-е изд., испр. и доп. / С.В. Грибовский. Москва, 2017
9. Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2024
10. Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2024
11. Статистика рынка. Корректировки рыночной стоимости жилых зданий и помещений на 01.07.2024. Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 11.07.2024), данные информационного портала недвижимости Статриелт – Statrielt (НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»), ссылка на источник данных: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g

**Источники информации, предоставленные заказчиком оценки:**

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-206455333 от 15.08.2024
2. Инвентаризационная опись имущества ООО «Ивстрой» № 3 от 21.08.2024
3. Разъяснения и дополнительные сведения о материально-технических характеристиках объекта оценки

Профессиональное суждение оценщика, проводившего оценку, относительно качества использованной при проведении оценки информации[12]: **с учетом принятых при проведении оценки допущений и ограничений оценки, использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности**.

[12] Приводится в соответствии с п.10. ст. IV. «Работа с информацией» Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200

## 12. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 12.1. Перечень документов и иных источников данных, используемых оценщиком, содержащих сведения о правах, количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-206455333 от 15.08.2024
2. Инвентаризационная опись имущества ООО «Ивстрой» № 3 от 21.08.2024
3. Разъяснения и дополнительные сведения о материально-технических характеристиках объекта оценки
4. Данные визуального осмотра объекта оценки (результаты фотофиксации)
5. Интернет-ресурсы (онлайн-сервисы): Росреестр в сервисе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (https://lk.rosreestr.ru/), Публичная кадастровая карта (https://pkk.rosreestr.ru/), Яндекс Карты (https://yandex.ru/maps/), Википедия (https://ru.wikipedia.org/wiki/) и др.

### 12.2. Права, учитываемые при оценке объекта оценки

Вид объекта оценки: объект недвижимости.

Сведения, идентифицирующие объект оценки: вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 35,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных этажей 0, кадастровый номер 44:22:000000:318, адрес (местоположение): Костромская область, р-н Сусанинский, пгт Сусанино, Домославская с/а, озеро Медвежье.

Права на объект оценки: правообладатель: ООО «Ивстрой» (ИНН 5016009777, ОГРН 1025001765030) вид права: собственность, номер и дата государственной регистрации права: 44-01.22-64.2003-100, 01.04.2003. Зарегистрированные ограничения прав и обременения: запрещение регистрации (№ 44:22:000000:318-44/012/2022-25 от 29.07.2022, № 44:22:000000:318-44/012/2022-22 от 10.03.2022).[13]

Сведения о земельном участке: объект оценки расположен в пределах земельного участка с кадастровым номером 44:22:051307:20, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования: для организации отдыха, туризма; земельный участок под объектом оценки не отмежеван, не выделен, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на земельный участок отсутствуют.[14]

---

[13] Оценка объекта оценки проводится в предположении об отсутствии ограничений прав и обременений, так как: согласно п.1. статьи 126. Последствия открытия конкурсного производства Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: «С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства: … снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается; …».

[14] Согласно п.6 статьи III. «Общие требования к проведению оценки» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота, а объект оценки – оборотоспособным объектом вещных (имущественных) прав.

### 12.3. Реквизиты юридического лица, являющегося правообладателем объекта оценки

**Полное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Ивстрой»
**Сокращенное наименование:** ООО «Ивстрой»
**Место нахождения юридического лица:** Российская Федерация, Московская область, г.о. Пушкинский, г. Ивантеевка
**Адрес юридического лица:** 141282, Российская Федерация, Московская область, г. Пушкино, г. Ивантеевка, ул. Калинина, д. 9
**Способ образования:** создание юридического лица до 01.07.2002
**Дата регистрации до 1 июля 2002 года:** 06.07.2001
**Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года:** 50:43:00465
**Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года:** Отдел Московской областной регистрационной палаты в г. Ивантеевка
**ОГРН:** 1025001765030
**Дата присвоения ОГРН:** 02.10.2002
**Наименование регистрирующего органа по месту нахождения юридического лица:** Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области
**ИНН:** 5016009777
**КПП:** 501601001
**Сведения о состоянии юридического лица:** юридическое лицо признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство
**Лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица:** конкурсный управляющий Борзов Павел Игоревич, действующий на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 20 сентября 2023 года по делу №А41-10918/22

### 12.4. Балансовая стоимость объекта оценки

Сведения о балансовой стоимости указываются в отчете об оценке в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (при наличии).

Согласно предоставленным заказчиком оценки сведениям[15]:
инвентарный номер объекта оценки – 1290;
стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета составляет – 100 190,11 руб. (учтена в размере кадастровой стоимости).

### 12.5. Идентификаторы[16], количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица №12.5.1.

**Описание объекта оценки**

| | |
|---|---|
| **Вид объекта оценки** | Объект недвижимости |

[15] Источник данных: Инвентаризационная опись имущества ООО «Ивстрой» № 3 от 21.08.2024
[16] Идентифика́тор (опознаватель) — уникальный признак объекта, позволяющий отличать его от других объектов, то есть идентифицировать. Идентификатор может быть словом, цифрой, буквой, символом или любой их комбинацией

| | |
|---|---|
| **Вид объекта недвижимости** | Здание[17] |
| **Кадастровый номер** | 44:22:000000:318 (без координат границ) |
| **Ранее присвоенные номера:** | |
| – **условный номер** | 44:22:00:00000:1290 |
| – **инвентарный номер** | 1290 |
| **Адрес (местоположение)** | Костромская область, р-н Сусанинский, пгт Сусанино, Домославская с/а, озеро Медвежье |
| **Назначение** | Жилое |
| **Наименование** | Жилой дом |
| **Основная количественная характеристика (тип, единица измерения)** | Площадь, в квадратных метрах (кв. м) |
| **Общая площадь** | 35,2 кв. м |
| **Этажность:** | |
| – **количество этажей (всего)** | 1 |
| – **в том числе, наземных этажей** | 1 |
| – **в том числе, подземных этажей** | 0 |
| **Описание конструктивной системы** | Ограждающие конструкции (наружные стены) – деревянные, несущие конструкции (перекрытия) – деревянные |
| **Инженерные коммуникации:** | |
| – **внешние** | Отсутствуют |
| – **внутренние** | Отсутствуют |
| **Вид отопления** | Печное |
| **Внутренние отделочные работы** | Простая отделка, требуется косметический ремонт |
| **Год завершения строительства** | Данные отсутствуют, ориентировочно - до 1985 г. |
| **Степень повреждения конструктивных элементов** | Средняя/сильная |

Таблица №12.5.2.

## Характеристика местоположения объекта оценки

| | |
|---|---|
| **Адресная часть местоположения объекта оценки** | Костромская область, р-н Сусанинский, пгт Сусанино, Домославская с/а, озеро Медвежье |

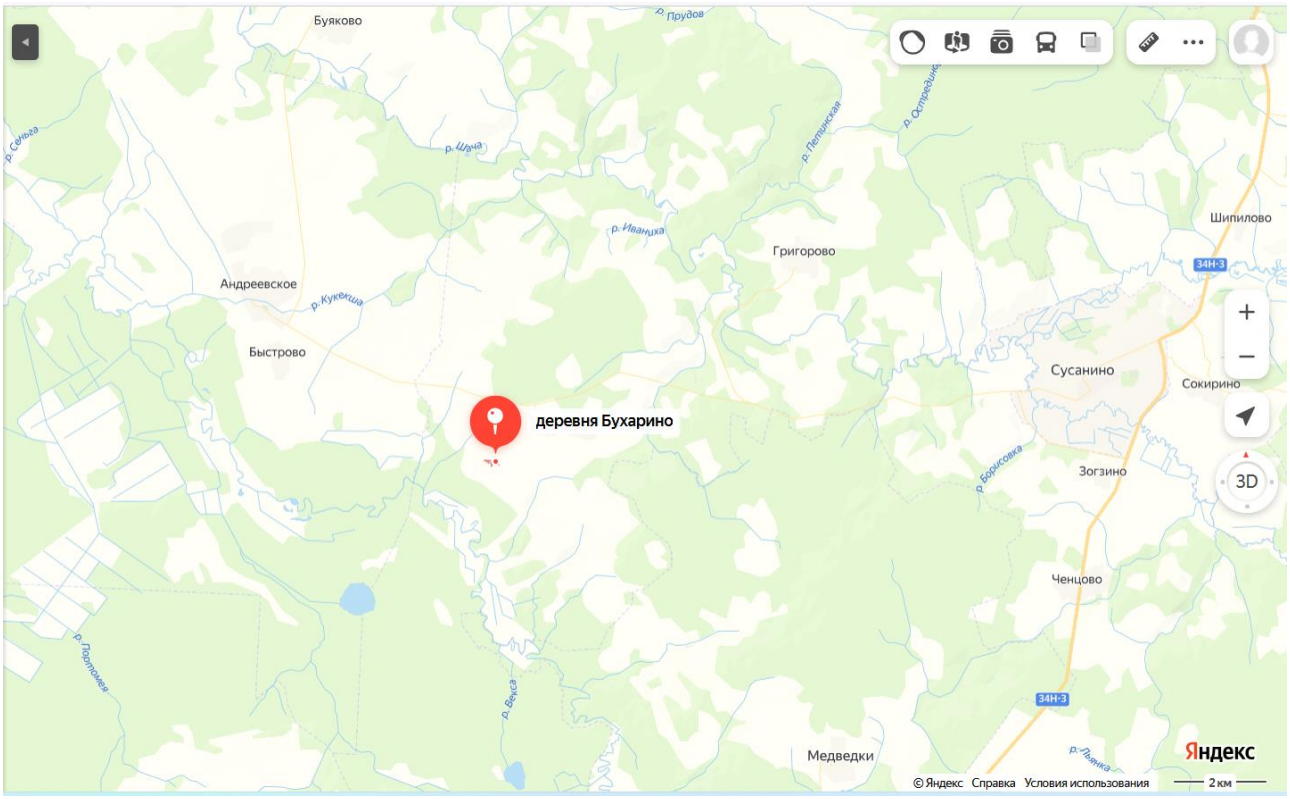
[17] Здание - объект капитального строительства стационарный, представляющий собой объемную строительную систему с полностью или частично замкнутым контуром, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети и системы инженерно-технического обеспечения, одним из основных предназначений которого является пребывание в нем людей или протекание производственных процессов. Виды зданий: жилые и нежилые.

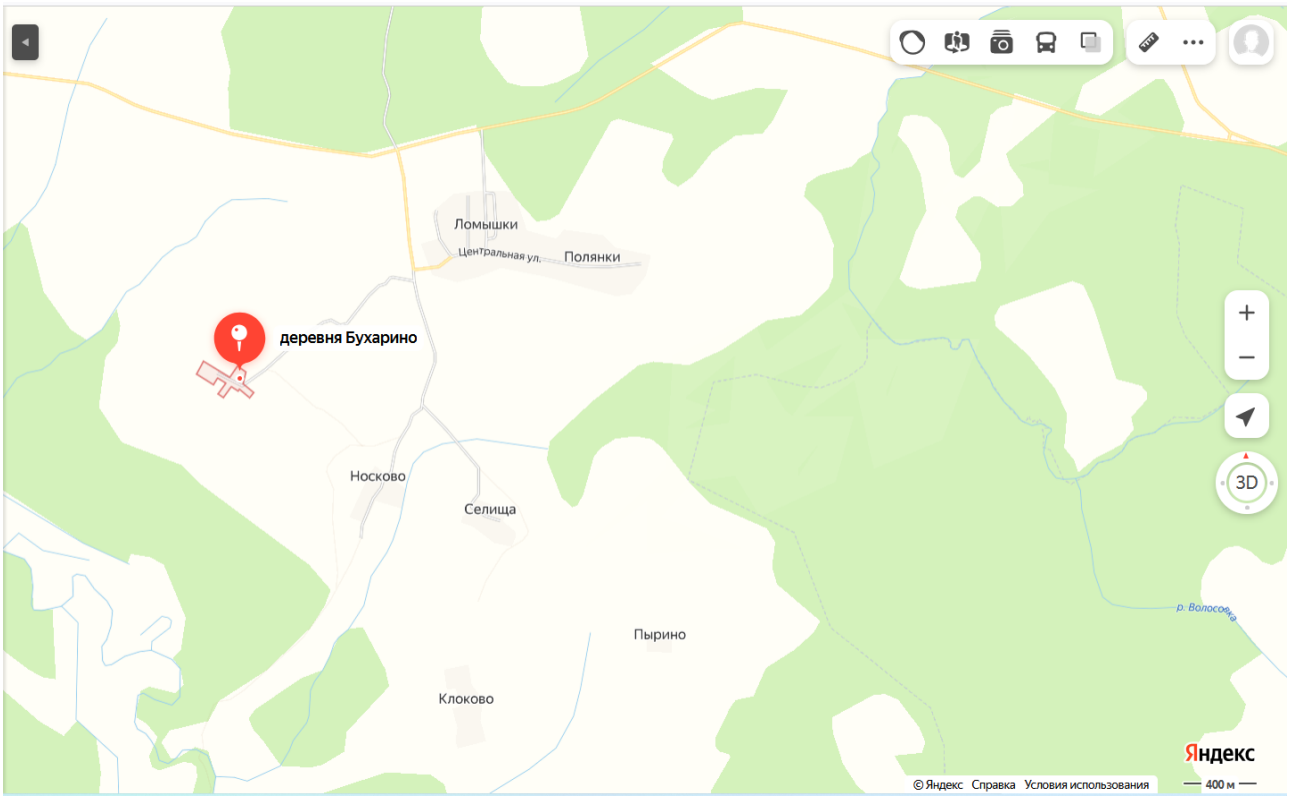
| | |
|---|---|
| **Локальное местоположение объекта оценки** | Объект оценки расположен в пределах земельного участка с кадастровым номером 44:22:051307:20 (без координат границ), категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования: для организации отдыха, туризма, адрес (местоположение): Костромская область, Сусанинский район, д. Бухарино |
| **Субъект Российской Федерации** | Костромская область, входит в Центральный федеральный округ и Центральный экономический район. Костромская область расположена в центре Европейской части России. Протяженность с севера на юг — 260 км, с юго-запада на северо-восток — 420 км. Граничит на севере — с Вологодской областью, на юге — с Ивановской и Нижегородской областями, на западе — с Ярославской, на востоке — с Кировской областью. Территория области составляет 60211 км² (второй по площади регион ЦФО). Численность населения — 566266 чел. (2024). Наименьший по численности населения, самый северный и самый восточный регион в своем федеральном округе. Административный центр — город Кострома. Другие крупнейшие населенные пункты области — города Шарья, Буй, Нерехта, Галич, Волгореченск, Мантурово. Код региона — 44.<br>  |
| **Административно-территориальная единица** | Суса́нинский райо́н — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на западе Костромской области, административный центр — поселок городского типа Сусанино. Площадь района — 1050 км². Основные реки — Шача, Андоба. Численность населения: 5714 чел. (2021). Сусанинский район как включает 1 городское поселение (пгт Сусанино) и 6 сельских поселений (Андреевское с/п, Буяковское с/п, Северное с/п, Сокиринское с/п, Сумароковское с/п, Ченцовское с/п). Всего в Сусанинском районе 128 населенных пунктов. Через Сусанинский район проходит автодорога «Кострома—Буй». Местные достопримечательности - природный комплекс «Сусанинское болото», расположено в 75 километрах на северо–восток от областного центра (Кострома), в 1 км к северу от д. Исупово, к востоку от пос. Сусанино. |
| **Адресные ориентиры местоположения объекта оценки** | Озеро Медвежье, д. Бухарино Сусанинского района Костромской области |

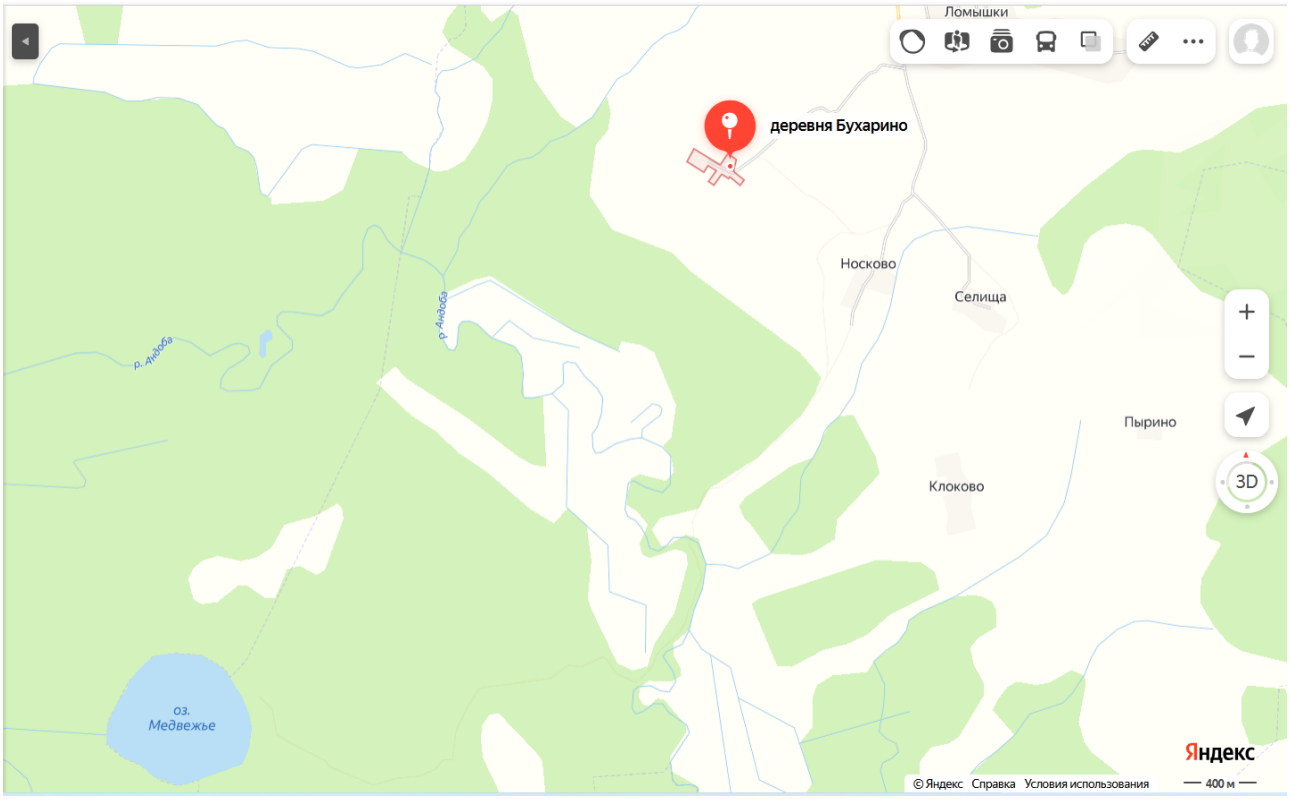
| | |
|---|---|
| **Географическая и демографическая характеристика местоположения объекта оценки** | Деревня Бухарино входит в состав Буяковского сельского поселения, расположена в западной части Костромской области, в подзоне южной тайги, к югу от автодороги 34К-243, на расстоянии приблизительно 12 километров (по прямой) к западу-юго-западу от поселка городского типа Сусанино, административного центра района.<br>Деревня Бухарино — нежилая, численность населения по данным за 2008, 2010 и 2014 гг.[18] – 0. |
| **Климат** | Климат в зоне местоположения объекта оценки характеризуется как умеренно континентальный, с продолжительной холодной зимой и коротким сравнительно теплым летом. Среднегодовая температура воздуха — 2,6°C. Средняя температура воздуха самого холодного месяца (января) — −12°C; самого теплого месяца (июля) — 18°C. Продолжительность периода активной вегетации растений (выше 10°C) составляет примерно 127 дней. Годовое количество атмосферных осадков — 610 мм, из которых большая часть выпадает в теплый период. |
| **Экологическое состояние** | Благоприятное, объекты, нарушающие экологию местности, отсутствуют.<br>Экологическая ситуация на территории Костромской области в целом определяется следующими особенностями природного, техногенного и антропогенного характера:<br>1. Высокая лесистость территории<br>2. Обширные водно-болотные угодья<br>3. Низкая плотность населения<br>4. Относительно низкий уровень техногенной нагрузки на окружающую среду |
| **Окружающая среда** | Лесной массив, сельскохозяйственные угодья, обезлюдевшие и малочисленные сельские населенные пункты |
| **Транспортная обеспеченность и доступность** | Автодорога |
| **Сеть общественного транспорта в границах ближнего окружения** | Отсутствует |
| **Инженерная инфраструктура в границах ближнего окружения (внешние сети инженерных коммуникаций)** | Отсутствуют |
| **Социальная инфраструктура (в пределах 1 км)** | Не развита |

[18] Постановление администрации Костромской области от 8 апреля 2014 года № 133-а «Об утверждении Реестра населённых пунктов Костромской области»;
Постановление администрации Костромской области от 24 июня 2008 года № 184-А «Об утверждении Реестра населённых пунктов Костромской области»;
Всероссийские переписи населения 2002 и 2010 годов

**Местоположение объекта оценки согласно адресным ориентирам**
**(озеро Медвежье, д. Бухарино Сусанинского района Костромской области)**




Ломышки
деревня Бухарино
Носково
Селища
Пырино
Клоково
р. Ловоба
р. Ловоба
оз.
Медвежье
3D
Яндекс
© Яндекс Справка Условия использования
400 м

## 13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п.6. ст.II. «Предпосылки стоимости» Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, содержит следующие положения, которыми необходимо руководствоваться при проведении анализа наиболее эффективного использования недвижимого имущества:

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или

подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

**Выводы по результатам анализа наиболее эффективного использования**

В условиях российской практики распространен метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости[19]. Данный метод базируется на качественной, выраженной в баллах оценке параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта недвижимости.

Метод качественного анализа вариантов использования включает:

- исследование территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку параметров анализируемого объекта недвижимости с точки зрения их пригодности (соответствия) для каждого рассматриваемого варианта использования;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использования – вариант использования, имеющий максимальный суммарный балл, признается наиболее эффективным.

Согласно положениям ФСО II - наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проведен по объемно-планировочным и конструктивным решениям, по характеристикам местоположения объекта оценки, с учетом правовых аспектов, рыночных и прочих существенных факторов.

В ходе анализа возможных вариантов использования объекта оценки, проведенного методом качественного анализа с учетом указанных выше факторов, оценщик пришел к выводу, что фактическое назначение с учетом специфики (типа) объекта оценки - **жилое, жилой дом** - соответствует наиболее эффективному использованию, на которое ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки на подобные объекты недвижимости. Рыночные и другие проанализированные факторы указывают на то, что иное использование объекта оценки участниками рынка не привело бы к его большей стоимости.

В дальнейшем, в рамках проведения настоящей оценки, оценщик руководствуется результатами проведенного анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при

[19] Оценка недвижимости / Под ред. М.А. Федотовой. Москва, 2007, стр. 270

применении выбранных подходов и методов оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта оценки для гипотетических участников рынка.

# 14. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.[20]

## 14.1. Внешние факторы

### 14.1.1. Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране

#### *Общая политическая обстановка в стране*

Современный мировой порядок переживает кризис и находится в процессе глубокой трансформации. Процесс нарушения структуры глобальной безопасности и международной договорно-правовой системы привел к росту напряженности во всем мире, к конфликтам и связанной с ними глобальной и региональной нестабильности, сопровождающейся ростом неопределенности и милитаризацией мировой политики.

Россия является одной из ведущих держав мира, имеющей значительный вес в мировой политике, экономике и общественной жизни. Уже несколько лет подряд, на фоне глобальных перемен и противоречий, страна проходит через сложные социально-экономические изменения, участвует в масштабных глобальных процессах и продолжает развиваться, старается сохранить свои интересы и обеспечить национальную безопасность, одновременно продвигая свои инициативы на международной арене.

#### *Общая социально-экономическая обстановка в стране*[21]

К 2022 году в российской экономике сложилась модель развития, в которой динамика производства во многом определялась доходами от внешнеэкономической деятельности, с учетом оттока капитала. В условиях невозможности быстрого наращивания экспорта экономический рост в данной модели ограничен темпами 1-2% в год. Крупные шоки, пережитые российской экономикой за последние четверть века, привели к существенному возрастанию адаптационных способностей российского бизнеса, государства и населения. Использование этого потенциала является одним из ключевых ресурсов при реализации экономической политики.

---

[20] Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. V. Анализ рынка, пп. 10, 11

[21] https://ecfor.ru/publication/rossiya-2035-k-novomu-kachestvu-ekonomiki/?ysclid=lwfax3z9we193894850

Ориентация на достижение макрофинансовой стабильности в ретроспективном периоде повысила устойчивость экономики к внешним шокам, но, одновременно с этим, такая политика негативно влияет на долгосрочный потенциал экономического роста. В дальнейшем, при ориентации экономической политики исключительно на макроэкономическую стабилизацию, обеспечить устойчивый динамичный рост российской экономики будет невозможно, особенно в случае новых внешних шоков.

Несмотря на санкции, российская экономика продолжает оставаться важной частью мировой хозяйственной системы, которая продолжит оказывать серьезное влияние на формирование параметров ее развития. Наиболее вероятным сценарием развития мировой экономики в течение 10-15 лет станет формирование двух или нескольких «центров силы», конкурирующих между собой. Рост значимости крупных развивающихся экономик будет способствовать дальнейшей фрагментации и регионализации мировой экономики, перестройке производственных цепочек при нарастании нетарифных ограничений во внешней торговле. Конкурентные преимущества получат суперэкономические объединения, обладающие необходимой емкостью внутреннего рынка, способные нести крупные затраты на исследования и разработки, обеспечивать экономический суверенитет на основе воспроизводства собственного научно-технического потенциала.

Россия многократно уступает в своих размерах экономикам Китая и Индии, но она способна играть ключевую роль в обеспечении целостности Евразийского экономического пространства. Россия имеет опыт согласовывания противоречивых интересов, возможность мультиплицировать интеграционные эффекты для партнерских стран и выступать одним из гарантов коллективной безопасности. Россия также может позиционироваться как центр обеспечения первичными ресурсами, продовольствием, логистическими услугами, критическими технологиями в сфере безопасности и обеспечения жизнедеятельности, цифровыми решениями и знаниями.

Наряду с изменением внешнеэкономической ситуации, ужесточатся некоторые внутренние ограничения, с которыми столкнется экономика России. Негативные демографические тенденции придают особую остроту политике сбережения российского населения. Ключевую роль в решении этой задачи будет играть борьба с избыточной смертностью, стимулирование рождаемости и управление миграцией.

Последствия роста демографической нагрузки на занятое население со стороны неработающих граждан могут быть компенсированы за счет роста производительности труда, что предъявляет повышенные требования к поддержке модернизации ключевых секторов экономики и эффективности проводимой научно-технологической политики.

Адаптация к западным санкциям, сокращение объемов деятельности зарубежных компаний в России привели к изменению институциональной модели российской экономики.

До 2022 года она строилась на доминировании крупного западного и российского бизнеса во многих секторах внутреннего рынка. Контроль западными компаниями крупных сегментов российского рынка превратился в сдерживающий фактор развития, обусловливающий нарушение целостности индустриальной системы страны и выпадение из производственных цепочек ведущих звеньев, замещавшихся импортом товаров и технологий при слабости национальной научно-технологической системы. В результате санкций возникли предпосылки для активизации инвестиционной деятельности внутри страны и возрождению собственной научно-технологической деятельности. Наращивание отечественным бизнесом контроля над внутренним рынком должно стать бесспорным приоритетом в сравнении с замещением западного импорта восточным. Санкции также стимулируют сокращение оттока капитала, ренационализацию бизнеса и элит. На этой основе может быть сформирован новый «общественный договор» позволяющей

концентрировать усилия всех экономических агентов на пути качественных изменений в экономике и обществе.

Для реализации имеющегося экономического потенциала России требуется модель развития, ориентирующаяся не на одну гипертрофированную цель – темп экономического роста или макроэкономическую стабильность, или декарбонизацию экономики, а на комплексное сбалансированное развитие, соединяющее развитие технологий, сбережение народа и природы с социальной справедливостью и свободой.

Достижение целей в обеспечении безопасности, ликвидации бедности, развития науки, социальных институтов и инфраструктур, возможно только при условии достаточно высоких (порядка 3-4% в год) темпов роста. Застой же в экономическом развитии подрывает устойчивость ее развития и может вызвать серьезные социальные потрясения, угрожающие целостности и безопасности России.

Запрос на высокие темпы роста экономики и ее эффективности тем более актуален и важен в связи с необходимостью в среднесрочной, и возможно в долгосрочной, перспективе нести повышенные расходы на оборону и безопасность страны, а также на восстановление Донбасса и Приазовья. В условиях все более тесного взаимного переплетения гражданских и военных технологий все большее значение приобретает научно-технологический потенциал отечественного оборонно-промышленного комплекса и гибкость его перестройки с гражданской на военную продукцию и в перспективе наоборот, через новую диверсификацию производства.

Динамичное развитие российской экономики в перспективе до 2035 года требует расширения инвестиций в основной капитал с темпами не менее 6-8% в год и перехода к стадии развития на основе использования высокооплачиваемого и эффективного труда. В связи с этим повышение оплаты труда становится неотъемлемым условием роста эффективности российской экономики.

Модернизация, обеспечивающая приемлемые темпы роста, должна иметь два аспекта: инвестиционный и социальный. При этом интенсивный инвестиционный рост создает основу для повышения производительности труда (в обрабатывающих секторах – на 1-1,5 проц. п. выше общей экономической динамики, т. е. на 4-5% в год), которая снимает ограничения со стороны дефицита труда и является базой для повышения заработной платы, доходов и благосостояния населения.

Приоритетным направлением в экологической и климатической политике на долгосрочную перспективу является не переход и достижение углеродной нейтральности экономики, а обеспечение эффективного, с точки зрения устойчивого социально-экономического роста, использования ресурсов, прежде всего энергетических, при создании экономики замкнутого цикла (с развитой переработкой отходов).

Структурные сдвиги и количественные характеристики нового облика экономики должны обеспечиваться за счет превращения России из страны, экспортирующей капитал и «мозги», в страну, притягивающую капитал, компетенции, ученых и специалистов. Базой долгосрочной экономической политики должна стать система мер, стимулирующих рост инвестиций в науку, образование и здравоохранение. После двадцатилетия стагнации относительного уровня расходов на науку, здравоохранение и образование Россия может за десятилетие перейти к высокому уровню развития этих секторов накопления человеческого капитала с количественными параметрами, соответствующими передовым странам: расходы на науку – около 3-4% ВВП, образования – 8 9%, здравоохранения – 9-11%.

Перспективная социальная модель должна носить привлекательный характер для российских граждан и позитивно восприниматься в мире, что предполагает наличие социальной гармонии, основанной на капитале возможностей (социальные институты, инструменты и ресурсы, позволяющие человеку развиваться и самореализоваться).

Параметры и структура спроса населения и бизнеса в среднесрочной перспективе будут определяющим фактором экономической динамики.

В пространственной структуре экономики до сих пор сохраняется тенденция на усиление концентрации экономической активности в ограниченном числе регионов. Чрезмерная (избыточная) межрегиональная дифференциация в уровне социально-экономического развития снижает эффективность мер экономической политики на региональном уровне, в том числе инвестиционной, и требует реализации крупных инвестиционных проектов в стратегически важных регионах страны.

Наибольшим потенциалом экономического развития в среднесрочной перспективе обладают промышленные регионы Сибири, Урала, Поволжья. Избыточная концентрация экономической активности в крупнейших агломерациях становится фактором, все в большей мере сдерживающим пространственное развитие. В связи с этим требуются комплексные решения, обеспечивающие сбалансированное развитие крупных агломераций, средних и малых городов, и сельских поселений, при опережающем в долгосрочной перспективе повышении качества жизни в малых и средних формах расселения.

Пространственное богатство и разнообразие России может стать дополнительным капиталом развития страны в условиях ухудшения климатических условий для значительной части регионов планеты. Российская экономика будущего – это экономика сбережения народа в сочетании с эффективным сбережением природы, созданием мощного комплекса экономики знаний и здоровья мирового уровня, при развитии конкурентоспособных энергетических и продовольственных национальных комплексов.

### *О текущей ситуации в российской экономике*[22]

**1.** По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 года рост **ВВП** ускорился до **+3,4% г/г** после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на **+0,7% м/м SA** после -1,0% м/м SA в июне.

В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост **ВВП** составил **+4,4% г/г**.

**2. Индекс промышленного производства** в июле вырос на **+3,3% г/г** после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили **+9,3%** после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом **+4,8% г/г**.

**3. Обрабатывающая промышленность** в июле выросла на **+6,6% г/г** после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – **+18,6%** после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил **+8,6% г/г**.

**3.1.** Основным драйвером роста продолжает оставаться **машиностроительный комплекс** – он обеспечил **более 36%** совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле *(вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.)*.

Темпы роста комплекса в июле ускорились до **+14,9% г/г** после +12,5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост **+74,8%** после +59,7% в июне.

Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в **производстве компьютеров** – рост выпуска **+39,5% г/г** после +23,7% г/г месяцем ранее и **производстве электрооборудования** (**+7,6% г/г** после +2,4% г/г). В **автопроизводстве** в июле сохранились двузначные темпы роста (**+18,4% г/г** после +18,7% г/г в июне).

По итогам 7 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил **+20,9% г/г**.

[22] https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyul_2024_goda.html, 28.08.2024

**3.2.** Темпы роста **металлургического комплекса** в июле ускорились до **+8,2% г/г** после +7,8% г/г в предыдущем месяце *(вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.).* К уровню двухлетней давности рост на **+12,6%** после +26,1% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил **+9,9% г/г**.

**3.3.** Рост **химической промышленности** в июле ускорился до **+4,3% г/г** после +2,4% г/г в июне *(вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.)* – увеличение выпуска во всех подотраслях. Рост в производстве **химических веществ и продуктов** (**+1,6% г/г** после +0,2% г/г месяцем ранее), в производстве **лекарственных средств** (**+20,5% г/г** после +16,0% г/г), а также в производстве **резиновых и пластмассовых изделий** (**+1,7% г/г** после -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг **+14,4%** после +12,3% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил **+5,3% г/г**.

**3.4.** Прирост выпуска **деревообрабатывающего комплекса** в июле составил **+4,3% г/г** после +6,2% г/г в июне *(вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.)*. К уровню двухлетней давности ускорение до **+12,6%** в июле после +8,4% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса **+7,2% г/г**.

**3.5.** В **пищевой промышленности** в июле темпы роста составили **+0,9% г/г** после +2,9% г/г в июне *(вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.)*. При этом производство **напитков** значительно ускорилось (**+14,7% г/г** после +3,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил **+10,4%** после +9,0% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил **+5,2% г/г**.

**4.** В **добывающем секторе** в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – **-2,2% г/г** после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле **-3,9%** после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила **-0,5% г/г**.

**5.** Высокая **инвестиционная активность** сохраняется – по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на **+8,3% г/г** после +14,5% г/г в 1 квартале *(по полному кругу организаций)*. При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику. По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности **+22,7%** после +15,6% кварталом ранее, а с учётом сезонности инвестиции выросли на **+1,1% кв/кв SA**.

По итогам I полугодия 2024 года рост инвестиций составил **+10,9% г/г**.

**5.1. По видам основных фондов** *(по полному кругу организаций)*.

Наибольший вклад в рост продолжают давать **инвестиции в машины и оборудование** при годовых темпах **+13,2% г/г** *(вклад +4,5 п.п., или 54% от роста)* во 2 квартале после +28,2% г/г ранее. К уровню двухлетней давности **+25,1%** после +22,4% кварталом ранее. Ускорились годовые темпы, несмотря на базу, **инвестиции в объекты интеллектуальной собственности** – **+29,1% г/г** во 2 квартале после +28,0% г/г ранее *(к уровню двухлетней давности +51,8% после +31,0%)*. Существенно выросли темпы **инвестиций в жилые здания и помещения** – до **+17,2% г/г** после +8,1% г/г кварталом ранее.

**5.2. По источникам финансирования** *(крупные и средние организации)*.

Преобладание частной инвестиционной инициативы во 2 квартале 2024 года усилилось. Так, рост **частных инвестиций** ускорился до **+17,4% г/г** после +15,3% г/г кварталом ранее, несмотря на рост базы прошлого года *(к уровню двухлетней давности +32,2% после +12,0%)*. Остаётся высоким рост **инвестиций за счёт собственных средств организаций** – во 2 квартале **+10,6% г/г** после +18,0% г/г *(к уровню двухлетней давности +30,7% после +13,3%)*.

**5.3. По отраслям экономики** *(крупные и средние организации по «чистым» видам экономической деятельности)*.

Активный рост продолжился в **обрабатывающей промышленности** – во 2 квартале **+23,3% г/г** после 27,3% г/г кварталом ранее. Основной рост за счёт вложений в машиностроительном *(+53,3% г/г после +53,0% г/г)* и химическом комплексах *(+35,5% г/г после +45,2% г/г)*.

Ускорение роста инвестиций во 2 квартале 2024 года наблюдалось в **добывающей промышленности**. Так, темпы роста выросли до **+21,9% г/г** после +16,8% г/г, несмотря на скачок базы в прошлом году *(к уровню двухлетней давности +37,1% после +6,5%)*.

Помимо промышленного сектора наиболее высокая инвестиционная активность во 2 квартале 2024 года отмечалась в **туризме** *(+47,2% г/г после +72,6% г/г кварталом ранее)*, **строительстве** *(+30,4% г/г после +29,4% г/г)*, **торговле** *(+29,3% г/г после +29,4% г/г)*.

**6.** Рост **объёма строительных работ** в июле 2024 года в годовом выражении составил **+0,5% г/г** после +1,2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост **+9,1%** после +10,7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на **+3,3% г/г**.

**7.** Рост объёмов **оптовой торговли** в июле ускорился до **+6,0% г/г** после +1,8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на **+31,7%** после +20,5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на **+9,6% г/г**.

**8.** Выпуск продукции **сельского хозяйства** в июле превысил уровень прошлого года на **+5,2% г/г** *(в июне -0,3% г/г)*. К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее, составил **+0,5%**. В целом за 7 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на **+2,0% г/г**.

**9.** В июле 2024 года **грузооборот транспорта** вырос на **+1,5% г/г** после -0,8% г/г в июне. К уровню двухлетней давности зафиксирован рост на **+0,8%** после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на **+0,3% г/г**.

**10. Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на **+5,4% г/г** в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до **+18,7%** после +18,2%. С исключением сезонности – **+0,4% м/м SA**. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на **+7,2% г/г**.

**Оборот розничной торговли** в июле в годовом выражении вырос на **+6,1% г/г** в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до **+20,6%** после +20,0% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на **+0,4% м/м SA**. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на **+8,4% г/г**.

**Платные услуги населению** в июле приросли на **+3,1% г/г** после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – **+11,7%** после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на **+0,2% м/м SA**. За 7 месяцев 2024 года прирост составил **+3,8% г/г**.

Рост **оборота общественного питания** в июле составил **+6,5% г/г** после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на **+23,6%** после +23,1%, а с исключением сезонного фактора **+0,5% м/м SA**. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на **+5,5% г/г**.

**11. Инфляция** в июле составила **9,13% г/г** после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 года инфляция год к году составила **9,01% г/г** *(на 19 августа 9,04% г/г).* С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на **5,19%**.

**Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил **+12,3% г/г** после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по **промышленности** в июле индекс вырос на **+13,7% г/г** после +14,0% г/г месяцем ранее.

**12. Уровень безработицы** второй месяц подряд держится на исторических минимумах – **2,4%** от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%.

Рост заработной платы в июне *(по последней оперативной информации)* **в номинальном выражении** составил **+15,3% г/г** после +17,8% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – **+6,2% г/г** после +8,8% г/г, а её размер составил **89 145 рублей**. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил **+18,1% г/г**, реальной заработной платы – **+9,4% г/г**.

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–июль.24 | июль.24 | II кв. 24 | июнь.24 | май.24 | апр.24 | I кв. 24 | 2023 | IV кв. 23 | III кв. 23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Экономическая активность** | | | | | | | | | | | | | |
| **ВВП** | **4,4** | **3,4** | **4,0** | **3,0** | **4,5** | **4,5** | **5,4** | **3,6** | **4,9** | **5,7** | **5,1** | **-1,6** | **-1,2** |
| **Сельское хозяйство** | **2,0** | **5,2** | **0,7** | **-0,3** | **1,0** | **1,4** | **1,2** | **-0,3** | **-5,7** | **2,4** | **1,1** | **1,6** | **11,3** |
| **Строительство** | **3,3** | **0,5** | **4,1** | **1,2** | **7,0** | **4,5** | **3,5** | **7,9** | **6,6** | **7,5** | **9,1** | **10,0** | **7,5** |
| **Оптовая торговля** | **9,6** | **6,0** | **8,3** | **1,8** | **11,1** | **12,6** | **12,6** | **8,9** | **16,1** | **21,9** | **11,7** | **-12,8** | **-16,2** |
| **Суммарный оборот** | **7,2** | **5,4** | **6,5** | **5,7** | **6,6** | **7,3** | **8,5** | **8,0** | **10,5** | **12,6** | **10,7** | **-2,4** | **-3,3** |
| Розничная торговля | 8,4 | 6,1 | 7,3 | 6,3 | 7,5 | 8,2 | 10,4 | 8,0 | 11,7 | 14,0 | 11,2 | -5,5 | -6,5 |
| Платные услуги населению | 3,8 | 3,1 | 4,1 | 3,4 | 4,3 | 4,9 | 3,6 | 6,9 | 6,7 | 7,9 | 7,6 | 5,2 | 5,0 |
| Общественное питание | 5,5 | 6,5 | 5,4 | 6,7 | 4,0 | 5,7 | 5,3 | 13,9 | 10,5 | 12,4 | 19,9 | 13,9 | 7,6 |
| **Грузооборот транспорта** | **0,3** | **1,5** | **-0,6** | **-0,8** | **0,7** | **-1,8** | **0,9** | **-0,6** | **1,9** | **0,0** | **-2,5** | **-1,6** | **-2,3** |
| Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного) | -3,1 | -3,2 | -1,6 | -2,2 | -0,2 | -2,5 | -4,5 | 2,0 | 1,6 | 1,3 | 1,5 | 3,5 | 0,2 |
| **Инвестиции в основной капитал** | **10,9[1]** | **-** | **8,3** | **-** | **-** | **-** | **14,5** | **9,8** | **8,6** | **14,5** | **13,3** | **1,0** | **6,7** |
| **Промышленное производство[2]** | **4,8** | **3,3** | **4,4** | **2,7** | **5,8** | **4,8** | **5,7** | **4,1** | **4,9** | **6,2** | **6,0** | **-0,7** | **0,7** |
| Добыча полезных ископаемых[2] | -0,5 | -2,2 | -1,3 | -2,3 | -0,3 | -1,2 | 0,8 | -1,3 | -0,7 | -1,4 | 0,2 | -3,4 | 1,5 |
| Обрабатывающие производства[2] | 8,6 | 6,6 | 8,5 | 5,7 | 10,2 | 9,8 | 9,5 | 8,6 | 9,0 | 12,3 | 11,3 | 1,5 | 0,3 |
| **Инфляция** | | | | | | | | | | | | | |
| **Индекс потребительских цен** | **8,1** | **9,1 / 9,0[3]** | **8,3** | **8,6** | **8,3** | **7,8** | **7,6** | **7,4** | **7,2** | **5,2** | **2,7** | **8,6** | **11,9** |
| **Индекс цен производителей** | | | | | | | | | | | | | |
| Промышленность | 17,1 | 13,7 | 16,2 | 14,0 | 16,2 | 18,4 | 19,3 | 4,0 | 20,9 | 10,4 | -5,7 | -7,7 | 11,4 |
| Добыча полезных ископаемых | 37,3 | 23,1 | 35,4 | 28,7 | 33,8 | 44,5 | 45,3 | 4,2 | 50,1 | 23,1 | -16,5 | -26,2 | 14,7 |
| Обрабатывающие производства | 13,6 | 12,3 | 12,8 | 11,8 | 13,0 | 13,6 | 15,0 | 2,8 | 14,5 | 6,7 | -4,7 | -4,3 | 11,3 |
| **Рынок труда и доходы населения** | | | | | | | | | | | | | |
| **Реальная заработная плата** | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 9,4[4] | - | 7,8 | 6,2 | 8,8 | 8,5 | 11,0 | 8,2 | 8,5 | 8,7 | 11,4 | 1,9 | 0,3 |
| **Номинальная заработная плата** | | | | | | | | | | | | | |
| рублей | 83 582[4] | - | 86 495 | 89 145 | 86 384 | 83 875 | 80 582 | 74 854 | 83 684 | 70 639 | 73 534 | 66 778 | 65 338 |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 18,1[4] | - | 16,7 | 15,3 | 17,8 | 17,0 | 19,5 | 14,6 | 16,3 | 14,3 | 14,4 | 10,7 | 14,1 |
| **Реальные денежные доходы** | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 7,4[4] | - | 7,7 | - | - | - | 7,1 | 5,6 | 6,9 | 6,0 | 4,7 | 4,2 | 4,0 |
| **Реальные располагаемые денежные доходы** | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 8,1[4] | - | 9,6 | - | - | - | 6,4[4] | 5,8 | 7,0 | 5,5 | 3,3 | 7,3 | 4,5 |
| **Численность рабочей силы** | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,1 | 0,0 | 0,4 | 0,5 | 0,4 | 0,2 | 0,0 | 0,5 | 0,9 | 0,7 | 0,4 | 0,2 | -0,4 |
| млн чел. | 75,9 | 76,3 | 76,1 | 76,3 | 76,1 | 76,0 | 75,5 | 76,0 | 76,4 | 76,4 | 75,8 | 75,6 | 75,6 |
| млн чел. (SA) | 76,1 | 76,1 | 76,2 | 76,3 | 76,2 | 76,2 | 76,1 | - | 76,1 | 76,1 | 76,0 | 76,1 | - |
| **Численность занятых** | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,8 | 0,6 | 1,0 | 1,2 | 1,0 | 0,9 | 0,7 | 1,4 | 1,7 | 1,6 | 1,2 | 0,9 | 0,5 |
| млн чел. | 73,9 | 74,4 | 74,2 | 74,4 | 74,1 | 74,0 | 73,4 | 73,6 | 74,1 | 74,1 | 73,4 | 72,9 | 72,6 |
| млн чел. (SA) | 74,1 | 74,2 | 74,2 | 74,3 | 74,2 | 74,1 | 74,0 | - | 73,8 | 73,7 | 73,5 | 73,4 | - |
| **Численность безработных** | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -20,0 | -18,1 | -19,3 | -20,9 | -16,7 | -20,5 | -21,2 | -19,7 | -21,0 | -21,9 | -19,8 | -16,3 | -18,6 |
| млн чел. | 2,0 | 1,9 | 1,9 | 1,9 | 2,0 | 2,0 | 2,1 | 2,4 | 2,2 | 2,3 | 2,4 | 2,7 | 3,0 |
| млн чел. (SA) | 2,0 | 1,9 | 2,0 | 1,9 | 2,0 | 2,0 | 2,1 | - | 2,2 | 2,3 | 2,5 | 2,6 | - |
| **Уровень занятости** | | | | | | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 61,3 | 61,4 | 61,4 | 61,5 | 61,3 | 61,3 | 61,1 | - | 61,0 | 60,9 | 60,7 | 60,6 | - |
| **Уровень безработицы** | | | | | | | | | | | | | |
| в % к рабочей силе | 2,6 | 2,4 | 2,6 | 2,4 | 2,6 | 2,6 | 2,8 | 3,2 | 2,9 | 3,0 | 3,2 | 3,5 | 4,0 |
| SA | 2,6 | 2,5 | 2,6 | 2,5 | 2,7 | 2,6 | 2,7 | - | 2,9 | 3,0 | 3,2 | 3,5 | - |

*Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России*

[1] *Январь–июнь 2024 г.*
[2] *Уточнены данные за 2023 г. и I полугодие 2024 г.*
[3] *В июле / по состоянию на 26 августа 2024 г.*
[4] *В январе–июне 2024 г.*

**ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ[1]**

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–июль.24 | июль.24 | II кв. 24 | июнь.24 | май.24 | апр.24 | I кв. 24 | 2023 | IV кв. 23 | III кв. 23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Промышленное производство** | **4,8** | **3,3** | **4,4** | **2,7** | **5,8** | **4,8** | **5,7** | **4,1** | **4,9** | **6,2** | **6,0** | **-0,7** | **0,7** |
| **Добыча полезных ископаемых** | **-0,5** | **-2,2** | **-1,3** | **-2,3** | **-0,3** | **-1,2** | **0,8** | **-1,3** | **-0,7** | **-1,4** | **0,2** | **-3,4** | **1,5** |
| добыча угля | 1,1 | -4,4 | -1,2 | -0,7 | -0,7 | -2,2 | 5,2 | 0,3 | -3,5 | 1,1 | 7,1 | -2,9 | -1,5 |
| добыча сырой нефти и природного газа | …* | …* | …* | …* | …* | …* | …* | …* | …* | …* | …* | …* | 1,0 |
| добыча металлических руд | 1,0 | -1,1 | 0,9 | 0,3 | 0,8 | 1,5 | 1,9 | -1,7 | 0,0 | -1,9 | -0,7 | -4,3 | -3,4 |
| добыча прочих полезных ископаемых | -2,7 | -10,2 | -5,0 | -11,6 | 4,3 | -6,3 | 3,2 | -3,4 | -3,1 | 0,5 | -10,4 | -0,3 | 7,8 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 1,5 | -2,7 | -1,7 | -5,3 | 1,5 | -1,2 | 6,8 | 0,3 | 4,8 | 3,0 | 0,5 | -8,2 | 5,2 |
| **Обрабатывающие производства** | **8,6** | **6,6** | **8,5** | **5,7** | **10,2** | **9,8** | **9,5** | **8,6** | **9,0** | **12,3** | **11,3** | **1,5** | **0,3** |
| пищевая промышленность | **5,2** | **0,9** | **5,2** | **2,9** | **5,5** | **7,3** | **6,9** | **5,2** | **3,4** | **6,7** | **6,3** | **4,6** | **1,6** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *пищевые продукты* | 4,7 | -1,5 | 5,7 | 3,5 | 6,7 | 6,9 | 6,0 | 6,6 | 5,4 | 9,2 | 6,4 | 5,4 | 1,1 |
| *напитки* | 10,5 | 14,7 | 4,6 | 3,3 | 0,7 | 10,4 | 16,2 | 1,1 | 1,5 | -2,9 | 3,5 | 2,9 | 6,7 |
| *табачные изделия* | -3,9 | 1,9 | -3,6 | -11,6 | -3,4 | 3,8 | -6,3 | -10,0 | -31,0 | -11,5 | 15,1 | -6,2 | -6,9 |
| лёгкая промышленность | **4,7** | **0,6** | **3,2** | **2,5** | **2,8** | **4,5** | **7,9** | **10,4** | **10,8** | **14,0** | **11,0** | **5,6** | **4,5** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *текстильные изделия* | 6,8 | 3,7 | 7,9 | 13,2 | 7,1 | 3,9 | 6,8 | 3,4 | 7,5 | 6,8 | 0,6 | -1,3 | -3,8 |
| *одежда* | 2,9 | 1,7 | 1,7 | -1,2 | 0,4 | 5,9 | 4,9 | 13,3 | 10,1 | 17,4 | 16,4 | 9,3 | 9,1 |
| *кожа и изделия из неё* | 5,5 | -8,5 | -1,5 | -7,5 | 1,2 | 1,9 | 18,3 | 15,6 | 19,3 | 18,1 | 16,0 | 8,6 | 7,3 |
| деревообрабатывающий комплекс | **7,2** | **4,3** | **6,1** | **6,2** | **5,4** | **6,7** | **9,7** | **1,5** | **9,7** | **7,1** | **-0,1** | **-9,5** | **-2,0** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *обработка древесины и производство изделий из неё* | 5,8 | 1,4 | 4,7 | 6,2 | 2,7 | 5,2 | 8,7 | -1,1 | 9,4 | 13,1 | -3,7 | -19,2 | -10,0 |
| *бумага и бумажные изделия* | 6,9 | 6,5 | 4,6 | 4,9 | 4,8 | 4,1 | 9,6 | 2,2 | 7,7 | 0,7 | 4,8 | -4,6 | -0,2 |
| *деятельность полиграфическая и копирование носителей информации* | 12,2 | 4,4 | 14,8 | 10,3 | 14,6 | 19,7 | 12,7 | 5,9 | 17,0 | 12,3 | -6,8 | 0,1 | 13,5 |
| производство кокса и нефтепродуктов | **-3,2** | **-2,7** | **-2,4** | **-4,6** | **1,6** | **-4,2** | **-4,1** | **2,5** | **-1,1** | **0,4** | **8,0** | **3,4** | **-0,6** |
| химический комплекс | **5,3** | **4,3** | **4,1** | **2,4** | **6,4** | **3,6** | **6,9** | **4,9** | **9,7** | **9,0** | **7,0** | **-5,1** | **-0,3** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *химические вещества и химические продукты* | 3,9 | 1,6 | 2,3 | 0,2 | 3,9 | 2,6 | 6,4 | 5,2 | 7,9 | 7,8 | 8,9 | -3,2 | -2,4 |
| *лекарственные средства и медицинские материалы* | 14,2 | 20,5 | 15,7 | 16,0 | 23,1 | 8,8 | 10,6 | -0,4 | 18,9 | 7,4 | -6,9 | -16,1 | 9,3 |
| *резиновые и пластмассовые изделия* | 3,4 | 1,7 | 1,9 | -0,2 | 2,5 | 3,5 | 5,9 | 8,1 | 9,4 | 14,8 | 10,8 | -3,4 | 0,2 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | **5,6** | **3,7** | **3,9** | **0,6** | **4,0** | **8,0** | **9,1** | **1,1** | **2,8** | **3,7** | **2,4** | **-6,5** | **3,9** |
| металлургический комплекс | **9,9** | **8,2** | **10,6** | **7,8** | **15,3** | **9,0** | **10,0** | **9,1** | **5,9** | **10,5** | **14,4** | **6,6** | **2,7** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *металлургия* | 0,1 | 1,9 | 0,2 | -1,1 | 0,8 | 0,9 | -0,6 | 2,9 | 1,4 | 1,4 | 7,6 | 1,5 | -0,8 |
| *готовые металлические изделия* | 40,0 | 27,8 | 42,7 | 35,1 | 59,9 | 34,0 | 42,5 | 28,0 | 19,6 | 38,4 | 35,4 | 22,3 | 13,4 |
| машиностроительный комплекс | **20,9** | **14,9** | **18,0** | **12,5** | **13,3** | **29,9** | **27,4** | **24,3** | **23,4** | **43,1** | **35,5** | **6,6** | **-5,9** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *компьютеры, электроника, оптика* | 36,5 | 39,5 | 31,1 | 23,7 | 28,1 | 43,5 | 42,5 | 36,2 | 31,6 | 47,5 | 42,8 | 23,0 | 9,4 |
| *электрооборудование* | 8,4 | 7,6 | 5,1 | 2,4 | 3,9 | 9,4 | 12,8 | 20,8 | 16,0 | 24,5 | 36,1 | 8,4 | 1,1 |
| *машины и оборудование, не вкл. в другие группировки* | -0,7 | -1,4 | -5,2 | -15,0 | -7,4 | 8,8 | 5,0 | 5,9 | 6,0 | 15,7 | 5,8 | -4,8 | -0,7 |
| *автотранспортные, прицепы и полуприцепы* | 24,8 | 18,4 | 18,4 | 18,7 | 2,2 | 35,1 | 35,4 | 16,0 | 40,5 | 52,7 | 55,8 | -39,2 | -44,2 |
| *прочие транспортные средства и оборудование* | 22,2 | 5,2 | 23,8 | 18,2 | 21,5 | 34,4 | 28,0 | 30,2 | 19,5 | 54,7 | 34,1 | 23,4 | -2,1 |
| прочие производства | **6,8** | **6,9** | **6,8** | **4,1** | **6,7** | **10,2** | **6,7** | **7,0** | **8,1** | **18,9** | **6,3** | **-4,9** | **0,0** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *мебель* | 11,7 | 7,5 | 8,6 | -1,4 | 12,5 | 15,9 | 16,7 | 16,4 | 29,2 | 30,8 | 18,3 | -10,5 | 10,7 |
| *прочие готовые изделия* | 11,0 | 8,3 | 13,2 | 5,6 | 16,0 | 18,9 | 9,5 | 13,7 | 15,5 | 29,6 | 14,0 | -4,1 | 1,7 |
| *ремонт и монтаж машин и оборудования* | 5,1 | 6,5 | 5,4 | 5,1 | 3,9 | 7,5 | 4,1 | 3,8 | 2,3 | 14,5 | 2,4 | -3,8 | -2,6 |
| **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** | **3,7** | **4,1** | **2,2** | **4,1** | **4,2** | **-0,9** | **4,7** | **0,0** | **1,0** | **0,1** | **-0,5** | **-0,6** | **0,5** |
| **Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов** | **1,5** | **2,5** | **1,1** | **3,1** | **1,6** | **-1,2** | **1,6** | **0,0** | **5,4** | **4,2** | **-0,8** | **-8,6** | **-3,2** |

*Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России*

*[1] В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2023 г. и I полугодие 2024 г.*
** С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).*

## *Макроэкономический опрос Банка России*[23]

Даты проведения опроса: 12 — 16 июля 2024 года.[24]

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 31 экономиста из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Результаты опроса: июль 2024 года:

[23] Макроэкономический опрос Банка России; https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/
[24] Даты проведения следующего опроса: 30 августа — 03 сентября 2024 года

| | 2021 (факт) | 2022 (факт) | 2023 (факт) | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)** | 8,4 | 11,9 | 7,4 | 6,5 (5,5) | 4,5 (4,2) | 4,0 (4,0) | 4,0 |
| **ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)** | 6,7 | 13,8 | 5,9 | 7,8 (7,1) | 5,3 (4,7) | 4,2 (4,1) | 4,0 |
| **Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)** | 5,7 | 10,6 | 9,9 | 16,8 (15,9) | 15,0 (12,4) | 10,6 (9,4) | 8,0 |
| **ВВП (%, г/г)** | 5,9 | -1,2 | 3,6 | 3,2 (2,9) | 1,7 (1,7) | 1,7 (1,6) | 1,8 |
| **Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)** | 4,3 | 3,6 | 3,0 | 2,6 (2,8) | 2,8 (3,0) | 3,0 (3,0) | 3,0 |
| **Номинальная заработная плата (%, г/г)** | 11,5 | 14,1 | 14,6 | 15,6 (12,8) | 8,3 (7,8) | 6,9 (6,8) | 6,4 |
| **Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)** | 0,8 | -1,4 | -2,3 | -1,3 (-1,2) | -1,0 (-0,9) | -0,8 (-0,8) | -0,7 |
| **Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)** | 550 | 641 | 465 | 471 (479) | 477 (486) | 480 (490) | 491 |
| **Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)** | 380 | 347 | 379 | 378 (383) | 389 (395) | 398 (404) | 407 |
| **Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)** | 73,6 | 67,5 | 84,7 | 90,1 (92,3) | 95,0 (96,2) | 97,2 (98,3) | 98,9 |
| **Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)** | 71 | 99 | 82 | 84 (84) | 80 (80) | 75 (75) | 75 |
| **Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:** | | | | | | | |
| **ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г.= 100)** | 100 | 98,8 | 102,4 | 105,6 (105,3) | 107,3 (107,1) | 109,2 (108,8) | 111,1 |
| **Реальная заработная плата** (%, г/г)** | 4,5 | 0,3 | 8,2 (7,8) | 7,3 (5,4) | 3,0 (3,0) | 2,4 (2,4) | 2,3 |
| **Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)** | 100 | 100,3 | 108,5 (108,1) | 116,4 (113,9) | 120,0 (117,3) | 122,9 (120,2) | 125,8 |
| **Торговый баланс (млрд долл. США в год)** | 170 | 294 | 86 | 93 (95) | 89 (92) | 83 (86) | 84 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Нейтральная ключевая ставка (% годовых)** | **Медиана** | 7,5 (7,5) | Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне. |
| | **Центр. тенденция 10-90%** | 6,0-8,5 (6,0-8,5) | |
| **Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)** | **Медиана** | 1,6 (1,5) | Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 — 2032 годов. |
| | **Центр. тенденция 10-90%** | 1,0-2,3 (1,0-2,2) | |

* В скобках — результаты опроса в мае 2024 года.

** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились, по инфляции и номинальной заработной плате — несколько расширились. При этом диапазоны темпов роста ВВП, уровня безработицы, курса рубля к доллару, экспорта, импорта, цены на нефть марки Brent расширяются к концу прогнозного периода.

Обзор основных макроэкономических показателей:

**Инфляция:** Прогноз инфляции на 2024 год повышен до 6,5% (+1,0 п.п. к майскому опросу), на 2025 год — до 4,5% (+0,3 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2026 году и останется на этом уровне далее.

**Ключевая ставка:** Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте — на 2024 год до 16,8% годовых (+0,9 п.п.), на 2025 год до 15,0% годовых (+2,6 п.п.), на 2026 год до 10,6% годовых (+1,2 п.п.). Прогноз на конец горизонта — 8,0% годовых. Медианная оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 7,5% годовых.

**ВВП:** Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,3 п.п. до 3,2%. Аналитики ожидают, что в 2025–2027 годах ВВП будет расти на 1,7-1,8%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста немного повысилась до 1,6% (+0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +11,1%.

**Уровень безработицы:** Аналитики ожидают, что в 2024 году безработица снизится до 2,6% (-0,2 п.п.), в 2025 году вырастет до 2,8% (-0,2 п.п.) и далее вернется на уровень 2023 года — 3,0%.

**Номинальная зарплата:** Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2024 год — до 15,6% (+2,8 п.п.) в 2024 году. Далее они ожидают замедления роста — до 8,3% в 2025 году (+0,5 п.п.), до 6,9% в 2026 году (+0,1 п.п.) и до 6,4% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 7,3%, в 2025 году — на 3,0%, в 2026 году — на 2,4%, в 2027 году — на 2,3%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 25,8% выше, чем в 2021 году.

**Баланс консолидированного бюджета:** Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в 2024 году 1,3% ВВП с дальнейшим сокращением до 1,0% ВВП в 2025 году, до 0,8% ВВП в 2026 году и до 0,7% ВВП к концу горизонта.

**Экспорт товаров и услуг:** Прогнозы несколько понижены на всем горизонте — до 471 млрд долл. в 2024 году (-8 млрд долл.), 477 млрд долл. в 2025 году (-9 млрд долл.), 480 млрд долл. в 2026 году (-10 млрд долл.). Прогноз на 2027 год — 491 млрд долл. Это на 11% ниже, чем экспорт в 2021 году.

**Импорт товаров и услуг:** Прогнозы также несколько понижены на всем горизонте — 378 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2024 году, 389 млрд долл. (-6 млрд долл.) в 2025 году, 398 млрд долл. (-6 млрд долл.) в 2026 году. Прогноз на конец горизонта — 407 млрд долл. Это на 7% выше, чем импорт в 2021 году.

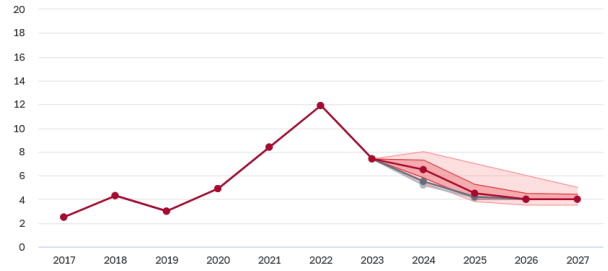
**Курс USD/RUB:** Прогноз на 2024 год — 90,1 рублей за долл., на 2025 год — 95,0 рублей за долл., на 2026 год — 97,2 рублей за долл., на 2027 год — 98,9 рублей за долл. (крепче на 1,1-2,4% в сравнении с майским опросом).

**Цена на нефть марки Brent:** Прогноз не изменился. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 84 долл. за баррель. Далее цена будет снижаться и составит 80 долл. за баррель в 2025 году и 75 долл. за баррель в 2026–2027 годах.

Графики:

**ИПЦ**

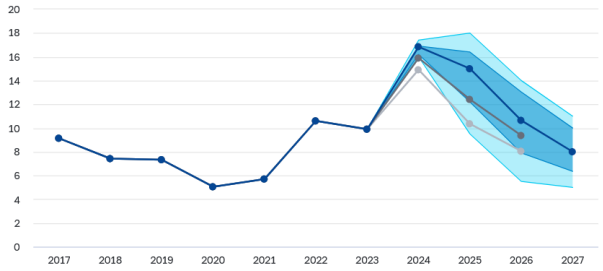
в % дек. к дек. пред. года




Диапазон прогнозов
Центральная тенденция 10–90%
Медиана апрель 2024
Медиана май 2024
Медиана июль 2024

**Ключевая ставка**

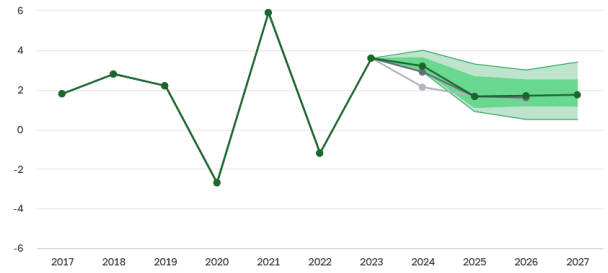
% годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней




Диапазон прогнозов
Центральная тенденция 10–90%
Медиана апрель 2024
Медиана май 2024
Медиана июль 2024

**ВВП**

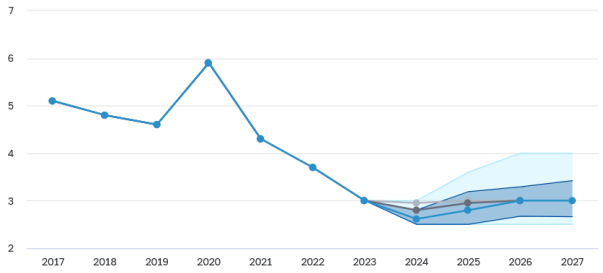
%, г/г




Диапазон прогнозов
Центральная тенденция 10–90%
Медиана апрель 2024
Медиана май 2024
Медиана июль 2024

**Уровень безработицы**

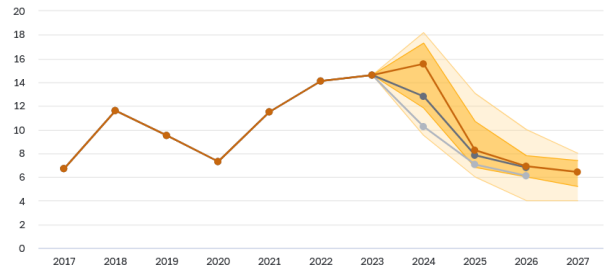
%, дек., без исключения сезонности




Диапазон прогнозов
Центральная тенденция 10–90%
Медиана апрель 2024
Медиана май 2024
Медиана июль 2024

**Номинальная заработная плата**

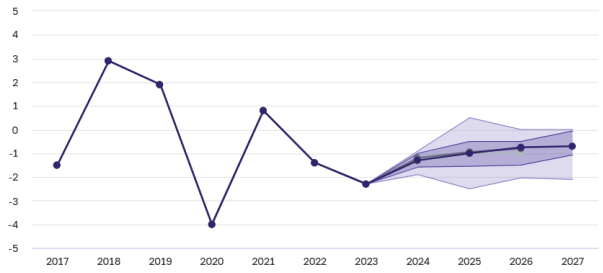
%, г/г



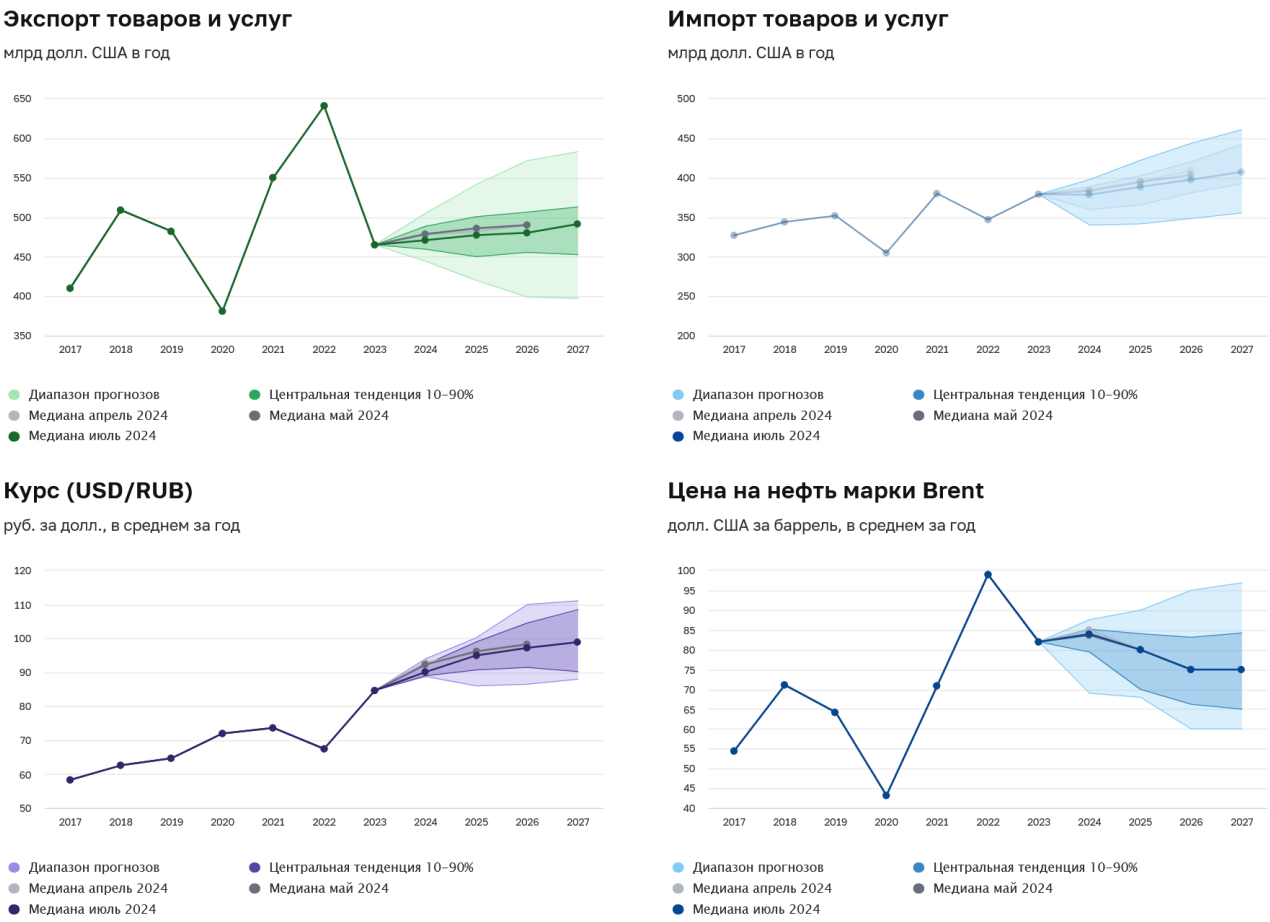

Диапазон прогнозов
Центральная тенденция 10–90%
Медиана апрель 2024
Медиана май 2024
Медиана июль 2024

**Баланс консолидированного бюджета**

% ВВП за соответствующий год



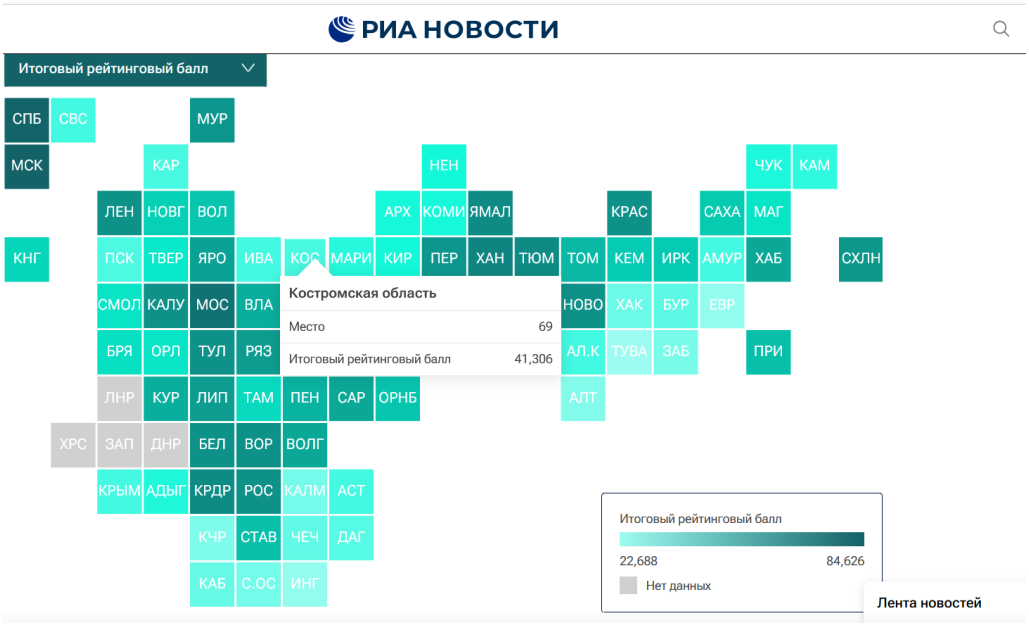

Диапазон прогнозов
Центральная тенденция 10–90%
Медиана апрель 2024
Медиана май 2024
Медиана июль 2024



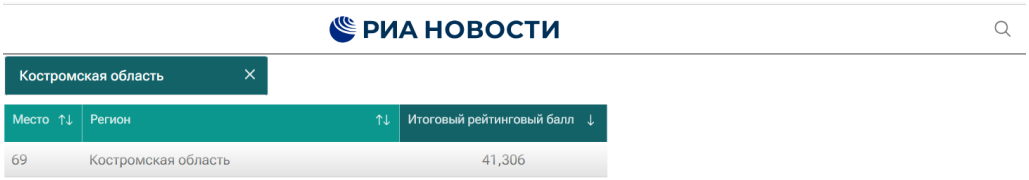

* Примечание: на графиках верхняя и нижняя границы закрашенной области равны максимальному и минимальному прогнозу. Более яркая область в центре — диапазон от 10 до 90 процентов.

### 14.1.2. Социально-экономическая обстановка в регионе расположения объекта оценки

***Рейтинг Костромской области за 2023 год***[25]




[25] https://ria.ru/20231225/itogi-1917517698.html




Костромская область по итогам 2023 года получила 69 место в рейтинге регионов, подготовленном экспертами агентства «РИА Рейтинг».

По сравнению с 2022 годом область ухудшила позиции – тогда она занимала 67 место. Итоговый рейтинг позволяет дать оценку положения того или иного из 85 учтенных субъектов Российской Федерации по основным сферам социального и экономического развития.

Для сравнения, соседняя Ярославская область по итогам 2023 года заняла 27 место, Вологодская – 41, Ивановская – 65, Кировская – 55 место.

Итоговый рейтинговый балл рассчитан как среднее арифметическое рейтинговых баллов регионов в следующих рейтингах, выпущенных в 2023 году: по качеству жизни, социально-экономического положения субъектов Федерации, по рынку труда, по материальному благополучию населения, по научно-технологическому развитию, по приверженности населения здоровому образу жизни.

Источник: РИА Новости

### *Основные экономические и социальные показатели Костромской области*

Оперативная информация:[26]

| | Июнь 2024г. | в % (разах) к | | Январь-июнь 2024г. | В % к январю-июню 2023г. | Справочно: | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | июню 2023г. | маю 2024г. | | | июнь 2023г. в % (разах) к | | январь-июнь 2023г. в % к январю-июню 2022г. |
| | | | | | | июню 2022г. | маю 2023г. | |
| Индекс промышленного производства | | 97,3 | 89,0 | | 105,5 | 123,1 | 110,2 | 107,6 |
| Ввод в действие жилых домов[1], кв. метров | 41393 | 103,0 | в1,8р. | 179847 | 103,5 | 135,2 | в1,9 | 93,8 |
| Оборот розничной торговли, млн рублей | 15198,3 | 101,4 | 100,0 | 87387,1 | 103,8 | 102,2 | 102,2 | 98,1 |
| Объем платных услуг населению, млн рублей | 3143,1 | 103,6 | 92,9 | 20327,8 | 101,8 | 99,9 | 88,4 | 100,7 |
| Индекс потребительских цен | | 108,7 | 100,8 | | 103,8[3] | 105,1 | 100,8 | 103,2[3] |
| Индекс цен производителей промышленных товаров[2] | | 119,1 | 101,2 | | 111,2[3] | 100,8 | 100,4 | 106,2[3] |
| Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек | 0,7 | 55,9 | 95,4 | 0,7 | 95,4 | 63,2 | 102,5 | 63,2 |

[1] С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.
[2] На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.
[3] Июнь в % к декабрю предыдущего года.

[26] Источник данных: Доклад «Социально-экономическое положение Костромской области в январе-июне 2024 года», в котором представлены оперативные данные, характеризующие состояние экономики и социальной сферы региона, ссылка на источник данных: https://44.rosstat.gov.ru/news/document/242146

| | Май 2024г. | в % (разах) к | | Январь-май 2024г. | В % к январю-маю 2023г. | Справочно: | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | маю 2023г. | апрелю 2024г. | | | май 2023г. в % (разах) к | | январь-май 2023г. в % к январю-маю 2022г. |
| | | | | | | маю 2022г. | апрелю 2023г. | |
| Начисленная средняя заработная плата одного работника | | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 54324,4 | 120,8 | 100,3 | 51744,2 | 119,8 | 113,1 | 99,8 | 112,5 |
| реальная | | 111,2 | 99,7 | | 110,7 | 108,4 | 99,5 | 104,0 |

## 14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

**Рынок -** это конкурентная форма связи между хозяйствующими субъектами. В узком понимании рынок выражает связь между продавцами, посредниками-торговцами и покупателями. Рынок осуществляет свои функции благодаря деятельности его участников – субъектов рынка.

**Субъекты рынка** – это те, кто принимает экономические решения и осуществляет рыночные действия. Основными субъектами рынка являются продавцы и покупатели.

**Объекты рынка** – это все то, на что направлены рыночные отношения и действия субъектов рынка. Объектами рынка являются экономические ресурсы, товары и услуги, деньги, ценные бумаги и т.п.

**Сегментация** (сегментирование) — разделение рынка на группы покупателей, обладающих схожими характеристиками, с целью изучения их реакции на тот или иной объект рынка и выбора целевых сегментов рынка.

Сегментация может быть проведена по различным признакам и направлениям. В основу сегментации могут быть положены и **характеристики объектов рынка**, за которыми стоят соответствующие группы покупателей.

**На рынке недвижимости** основными сегментами можно считать следующие **сегменты:**

- жилая недвижимость;
- коммерческая недвижимость;
- земельные участки.

Для каждого сегмента характерно внутреннее разделение на группы и подгруппы.

Сегментация рынка недвижимости – это необходимый инструмент для определения стоимости и рентабельности объектов недвижимости, а также способ упростить поиски подходящих вариантов при выборе недвижимости.

Таблица №14.2.1.

**Рынок / сегмент рынка объекта оценки**

| **Вид объекта оценки** | **Объект недвижимости** |
|---|---|
| **Вид объекта недвижимости** | **Здание** |
| **Назначение** | **Жилое** |
| **Наименование** | **Жилой дом** |
| **Принадлежность к рынку** | **Рынок жилой недвижимости[27]** |

[27] Рынок жилой недвижимости — это рынок, на котором занимаются куплей-продажей или арендой квартир и частных домов. Жилая недвижимость — это здания и участки, предназначенные для проживания людей. К

| Исследуемый вид рынка | Вторичный рынок[28] |
|---|---|
| Сегмент рынка, к которому относятся виды использования объектов недвижимости, необходимые для оценки объекта оценки | Жилые дома[29] |
| Территория исследования | Костромская область, сельские населенные пункты Сусанинского района и др. схожие территории |

## 14.3. Ценообразующие факторы

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения[30]):

- 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.[31]

## 14.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, с указанием интервала значений цен

---

жилой недвижимости относятся дома, квартиры, таунхаусы и др. жилые строения, как односемейные, так и многоквартирные, пригодные для проживания людей или для некоммерческих целей использования

[28] Вторичный рынок - это рынок, на котором обращаются объекты недвижимости, поставленные на кадастровый учет и имеющие правообладателя (собственника); первичная недвижимость — это объекты, право собственности на которые оформляется впервые

[29] Согласно ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, жилой дом — это индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании

[30] Элементы сравнения — это параметры объектов недвижимости и обстоятельства конкретных сделок, формирующих цену объектов недвижимости, с учетом региональных особенностей и экономической составляющей функционирования рынка недвижимости

[31] Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII. Подходы к оценке, п. 22, е)

Таблица №14.4.1.

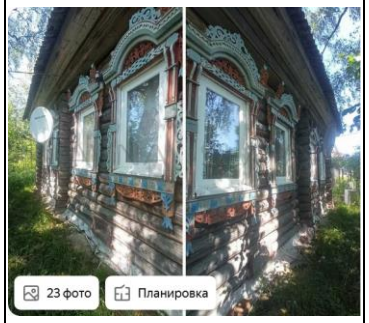
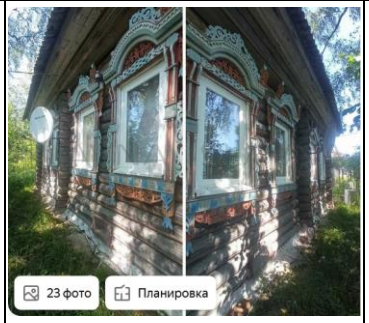
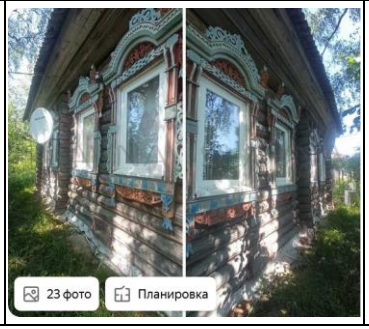
**Предложения по продаже жилых домов, представленные на период проведения оценки на вторичном рынке жилой недвижимости в Сусанинском районе и других схожих районах Костромской области**

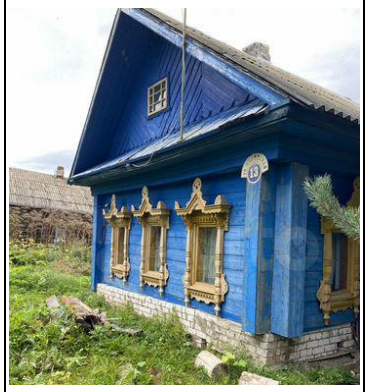
| Вид объекта недвижимости | Адрес (место-положение) | Изображение (фото) | Материал стен | Площадь основного строения, м2 | Цена, руб. | Удельный показатель цены, руб. за 1м2 | Условия рынка (дата предло-жения)[32] | Ссылка на источник рыночной информации |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Дом 43 м² на участке 9 соток | Костромская обл., Сусанинский р-н, Буяковское с/п, д.Ломышки, Молодёжная ул., 1 |  | деревянные | 43 | 470 000 | 10 930 | авг.2024 | https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_43_m_na_uchastke_9_sot._3011791863 |
| Дом 43 м² на участке 9 соток | Костромская обл., Сусанинский р-н, Буяковское с/п, д.Ломышки, Молодёжная ул., 1 |  | деревянные | 43 | 470 000 | 10 930 | авг.2024 | https://kostroma.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_dom_dacha_ploschadyu_43_kvm_ploschadyu_9_sotok_kostromskaya_susaninskiy_buyakovskoe_lomyshki_molodejnaya_ul_1_6901154041/ |

[32] Дата предложения – это дата, когда объявление еще находилось (размещалось) на первоисточнике и было актуальным

| Вид объекта недвижимости | Адрес (место-положение) | Изображение (фото) | Материал стен | Площадь основного строения, м2 | Цена, руб. | Удельный показатель цены, руб. за 1м2 | Условия рынка (дата предло-жения)[32] | Ссылка на источник рыночной информации |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Дом 46 м² на участке 3,5 соток | Костромская обл., Сусанинский р-н, Андреевское с/п, д.Хорзино |  | деревянные | 46 | 350 000 | 7 609 | авг.2024 | https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_46_m_na_uchastke_35_sot._4362131873 |
| Дом 46 м² на участке 3,5 соток | Костромская обл., Сусанинский р-н, Андреевское с/п, д.Хорзино |  | деревянные | 46 | 350 000 | 7 609 | авг.2024 | https://kostroma.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_dom_dacha_ploschadyu_46_kvm_ploschadyu_35_sotok_kostromskaya_susaninskiy_andreevskoe_horzino_9258644019/ |
| Дом 43,5 м² на участке 4 соток | Костромская обл., Сусанинский р-н, Северное с/п, д.Медведки |  | деревянные | 43,5 | 450 000 | 10 345 | авг.2024 | https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_435_m_na_uchastke_4_sot._3186956043 |

| Вид объекта недвижимости | Адрес (место-положение) | Изображение (фото) | Материал стен | Площадь основного строения, м2 | Цена, руб. | Удельный показатель цены, руб. за 1м2 | Условия рынка (дата предло-жения)[32] | Ссылка на источник рыночной информации |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Дом 43,5 м² на участке 4 соток | Костромская обл., Сусанинский р-н, Северное с/п, д.Медведки |  | деревянные | 43,5 | 450 000 | 10 345 | авг.2024 | https://kostroma.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_dom_dacha_ploschadyu_435_kvm_ploschadyu_4_sotok_kostromskaya_susaninskiy_severnoe_medvedki_medvedkovskiy_selsovet_6904799240/ |
| Дом 39,6 м² на участке 10,1 соток | Костромская обл., Сусанинский р-н, Андреевское с/п, с.Андреевское, ул.Советская, 1 |  | деревянные | 39,6 | 333 000 | 8 409 | авг.2024 | https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/303934259/ |
| Дом 39,6 м² на участке 10,1 соток | Костромская обл., Сусанинский р-н, Андреевское с/п, с.Андреевское, ул.Советская, 1 |  | деревянные | 39,6 | 333 000 | 8 409 | авг.2024 | https://dom.mirkvartir.ru/325781892/; https://dom.mirkvartir.ru/326754006/ |

| Вид объекта недвижимости | Адрес (место-положение) | Изображение (фото) | Материал стен | Площадь основного строения, м2 | Цена, руб. | Удельный показатель цены, руб. за 1м2 | Условия рынка (дата предло-жения)[32] | Ссылка на источник рыночной информации |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Дом 49,8 м² на участке 10 соток | Костромская обл., Сусанинский р-н, д.Халезево, Садовая ул., 3 |  | деревянные | 49,8 | 550 000 | 11 044 | авг.2024 | https://kostroma.move.ru/objects/prodaetsya_dom_ploschadyu_498_kvm_ploschadyu_10_sotok_kostromskaya_oblast_susaninskiy_rayon_derevnya_halezevo_sadovaya_ulica_3_9256802826/ |
| Дом 49,8 м² на участке 10 соток | Костромская обл., Сусанинский р-н, д.Халезево, Садовая ул., 3 |  | деревянные | 49,8 | 550 000 | 11 044 | авг.2024 | https://realty.ya.ru/offer/5285563201444637893/ |
| Дом 49,8 м² на участке 10 соток | Костромская обл., Сусанинский р-н, д.Халезево, Садовая ул., 3 |  | деревянные | 49,8 | 550 000 | 11 044 | авг.2024 | https://kostromskaya-oblast.russianrealty.ru/prodazha-doma-126691871-Halezevo-derevnya/ |

| Вид объекта недвижимости | Адрес (место-положение) | Изображение (фото) | Материал стен | Площадь основного строения, м2 | Цена, руб. | Удельный показатель цены, руб. за 1м2 | Условия рынка (дата предло-жения)[32] | Ссылка на источник рыночной информации |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Дом 45,7 м² на участке 6,3 соток | Костромская обл., Сусанинский р-н, Буяковское с/п, д.Григорово, ул.Свободы, 11 |  | деревянные | 45,7 | 330 000 | 7 221 | авг.2024 | https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/305881317/ |
| Дом 50 м² на участке 18 соток | Костромская обл., Сусанинский р-н, Северное с/п, д.Завод, ул.Заводская |  | деревянные | 50 | 750 000 | 15 000 | авг.2024 | https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_18_sot._4262938891 |
| Дом 46,4 м² на участке 20 соток | Костромская обл., Сусанинский р-н, Северное с/п, д.Актонаево |  | деревянные | 46,4 | 650 000 | 14 009 | авг.2024 | https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_464_m_na_uchastke_20_sot._2218285510 |

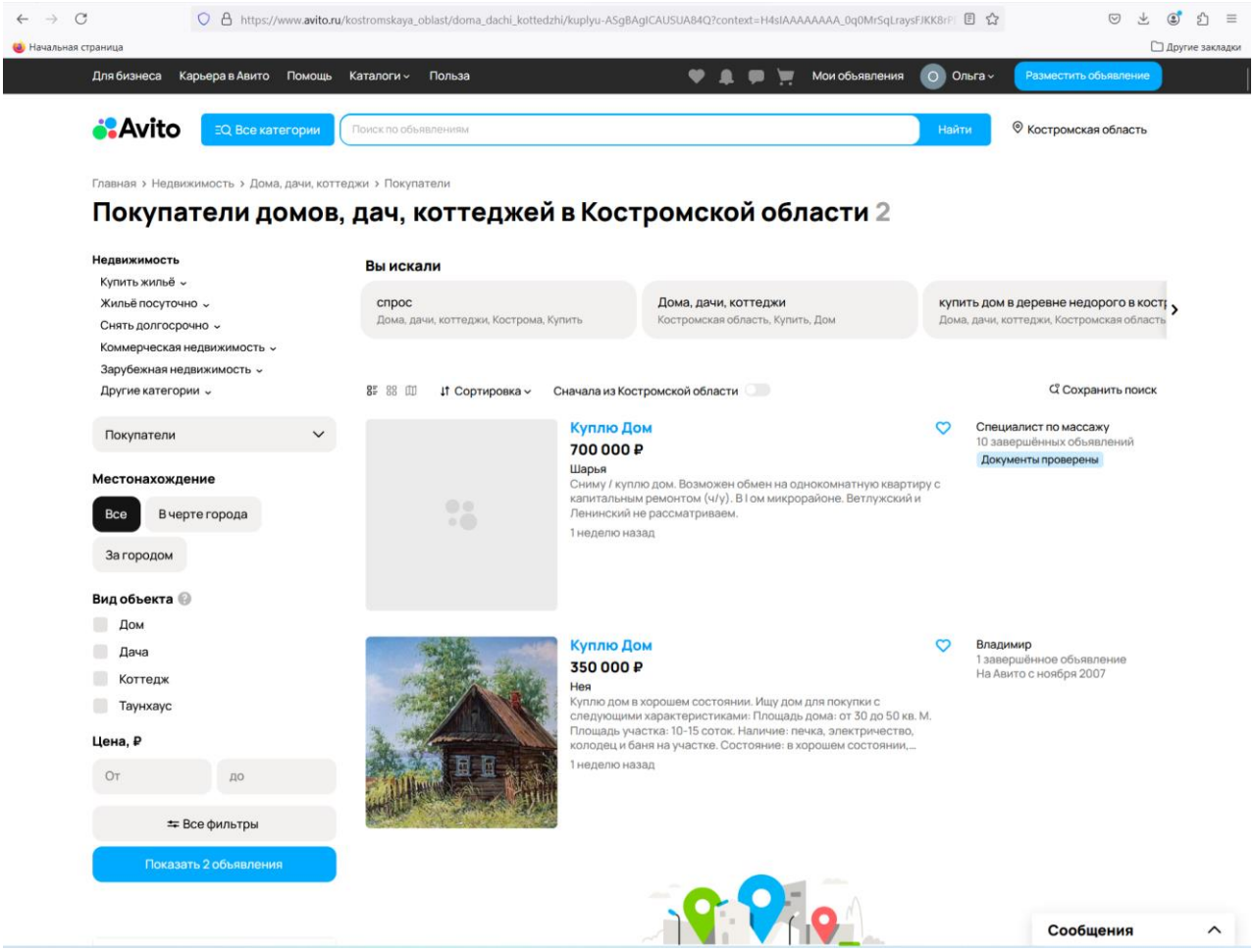
| Вид объекта недвижимости | Адрес (место-положение) | Изображение (фото) | Материал стен | Площадь основного строения, м2 | Цена, руб. | Удельный показатель цены, руб. за 1м2 | Условия рынка (дата предло-жения)[32] | Ссылка на источник рыночной информации |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Дом 100 м² на участке 13 соток | Костромская обл., Сусанинский р-н |  | деревянные | 100 | 350 000 | 3 500 | авг.2024 | https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_13_sot._3236541643 |
| Дом 45 м² на участке 10 соток | Костромская обл., Сусанинский р-н |  | деревянные | 45 | 240 000 | 5 333 | авг.2024 | https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_45_m_na_uchastke_10_sot._3165138335 |
| Дом 200 м² на участке 14 соток | Костромская обл., Сусанинский р-н, Сокиринское с/п, с.Домнино, Центральная ул., 11 |  | деревянные | 200 | 2 150 000 | 10 750 | авг.2024 | https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_14_sot._3275582673 |

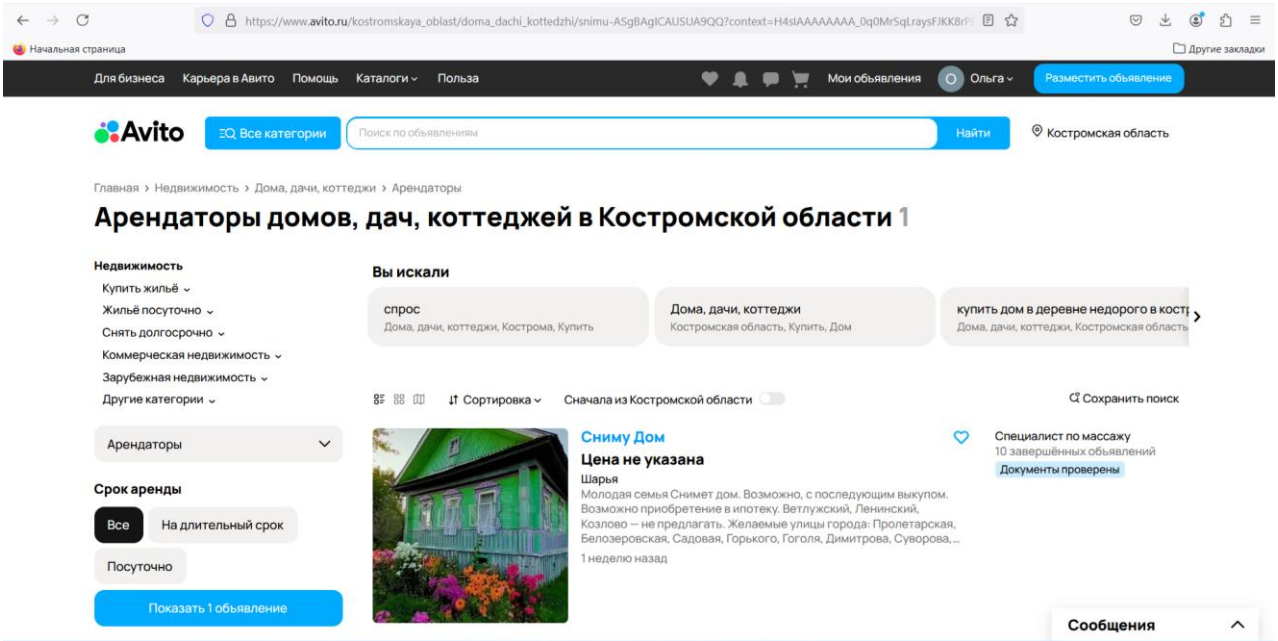
| Вид объекта недвижимости | Адрес (место-положение) | Изображение (фото) | Материал стен | Площадь основного строения, м2 | Цена, руб. | Удельный показатель цены, руб. за 1м2 | Условия рынка (дата предло-жения)[32] | Ссылка на источник рыночной информации |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Дом 44 м² на участке 9,5 соток | Костромская обл., Костромской р-н, Кузнецовское с/п, с.Сухоруково |  | деревянные | 44 | 490 000 | 11 136 | авг.2024 | https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_44_m_na_uchastke_95_sot._3281283220 |
| Дом 25 м² на участке 16 соток | Костромская обл., Нерехтский р-н, Воскресенское с/п, д.Жуковка, 12 |  | деревянные | 25 | 350 000 | 14 000 | авг.2024 | https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/306273458/ |
| Дом 41,2 м² на участке 20 соток | Костромская обл., Судиславский р-н, Расловское с/п, д.Лазарево, 8 |  | деревянные | 41,2 | 550 000 | 13 350 | авг.2024 | https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/303926433/ |

| Вид объекта недвижимости | Адрес (место-положение) | Изображение (фото) | Материал стен | Площадь основного строения, м2 | Цена, руб. | Удельный показатель цены, руб. за 1м2 | Условия рынка (дата предло-жения)[32] | Ссылка на источник рыночной информации |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Дом 50 м² на участке 15 соток | Костромская обл., Судиславский р-н, Судиславское с/п, д.Малиновска |  | деревянные | 50 | 500 000 | 10 000 | авг.2024 | https://www.avito.ru/sudislavl/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_15_sot._3014582609 |
| Дом 28 м² на участке 10 соток | Костромская обл., Макарьевский р-н, д.Быстрово |  | деревянные | 28 | 250 000 | 8 929 | авг.2024 | https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/305498482/ |
| **Интервал значений удельных цен предложения (min, max) в рублях за 1м2:** | | | | | | | | |
| **нижняя граница** | | | | | | **3 500** | | |
| **верхняя граница** | | | | | | **15 000** | | |

## 14.5. Анализ спроса в сегменте рынка, к которому принадлежит объект оценки

Спрос на жилые дома со стороны покупателей/арендаторов в Костромской области редкий:



По данным интернет-сервисов для размещения объявлений о недвижимости[33] единичный (редкий) спрос зафиксирован на покупку и аренду домов в социально и инфраструктурно развитых населенных пунктах: в городе Шарья (один из крупнейших и развитых городов Костромской области, второй по численности населения город в области после Костромы) и в городе Нея (город областного значения, расположенный в центральной части Костромской области, административный центр Нейского района и одноименного муниципального округа).

Цена спроса на покупку жилого дома в социально и инфраструктурно развитом городском населенном пункте Костромской области (г. Нея) зафиксирована в диапазоне 7 000 – 11 667 руб. за 1 кв. м площади дома (требования со стороны покупателя: цена 350 000 руб. за дом в хорошем состоянии площадью 30-50 кв. м на участке площадью 10-15 соток с колодцем и баней на участке).

### 14.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, к которому принадлежит объект оценки

1. *Типичными ценообразующими факторами* на рынке недвижимости являются следующие элементы сравнения[34]:

- 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.[35]

2. По результатам проведенного оценщиком исследования рынка и анализа рыночной информации, представленной в сегменте рынка, к которому принадлежит объект оценки, установлены следующие *интервалы значений цен* и *условия рынка*:

- местоположение объекта оценки – нежилая, социально и инфраструктурно не развитая местность в Сусанинском районе Костромской области, в окружении лесов,

[33] https://www.avito.ru/kostromskaya_oblast/doma_dachi_kottedzhi/kuplyu-ASgBAgICAUSUA84Q?context=H4sIAAAAAAAA_0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WyLrYyt1JKTixJzMlPV7KuBQQAAP__dhSE3CMAAAA; https://www.avito.ru/kostromskaya_oblast/doma_dachi_kottedzhi/snimu-ASgBAgICAUSUA9QQ?context=H4sIAAAAAAAA_0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WyLrYyt1JKTixJzMlPV7KuBQQAAP__dhSE3CMAAAA

[34] Элементы сравнения — это параметры объектов недвижимости и обстоятельства конкретных сделок, формирующих цену объектов недвижимости, с учетом региональных особенностей и экономической составляющей функционирования рынка недвижимости

[35] Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII. Подходы к оценке, п. 22, е)

сельскохозяйственный угодий, обезлюдевших и малочисленных сельских населенных пунктов;

- рыночные цены предложений по продаже жилых домов (материал стен – деревянные), представленных на период проведения оценки на вторичном рынке жилой недвижимости в Сусанинском районе Костромской области, зафиксированы в интервальных границах: 3 500 – 15 000 руб. за 1 кв. м общей площади дома;
- проанализированные рыночные цены предложений жилых домов представлены едиными объектами недвижимости (ЕОН), в совокупности прав на объект капитального строительства (здание) и соответствующий земельный участок, и, как правило – с типичными хозяйственными постройками (баня, гараж, сарай, теплица и др.);
- цена спроса на покупку жилого дома в социально и инфраструктурно развитом городском населенном пункте Костромской области (г. Нея) зафиксирована в диапазоне 7 000 – 11 667 руб. за 1 кв. м площади дома (требования со стороны покупателя: цена 350 000 руб. за дом в хорошем состоянии площадью 30-50 кв. м на участке площадью 10-15 соток с колодцем и баней на участке);
- в проведенном оценщиком анализе рынка/сегмента рынка использованы цены предложений, сведения о совершенных сделках в исследуемом сегменте рынка отсутствуют, поэтому следует учитывать возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения, так как цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене;
- разброс цен (торговый диапазон) в исследуемом сегменте рынка – широкий;
- уровень спроса в исследуемом сегменте рынка – низкий (редкий), предложение значительно превышает спрос;
- интенсивность сделок (торговая активность) в исследуемом сегменте рынка не определена, ввиду отсутствия данных о совершенных сделках;
- сроки рыночной экспозиции – длительные.

## 15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 15.1. Основные этапы процесса оценки[36]

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки (и/или иных расчетных величин, являющихся результатами оценки) в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Процесс оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179);
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 (и/или иных расчетных величин, являющихся результатами оценки);
5. составление отчета об оценке объекта оценки.

*Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.*

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

### 15.2. Подходы к оценке[37]

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (и/или иные расчетные величины, являющиеся результатами оценки).

*Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.*

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других

---

[36] Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст.I, пп.1-3

[37] Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст.I

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст.III

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

### *Сравнительный подход*

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200[38], сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611[39], при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и

[38] Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст.II, п.4, п.6

[39] Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст.VII, п.22

использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

### *Доходный подход*

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200[40], 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. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611[41], при применении

[40] Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст.III, п.11, п.13

[41] Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст.VII, п.23

доходного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

### *Затратный подход*

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200[42], 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. В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат воспроизводства или затрат замещения; метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Согласно положениям Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611[43], при применении

[42] Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст.IV, п.24, п.26

[43] Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст.VII, п.24

затратного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

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

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

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального

строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

### 15.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Согласно п. 2 раздела I ФСО V *«Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.»*. Согласно ст. 14 Закона № 135-ФЗ *«Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки; ...»*. Согласно п. 1 раздела I ФСО V *«Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки ...»*.

В рамках проведения настоящей оценки оценщиком рассмотрена возможность применения всех трех основных подходов к оценке. При выборе подходов и методов оценки оценщиком учтена специфика объекта оценки, цели оценки, вид определяемой стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

С учетом указанных факторов, для получения наиболее достоверного результата оценки, в настоящей оценке установлена возможность, обоснованность и целесообразность применения *сравнительного подхода к оценке*.

*Сравнительный подход имеет обоснованное применение*, так как в сегменте рынка, к которому принадлежит объект оценки, подобрано достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений по продаже и доступными для анализа характеристиками продаваемых объектов недвижимости.

С учетом исходных данных, в рамках сравнительного подхода к оценке обоснованно применим *метод сравнения продаж (метод корректировок)*, основанный на прямом сопоставлении оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов.

*Доходный подход в настоящей оценке не имеет применения* по следующим основаниям:

- согласно п.23 а) ст. VII. «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- согласно п.11 ст. III «Доходный подход» Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка и значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта;
- объект оценки не является объектом недвижимости, генерирующим или способным генерировать потоки доходов, цель приобретения объекта оценки не связана с целью получения дохода от использования данного объекта недвижимости.

*Затратный подход в настоящей оценке не имеет применения* по следующим основаниям:

- согласно п.24 в) ст. VII. «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, 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);

- согласно п.25 (пп.2.) ст. IV. «Затратный подход» Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, значимость затратного подхода наиболее высока, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан;
- в сегменте рынка, к которому принадлежит объект оценки, подобрано достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений по продаже и доступными для анализа характеристиками продаваемых объектов недвижимости, на основании чего в отношении объекта оценки установлена возможность и обоснованность применения сравнительного подхода к оценке;
- согласно практики оценки, применение затратного подхода к оценке недвижимости, дает более объективные и обоснованные результаты в случаях оценки стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;
- объект оценки имеет значительный физический износ, функциональное устаревание (износ) и экономическое (внешнее) обесценение;
- для корректного применения затратного подхода к оценке в отношении объекта оценки недостаточно исходных данных;
- с учетом специфики объекта оценки, а также, возможности и обоснованности применения сравнительного подхода к оценке и его значительно большей надежности для получения наиболее достоверного результата оценки с учетом доступной информации, применение затратного подхода к оценке в отношении объекта оценки не целесообразно.

***Таким образом, с учетом специфики объекта оценки, цели оценки, вида определяемой стоимости, достаточности и достоверности исходной информации, а также допущений и ограничений оценки, для получения наиболее достоверного результата оценки, в рамках проведения настоящей оценки при определении рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены продажи имущества должника в ходе процедуры банкротства (в целях продажи), установлена возможность, обоснованность и целесообразность применения только сравнительного подхода к оценке с использованием метода сравнения продаж (метода корректировок), основанного на прямом сопоставлении оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов.***

## 15.4. Процесс определения стоимости объекта оценки применяемыми подходами к оценке с использованием выбранных методов оценки и проведением соответствующих расчетов

### *Применение сравнительного подхода к оценке*

Сравнительный подход основан **на принципах ценового равновесия и замещения**.
Основные **этапы сравнительного подхода:**

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки, оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках применения сравнительного подхода к оценке используется **метод сравнения продаж (метод корректировок), основанный на прямом сопоставлении объекта оценки и объектов-аналогов**.

**Последовательность применения метода сравнения продаж (метода корректировок) для оценки недвижимости:** на основании рыночной информации с данными о ценах и характеристиках объектов-аналогов формируется выборка объектов сравнения для использования в расчете стоимости объекта оценки; каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по существенным, единообразным, поддающимся анализу, ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и далее цена каждого объекта-аналога корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

**Подбор объектов-аналогов** при применении сравнительного подхода к оценке проводится по принципу сравнительно большего сходства (сопоставимости) объектов-аналогов с объектом оценки по совокупности существенных признаков (элементов сравнения). При подборе объектов-аналогов оценщиком учитывалась степень сопоставимости аналогов с объектом оценки.

Ввиду отсутствия сведений о совершенных сделках с сопоставимыми объектами недвижимости, для определения рыночной стоимости объекта оценки при применении сравнительного подхода к оценке оценщиком использовались цены предложений.

Так как цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, подбор объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки при применении сравнительного подхода к оценке проведен оценщиком с учетом наиболее вероятной разницы между ценой сделки и ценой предложения и соответствия цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных, а также заниженных цен предложения.

**Элементы сравнения** — это параметры объектов недвижимости и обстоятельства конкретных сделок, формирующих цену объектов недвижимости, с учетом региональных особенностей и экономической составляющей функционирования рынка недвижимости.

*Типичными ценообразующими факторами* на рынке недвижимости являются следующие элементы сравнения:

- 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.[44]

**Единицы сравнения** — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. При оценке объектов недвижимости, единицами сравнения являются цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения, являющуюся основной количественной характеристикой конкретного объекта недвижимости, в зависимости от его специфики.

**Корректировка** — математическое действие, учитывающее разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами недвижимости, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки».

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости объекта сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

[44] Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII. Подходы к оценке, п. 22, е)

Таблица №15.4.1.

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки при применении сравнительного подхода к оценке**

| Параметры | Ед. изм. | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Источники рыночной информации[45] | | | https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_46_m_na_uchastke_35_sot._4362131873; https://kostroma.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_dom_dacha_ploschadyu_46_kvm_ploschadyu_35_sotok_kostromskaya_susaninskiy_andreevskoe_horzino_9258644019/ | https://kostroma.move.ru/objects/prodaetsya_dom_ploschadyu_498_kvm_ploschadyu_10_sotok_kostromskaya_oblast_susaninskiy_rayon_derevnya_halezevo_sadovaya_ulica_3_9256802826/; https://realty.ya.ru/offer/5285563201444637893/; https://kostromskaya-oblast.russianrealty.ru/prodazha-doma-126691871-Halezevo-derevnya/ | https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_44_m_na_uchastke_95_sot._3281283220 | https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/305498482/ |
| Рынок | | рынок жилой недвижимости | рынок жилой недвижимости | рынок жилой недвижимости | рынок жилой недвижимости | рынок жилой недвижимости |
| Вид рынка | | вторичный рынок | вторичный рынок | вторичный рынок | вторичный рынок | вторичный рынок |
| Сегмент рынка | | жилые дома | жилые дома | жилые дома | жилые дома | жилые дома |
| Условия рынка (временной фактор) | | авг.2024 | авг.2024 | авг.2024 | авг.2024 | авг.2024 |
| Вид сделки | | предполагаемая продажа | продажа | продажа | продажа | продажа |
| Объем передаваемых (приобретаемых) прав | | собственность на ОКС (жилой дом), предполагаемая аренда земельного участка | собственность на ОКС (жилой дом), собственность на земельный участок | собственность на ОКС (жилой дом), собственность на земельный участок | собственность на ОКС (жилой дом), собственность на земельный участок | собственность на ОКС (жилой дом), собственность на земельный участок |
| Условия финансирования | | рыночные, типичные, платеж в денежной форме | рыночные, типичные, платеж в денежной форме | рыночные, типичные, платеж в денежной форме | рыночные, типичные, платеж в денежной форме | рыночные, типичные, платеж в денежной форме |

[45] Копии (скриншоты) указанных источников рыночной информации приведены в Приложении №3 отчета об оценке

| Параметры | Ед. изм. | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Условия сделки | | рыночные, типичные, в условиях конкуренции | рыночные, типичные, в условиях конкуренции | рыночные, типичные, в условиях конкуренции | рыночные, типичные, в условиях конкуренции | рыночные, типичные, в условиях конкуренции |
| Местонахождение (адрес) | | Костромская обл., Сусанинский р-н, пгт Сусанино, Домославская с/а, озеро Медвежье | Костромская обл., Сусанинский р-н, Андреевское с/п, д.Хорзино, ул.Ветеранов | Костромская обл., Сусанинский р-н, Ченцовское с/п, д.Халезево, ул.Садовая, 3 | Костромская обл., Костромской р-н, Кузнецовское с/п, с.Сухоруково | Костромская обл., Макарьевский р-н, Усть-Нейское с/п, д.Быстрово |
| Транспортная обеспеченность и доступность | | автодорога | автодорога | автодорога | автодорога | автодорога |
| Тип объекта недвижимости (ОН) | | жилой дом | жилой дом | жилой дом | жилой дом | жилой дом |
| Материал стен | | деревянные | деревянные | деревянные | деревянные | деревянные |
| Физическое состояние | | среднее | среднее | среднее | среднее | среднее |
| Внутреннее состояние (качество отделки) | | простая отделка, требуется косм. ремонт | простая отделка, требуется косм. ремонт | простая отделка, требуется косм. ремонт | простая отделка, требуется косм. ремонт | простая отделка, требуется косм. ремонт |
| Вид отопления | | печное | печное | печное | печное | печное |
| Коммуникации: | | | | | | |
| электроснабжение | | нет | да | да | да | да |
| водопровод и канализация | | нет | да | да | нет | да |
| газоснабжение | | нет | баллонное | баллонное | нет | баллонное |
| Наличие движимого имущества (мебель, бытовая техника)[46] | | нет | нет | нет | нет | нет |
| Благоустройство участка | | неблагоустроенное | неблагоустроенное | неблагоустроенное | неблагоустроенное | неблагоустроенное |
| Общая площадь объекта недвижимости (ОН) | м2 | 35,2 | 46,0 | 49,8 | 44,0 | 28,0 |
| Цена | руб. | х | 350 000,00 | 550 000,00 | 490 000,00 | 250 000,00 |

[46] Учитывается наличие/отсутствие мебели и бытовой техники в хорошем состоянии не старше 5 лет

| Параметры | Ед. изм. | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Вид цены | | наиболее вероятная цена сделки | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| Единица сравнения | | цена в рублях за 1м2 общей площади ОН | цена в рублях за 1м2 общей площади ОН | цена в рублях за 1м2 общей площади ОН | цена в рублях за 1м2 общей площади ОН | цена в рублях за 1м2 общей площади ОН |
| Ценовое значение единицы сравнения | руб./1м2 | х | 7 608,70 | 11 044,18 | 11 136,36 | 8 928,57 |
| Корректирование ценовых значений единиц сравнения по элементам сравнения:[47] | | | | | | |
| Объем передаваемых (приобретаемых) прав | | собственность на ОКС (жилой дом), предполагаемая аренда земельного участка | собственность на ОКС (жилой дом), собственность на земельный участок | собственность на ОКС (жилой дом), собственность на земельный участок | собственность на ОКС (жилой дом), собственность на земельный участок | собственность на ОКС (жилой дом), собственность на земельный участок |
| Корректировочный коэффициент | | | 0,9494 | 0,9494 | 0,9494 | 0,9494 |
| Цена с учетом корректировки | руб./1м2 | | 7 223,99 | 10 485,77 | 10 573,29 | 8 477,13 |
| Корректировка | руб. | | -384,71 | -558,41 | -563,07 | -451,44 |
| Условия финансирования | | рыночные, типичные, платеж в денежной форме | рыночные, типичные, платеж в денежной форме | рыночные, типичные, платеж в денежной форме | рыночные, типичные, платеж в денежной форме | рыночные, типичные, платеж в денежной форме |
| Корректировочный коэффициент | | | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |

[47] Корректировки определяются способом экспертного обоснования.
Источники данных: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2024; Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Под ред. Л.А. Лейфера. Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2024; Статистика рынка. Корректировки рыночной стоимости жилых зданий и помещений на 01.07.2024. Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 11.07.2024), данные информационного портала недвижимости Статриелт – Statrielt (НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»), ссылка на источник данных: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g

| Параметры | Ед. изм. | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Цена с учетом корректировки | руб./1м2 | | 7 223,99 | 10 485,77 | 10 573,29 | 8 477,13 |
| Корректировка | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Условия сделки | | рыночные, типичные, в условиях конкуренции | рыночные, типичные, в условиях конкуренции | рыночные, типичные, в условиях конкуренции | рыночные, типичные, в условиях конкуренции | рыночные, типичные, в условиях конкуренции |
| Корректировочный коэффициент | | | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Цена с учетом корректировки | руб./1м2 | | 7 223,99 | 10 485,77 | 10 573,29 | 8 477,13 |
| Корректировка | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Условия рынка (временной фактор) | | авг.2024 | авг.2024 | авг.2024 | авг.2024 | авг.2024 |
| Корректировочный коэффициент | | | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Цена с учетом корректировки | руб./1м2 | | 7 223,99 | 10 485,77 | 10 573,29 | 8 477,13 |
| Корректировка | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Вид цены | | наиболее вероятная цена сделки | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| Корректировочный коэффициент (скидка на торг) | | | 0,8700 | 0,8700 | 0,8700 | 0,8700 |
| Цена с учетом корректировки | руб./1м2 | | 6 284,87 | 9 122,62 | 9 198,76 | 7 375,10 |
| Корректировка | руб. | | -939,12 | -1 363,15 | -1 374,53 | -1 102,03 |
| Местоположение | | Костромская обл., Сусанинский р-н, сельская местность | Костромская обл., Сусанинский р-н, сельская местность | Костромская обл., Сусанинский р-н, сельская местность | Костромская обл., Сусанинский р-н, сельская местность | Костромская обл., Сусанинский р-н, сельская местность |
| Корректировочный коэффициент | | | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Цена с учетом корректировки | руб./1м2 | | 6 284,87 | 9 122,62 | 9 198,76 | 7 375,10 |
| Корректировка | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Транспортная обеспеченность и доступность | | автодорога | автодорога | автодорога | автодорога | автодорога |

| Параметры | Ед. изм. | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Корректировочный коэффициент | | | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Цена с учетом корректировки | руб./1м2 | | 6 284,87 | 9 122,62 | 9 198,76 | 7 375,10 |
| Корректировка | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Тип объекта недвижимости | | жилой дом | жилой дом | жилой дом | жилой дом | жилой дом |
| Корректировочный коэффициент | | | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Цена с учетом корректировки | руб./1м2 | | 6 284,87 | 9 122,62 | 9 198,76 | 7 375,10 |
| Корректировка | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Общая площадь объекта недвижимости | м2 | 35,2 | 46,0 | 49,8 | 44,0 | 28,0 |
| Корректировочный коэффициент | | | 1,0382 | 1,0498 | 1,0317 | 0,9685 |
| Цена с учетом корректировки | руб./1м2 | | 6 524,79 | 9 576,69 | 9 490,67 | 7 142,57 |
| Корректировка | руб. | | 239,92 | 454,08 | 291,91 | -232,54 |
| Материал стен | | деревянные | деревянные | деревянные | деревянные | деревянные |
| Корректировочный коэффициент | | | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Цена с учетом корректировки | руб./1м2 | | 6 524,79 | 9 576,69 | 9 490,67 | 7 142,57 |
| Корректировка | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Физическое состояние | | среднее | среднее | среднее | среднее | среднее |
| Корректировочный коэффициент | | | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Цена с учетом корректировки | руб./1м2 | | 6 524,79 | 9 576,69 | 9 490,67 | 7 142,57 |
| Корректировка | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Внутреннее состояние (качество отделки) | | простая отделка, требуется косм. ремонт | простая отделка, требуется косм. ремонт | простая отделка, требуется косм. ремонт | простая отделка, требуется косм. ремонт | простая отделка, требуется косм. ремонт |
| Корректировочный коэффициент | | | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Цена с учетом корректировки | руб./1м2 | | 6 524,79 | 9 576,69 | 9 490,67 | 7 142,57 |

| Параметры | Ед. изм. | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Корректировка | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Вид отопления | | печное | печное | печное | печное | печное |
| Корректировочный коэффициент | | | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Цена с учетом корректировки | руб./1м2 | | 6 524,79 | 9 576,69 | 9 490,67 | 7 142,57 |
| Корректировка | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Электроснабжение | | нет | да | да | да | да |
| Корректировочный коэффициент | | | 0,9700 | 0,9700 | 0,9700 | 0,9700 |
| Цена с учетом корректировки | руб./1м2 | | 6 329,05 | 9 289,39 | 9 205,95 | 6 928,29 |
| Корректировка | руб. | | -195,74 | -287,30 | -284,72 | -214,28 |
| Водопровод и канализация | | нет | да | да | нет | да |
| Корректировочный коэффициент | | | 0,9300 | 0,9300 | 1,0000 | 0,9300 |
| Цена с учетом корректировки | руб./1м2 | | 5 886,01 | 8 639,14 | 9 205,95 | 6 443,31 |
| Корректировка | руб. | | -443,03 | -650,26 | 0,00 | -484,98 |
| Газоснабжение | | нет | баллонное | баллонное | нет | баллонное |
| Корректировочный коэффициент | | | 0,9200 | 0,9200 | 1,0000 | 0,9200 |
| Цена с учетом корректировки | руб./1м2 | | 5 415,13 | 7 948,00 | 9 205,95 | 5 927,84 |
| Корректировка | руб. | | -470,88 | -691,13 | 0,00 | -515,46 |
| Наличие движимого имущества (мебель, бытовая техника)[48] | | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировочный коэффициент | | | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Цена с учетом корректировки | руб./1м2 | | 5 415,13 | 7 948,00 | 9 205,95 | 5 927,84 |
| Корректировка | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Благоустройство участка | | неблагоустроенное | неблагоустроенное | неблагоустроенное | неблагоустроенное | неблагоустроенное |

[48] Учитывается наличие/отсутствие мебели и бытовой техники в хорошем состоянии не старше 5 лет

| Параметры | Ед. изм. | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Корректировочный коэффициент | | | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| Цена с учетом корректировки | руб./1м2 | | 5 415,13 | 7 948,00 | 9 205,95 | 5 927,84 |
| Корректировка | руб. | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Скорректированная единица сравнения (Ci)** | **руб./1м2** | **x** | **5 415,13** | **7 948,00** | **9 205,95** | **5 927,84** |
| ***Валовая корректировка (абсолютная)*** | ***руб.*** | | ***2 673,40*** | ***4 004,32*** | ***2 514,23*** | ***3 000,73*** |
| ***Валовая корректировка (относительная)*** | ***%*** | | ***35,14%*** | ***36,26%*** | ***22,58%*** | ***33,61%*** |
| **Весовой коэффициент (Wi)[49]** | | $\frac{1/(\lvert S_{1\ldots n}\rvert+1)}{1/(\lvert S_1\rvert+1)+1/(\lvert S_2\rvert+1)+\ldots+1/(\lvert S_n\rvert+1)}$ | **0,24357** | **0,24156** | **0,26852** | **0,24635** |
| **Средневзвешенное значение единицы сравнения ($РС_{1м2}$)** | **руб./1м2** | **7 171,20** | | | | |
| **Расчетная формула** | | **$РС_{1м2}=\Sigma[Ci*Wi]$** | | | | |
| **Площадь объекта оценки ($S_{ОЦ}$)** | **м2** | **35,2** | | | | |
| **Рыночная стоимость объекта оценки ($РС_{РАСЧ}$)** | **руб.** | **252 426,24** | | | | |
| **Расчетная формула** | | **$РС_{РАСЧ}=РС_{1м2}*S_{ОЦ}$** | | | | |
| **ИТОГО: рыночная стоимость объекта оценки с округлением до разряда десятков тысяч ($РС_{ОКРУГЛ}$)** | **руб.** | **250 000,00** | | | | |
| **Расчетная формула** | | **ОКРУГЛ($РС_{РАСЧ}$;-4)** | | | | |

[49] Расчет весовых коэффициентов выполнен по удельному весу суммы корректировок по модулю по каждому аналогу в общей сумме корректировок по всем аналогам (чем больше удельный вес суммы корректировок по конкретному аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

**<u>Примечание</u> (к Табл. №15.4.1.):**

1) Коэффициент вариации (относительное стандартное отклонение), рассчитанный по скорректированным единицам сравнения (<u>V=24,8%</u>), показывает вариацию в пределах нормы (нормативное значение – не более 33%), что положительно характеризует проведенные расчеты и полученные результаты при применении сравнительного подхода.

Коэффициент вариации рассчитан по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{1}{n-1} \times \sum_{i-1}^{n} (x_i - \bar{x})^2}}{\bar{x}} \times 100\%,$$

Где $V$ – коэффициент вариации, %
$n$ – объем выборки,
$x_i$ – i-ый элемент выборки,
$\bar{x}$ – среднее арифметическое выборки.

2) Формула, используемая для определения весовых коэффициентов к скорректированным единицам сравнения при применении сравнительного подхода:

$$K = \frac{1/(|S_{1\ldots n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \ldots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где:
K – искомый весовой коэффициент;
n – номер аналога;
$S_{1\ldots n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;
$S_1$ – сумма корректировок 1–го аналога;
$S_2$ – сумма корректировок 2–го аналога;
$S_n$ – сумма корректировок n–го аналога.

## 15.5. Согласование результатов оценки, полученных применяемыми подходами к оценке с использованием выбранных методов оценки

Базовая расчетная формула согласования (обобщения) расчетных величин, являющихся результатами оценки (результатов оценки), полученных при применении различных подходов и/или методов оценки, методом математического взвешивания имеет вид:

$$X = \Sigma\ [Xi * Wi],$$

где:
X – итоговая стоимость объекта оценки или иная расчетная величина, являющаяся результатом оценки;
Xi –величина, полученная в результате расчетов i-тым подходом (методом) оценки;
Wi - значение весового коэффициента, присвоенного величине, полученной в результате расчетов i-тым подходом (методом) оценки, с учетом сравнительной точности (погрешности) каждой из величин, полученных при применении различных подходов (методов) оценки.

При проведении оценки с применением одного подхода к оценке и, в рамках применяемого подхода, одного метода проведения оценки, в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки и/или иной расчетной величины, являющейся результатом оценки, соответственно, признается результат, полученный с применением одного подхода (метода) оценки.

В рамках проведения настоящей оценки, при обоснованном применении одного подхода к оценке - сравнительного подхода, с использованием одного метода оценки - метода сравнения продаж (метода корректировок), ***в качестве итоговой величины рыночной***

***стоимости объекта оценки признается результат, полученный с применением сравнительного подхода к оценке.***

Таблица №15.5.1.

**Согласование (обобщение) результатов оценки**

| Подходы к оценке | Результаты оценки (Xi), руб. | Весовой коэффициент (Wi) | ИТОГО (X), руб. |
|---|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| Сравнительный подход | 252 426,24 | 1,00 | 252 426,24 |
| Доходный подход | не применялся (обоснован отказ от применения) | - | - |
| Затратный подход | не применялся (обоснован отказ от применения) | - | - |
| Расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки (X=Σ[Xi*Wi]) | | 1,00 | 252 426,24 |
| **Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленное значение[50])** | | | **250 000,00** |

[50] Результат математического округления (до разряда десятков тысяч)

## 16. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки: договор на проведение оценки №27/08/24-01Н от 27 августа 2024 г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Ивстрой» (ООО «Ивстрой»), в лице конкурсного управляющего Борзова Павла Игоревича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 20 сентября 2023 года по делу №А41-10918/22, с одной стороны (заказчик оценки), и Обществом с ограниченной ответственностью «ИвОценка» (ООО «ИвОценка»), в лице директора Ивановой Ольги Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны (исполнитель оценки).

Оценщик, проводивший оценку, осуществляющий оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом (организацией) ООО «ИвОценка»: Иванова Ольга Викторовна, член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование – РОО, ОГРН 1207700240813, ИНН 9701159733, адрес юридического лица: 105066, г. Москва, пер. 1-й Басманный, д. 2А, официальный сайт: http://sroroo.ru/, e-mail: info@sroroo.ru), регистрационный номер в реестре членов РОО № 003408 от 04.02.2008; действительный квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по соответствующему объекту оценки направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 043384-1 от 23.08.2024 (выдан ФБУ «ФРЦ», действителен до 23.08.2027); договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 - 003408 от 19.06.2023 (страхователь Иванова Ольга Викторовна, сострахощики СПАО «Ингосстрах» (сострахощик 1), АО «АльфаСтрахование» (сострахощик 2), период страхования (срок действия договора страхования) с 01.07.2023 по 31.12.2024).

Объект оценки: объект недвижимости, принадлежащий ООО «Ивстрой» (ИНН 5016009777, ОГРН 1025001765030), вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 35,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных этажей 0, кадастровый номер 44:22:000000:318, адрес (местоположение): Костромская область, р-н Сусанинский, пгт Сусанино, Домославская с/а, озеро Медвежье.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены продажи имущества должника в ходе процедуры банкротства ООО «Ивстрой» (ИНН 5016009777, ОГРН 1025001765030).

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Дата оценки: 30 августа 2024 г.

Результат оценки:

| № п/п | Объект оценки | Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)[51] |
|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 35,2 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных этажей 0, кадастровый номер 44:22:000000:318, адрес (местоположение): Костромская область, р-н Сусанинский, пгт Сусанино, Домославская с/а, озеро Медвежье | 250 000,00 |
| | **ИТОГО:** | **250 000,00** |

[51] Налогом на добавленную стоимость (НДС) не облагается, так как операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не являются объектом обложения НДС

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта оценки, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки, согласованной заказчиком и исполнителем оценки. Профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки сформулировано на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку, с учетом допущений и ограничений оценки, принятых при проведении оценки. Результат оценки выражен в рублях Российской Федерации, представлен в виде числа, являющегося результатом математического округления (до разряда десятков тысяч).

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями действующего законодательства об оценочной деятельности. Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.

Оценщик Иванова О.В.
диплом ПП № 278350
член РОО (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813), регистрационный № 003408, дата регистрации в реестре 04.02.2008

Директор ООО «ИвОценка» Иванова О.В.

# ПРИЛОЖЕНИЯ


| | | |
|---|---|---|
| **Приложение №1** | Наглядные материалы по объекту оценки (результаты фотофиксации) | 84 |
| **Приложение №2** | Копии документов, предоставленных заказчиком оценки | 88 |
| **Приложение №3** | Копии источников рыночной и иной информации, использованной в расчетах | 93 |
| **Приложение №4** | Копии документов, удостоверяющих квалификацию и правомочность осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщика, проводившего оценку | 114 |
| **Приложение №5** | Копии документов оценочной организации | 121 |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

**Наглядные материалы по объекту оценки (результаты фотофиксации)**

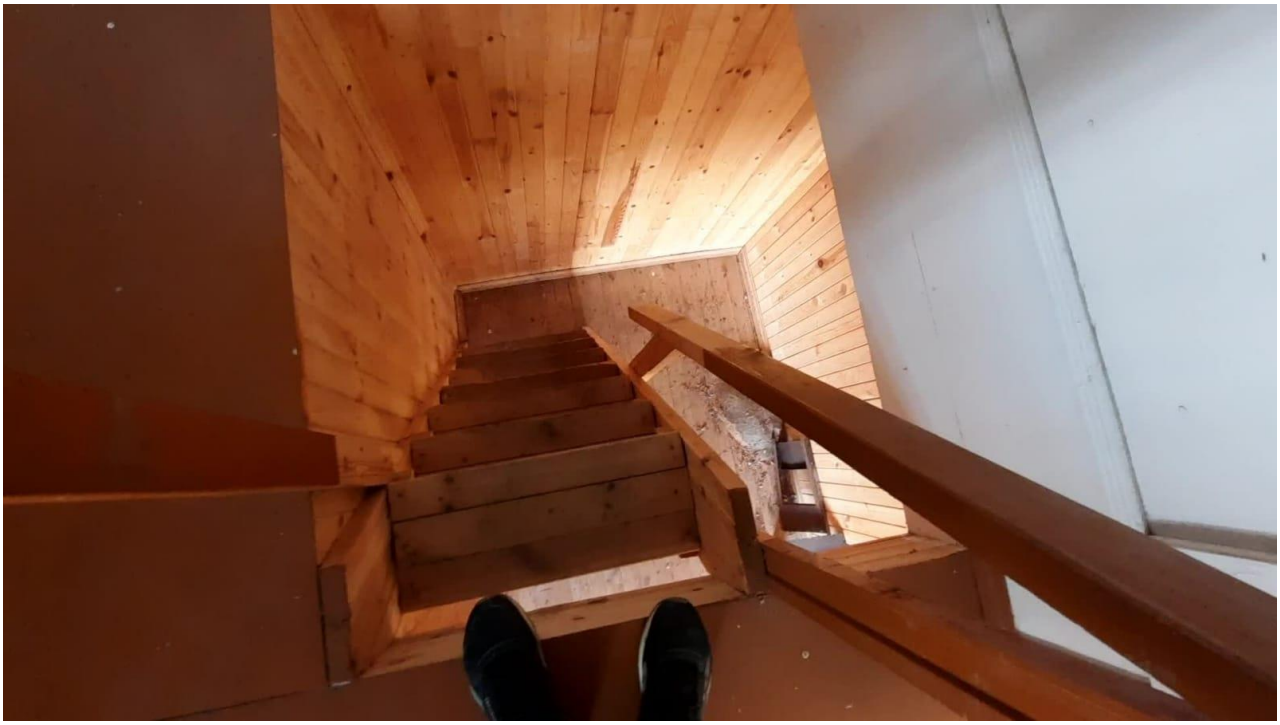
**Объект оценки**













**ПРИЛОЖЕНИЕ №2**

**Копии документов, предоставленных заказчиком оценки**

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.08.2024, поступившего на рассмотрение 14.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|

| 15.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206455333 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 44:22:000000:318 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 44:22:000000 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 13.12.2013 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 1290; Условный номер 44:22:00:00000:1290 |
| Местоположение: | Костромская область, р-н Сусанинский, пгт Сусанино, Домославская с/а, озеро Медвежье |
| Площадь, м2: | 35.2 |
| Назначение: | Жилое |
| Наименование: | жилой дом |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1, в том числе подземных 0 |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб: | 100190.11 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 44:22:051307:20 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Борзов Павел Игоревич |

| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|

| 15.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206455333 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 44:22:000000:318 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Общество с ограниченной ответственностью "Ивстрой", ИНН: 5016009777, ОГРН: 1025001765030 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность<br>44-01.22-64.2003-100<br>01.04.2003 00:00:00 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 5.1 | вид: | | Запрещение регистрации |
| | дата государственной регистрации: | | 29.07.2022 12:32:31 |
| | номер государственной регистрации: | | 44:22:000000:318-44/012/2022-25 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не установлен |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не определено |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | | Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № 44001/22/90543, выдан 27.07.2022, МОСП по ОВИП УФССП России по Костромской области, судебный пристав-исполнитель Н.Н.Аверкиева |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |

| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|

| 15.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206455333 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 44:22:000000:318 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | данные отсутствуют |
| | 5.2 | вид: | Запрещение регистрации |
| | | дата государственной регистрации: | 10.03.2022 10:47:52 |
| | | номер государственной регистрации: | 44:22:000000:318-44/012/2022-22 |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия не установлен |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Не определено |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | | основание государственной регистрации: | Выписка № 5991485597 из постановления № 41349532/5060(ИП № 3225/22/50060-ИП от 2022-02-18, возбужденный на основании ИД: № 015298793 от 2021-12-23, выдавший орган: Арбитражный суд Костромской области), № 41349532/5060, выдан 04.03.2022, МО по ВИП № 1 ГУФССП России по Московской области |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| | |
|---|---|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |



| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|

| 15.08.2024г. № КУВИ-001/2024-206455333 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 44:22:000000:318 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | данные отсутствуют |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | данные отсутствуют |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | | отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

| | |
|---|---|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

Утверждена приказом по предприятию

| | КОД |
|---|---|
| Форма по ОКУД | 317001 |
| по ОКПО | |
| | |
| | |
| | |
| Вид деятельности | |
| номер | 1 |
| дата | 30.09.2022 |
| Дата начала инвентаризации | 30.09.2022 |
| Дата окончания инвентаризации | 21.08.2024 |
| Вид операции | |

Организация: **ООО "ИВСТРОЙ" ИНН 5016009777**

Структурное подразделение:

Основание для проведения инвентаризации: приказ

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

| Номер докум | Дата составления |
|---|---|
| 3 | 21.08.2024 |

имущества организации

Имущество: **Имущество должника в собственности**

Местонахождение: **Костромская область**

Арендодатель: нет

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

должность _____ подпись _____ расшифровка подписи



| № п/п | Наименование объекта имущества, актива | Характеристики имущества | Год выпуска (постройки, приобретения, возникновения права и т.д.) | Номер | | | Фактическое наличие | | По данным бухгалтерского учета | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | инвентарный | заводской № | паспорта | кол-во, шт. | кад. стоимость, руб. | кол-во, шт. | кад. стоимость, руб. |
| 1 | Здание жилое кад. № 44:22:000000:318 | адрес Костромская область, р-н Сусанинский, пгт Сусанино, Домославская с/а, озеро Медвежье, площадь 35,2 кв.м, Инвентарный номер 1290 | отсутствуют данные | | | | 1 | 100 190,11 | 1 | 100 190,11 |
| | | | | | | Итого: | **1** | **100 190,11** | **1** | **100 190,11** |

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров (один

б) общее количество единиц фактич один

в) на сумму фактически (прог сто тысяч сто девяносто рублей 11 копеек

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров (один

б) общее количество единиц фактич один

в) на сумму фактически (прог сто тысяч сто девяносто

рублей 11 копеек

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

| конкурсный управляющий | | Борзов П.И. |
|---|---|---|
| должность | подпись | расшифровка подписи |

Члены комиссии:

| | | |
|---|---|---|
| должность | подпись | расшифровка подписи |
| должность | подпись | расшифровка подписи |

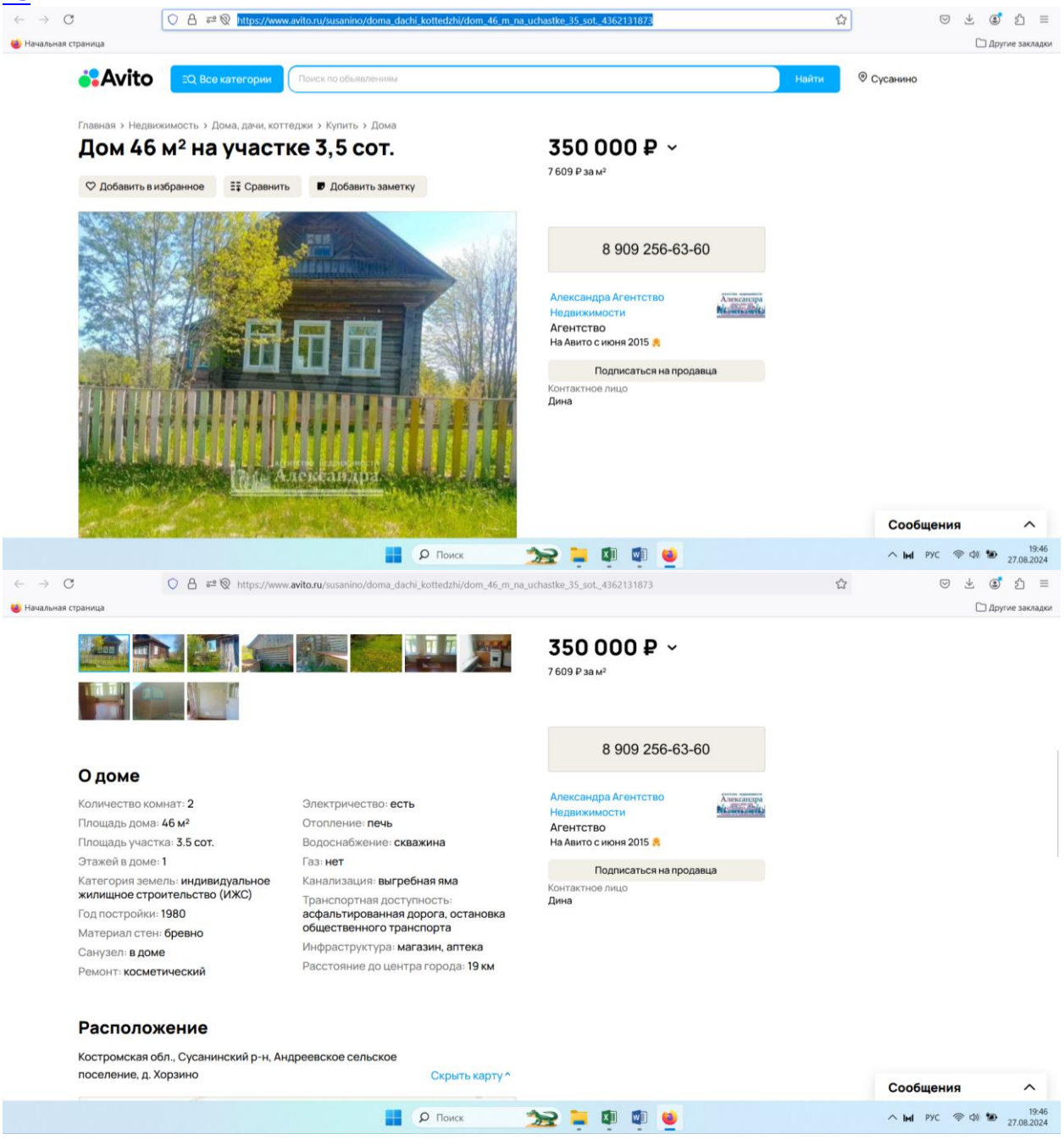
**ПРИЛОЖЕНИЕ №3**

**Копии источников рыночной и иной информации, использованной в расчетах**

## Аналоги, использованные в расчете стоимости объекта оценки

### Аналог №1

https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_46_m_na_uchastke_35_sot._4362131873



https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_46_m_na_uchastke_35_sot._4362131873

Начальная страница

Другие закладки

## Расположение

Костромская обл., Сусанинский р-н, Андреевское сельское поселение, д. Хорзино

Скрыть карту




**350 000 ₽**

7 609 ₽ за м²

8 909 256-63-60

Александра Агентство Недвижимости

Агентство

На Авито с июня 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Дина

## Описание

ТОРГ

Продается крепкий деревянный рубленый дом с печным отоплением в деревне Хорзино Сусанинского района. Расположен в центральной части деревни, на

Сообщения

Поиск

РУС 19:47 27.08.2024

https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_46_m_na_uchastke_35_sot._4362131873

Начальная страница

Другие закладки

## Описание

ТОРГ

Продается крепкий деревянный рубленый дом с печным отоплением в деревне Хорзино Сусанинского района. Расположен в центральной части деревни, на улице Ветеранов.

Дом рубленый, 1968г постройки. Отопление - печное. Площадь жилая 35,4 кв.м. Большая просторная комната 25,7 кв м с 4 окнами, вторая комната 9,7 кв м. Кухня 7 кв.м. Есть две летние неотапливаемые комнаты 4,9 кв.м и 5,4 кв.м.

Вода из собственной скважины.

Земельный участок в собственности (межевание).

Плодово-ягодные насаждения, цветник.

Две неотапливаемые летние комнаты.

Соседи живут круглогодично.

Один взрослый собственник.

Дом продается с участком 3,5 соток.

Электричество 220V.

Канализация яма.

Просмотр возможен в любое (светлое) время суток по предварительной договоренности.

Регулярно ходит автобус из Костромы.

**350 000 ₽**

7 609 ₽ за м²

8 909 256-63-60

Александра Агентство Недвижимости

Агентство

На Авито с июня 2015

Подписаться на продавца

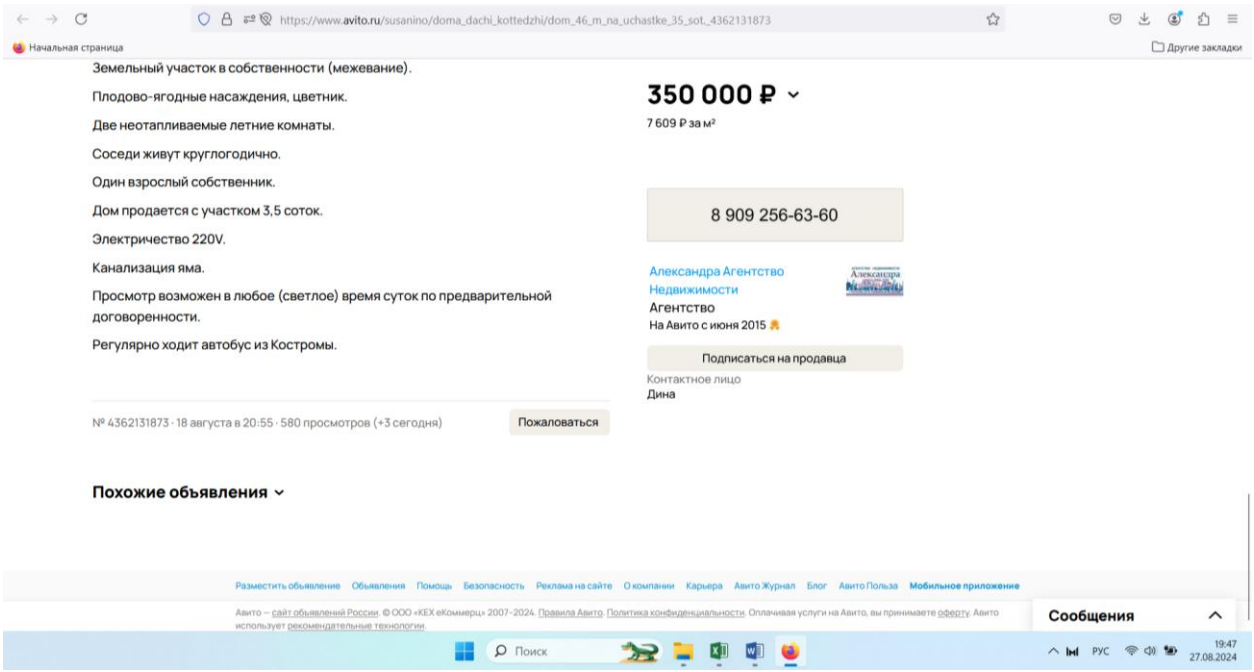
Контактное лицо

Дина

Сообщения

Поиск

РУС 19:47 27.08.2024


https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_46_m_na_uchastke_35_sot._4362131873
Начальная страница
Другие закладки
Земельный участок в собственности (межевание).
Плодово-ягодные насаждения, цветник.
Две неотапливаемые летние комнаты.
Соседи живут круглогодично.
Один взрослый собственник.
Дом продается с участком 3,5 соток.
Электричество 220V.
Канализация яма.
Просмотр возможен в любое (светлое) время суток по предварительной договоренности.
Регулярно ходит автобус из Костромы.
№ 4362131873 · 18 августа в 20:55 · 580 просмотров (+3 сегодня)
Пожаловаться
350 000 ₽
7 609 ₽ за м²
8 909 256-63-60
Александра Агентство Недвижимости
Агентство
На Авито с июня 2015
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Дина
Похожие объявления
Разместить объявление
Объявления
Помощь
Безопасность
Реклама на сайте
О компании
Карьера
Авито Журнал
Блог
Авито Польза
Мобильное приложение
Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007-2024. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.
Сообщения
Поиск
РУС
19:47
27.08.2024

# Дом 46 м² на участке 3,5 сот.

350 000 ₽

7 609 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку





8 909 256-63-60

Александра Агентство Недвижимости
Агентство
На Авито с июня 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дина

Сообщения

## О доме

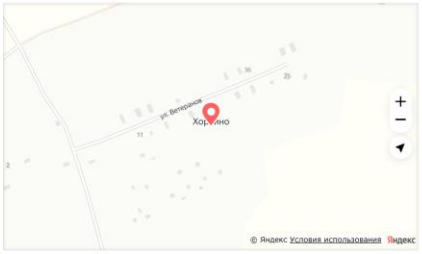
Количество комнат: 2
Площадь дома: 46 м²
Площадь участка: 3,5 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 1980
Материал стен: бревно
Санузел: в доме
Ремонт: косметический

Электричество: есть
Отопление: печь
Водоснабжение: скважина
Газ: нет
Канализация: выгребная яма
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин, аптека
Расстояние до центра города: 19 км

## Расположение

Костромская обл., Сусанинский р-н, Андреевское сельское поселение, д. Хорзино

Скрыть карту




## Описание

ТОРГ

Продается крепкий деревянный рубленый дом с печным отоплением в деревне Хорзино Сусанинского района. Расположен в центральной части деревни, на улице Ветеранов.

Дом рубленый, 1968г постройки. Отопление - печное. Площадь жилая 35,4 кв.м. Большая просторная комната 25,7 кв м с 4 окнами, вторая комната 9,7 кв м. Кухня 7 кв.м. Есть две летние неотапливаемые комнаты 4,9 кв.м и 5,4 кв.м.

Вода из собственной скважины.

Земельный участок в собственности (межевание).

Плодово-ягодные насаждения, цветник.

Две неотапливаемые летние комнаты.

Соседи живут круглогодично.

Один взрослый собственник.

Дом продается с участком 3,5 соток.

Электричество 220V.

Канализация яма.

Просмотр возможен в любое (светлое) время суток по предварительной договоренности.

Регулярно ходит автобус из Костромы.

№ 4362131873 · 18 августа в 20:55 · 580 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

**Похожие объявления**



Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

https://kostroma.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_dom_dacha_ploschadyu_46_kvm_ploschadyu_35_sotok_kostromskaya_susaninskiy_andreevskoe_horzino_9258644019/

move.ru
10 лет вместе

Создано: 20.07.2024 в 03:45
Обновлено: 28.08.2024 в 03:48

**Костромская область, Сусанинский район, деревня Хорзино**

**350 000 ₽**

Костромская область, Сусанинский район, деревня Хорзино

**Дом**

| | |
|---|---|
| Площадь участка | 3.5 соток |
| Общая площадь | 46 м² |

**Детали объекта**

| | |
|---|---|
| Тип сделки | Продам |
| Раздел | Дома, дачи |

**Описание**

Продается крепкий деревянный рубленый дом с печным отоплением в деревне Хорзино Сусанинского района. Расположен в центральной части деревни, на улице Ветеранов. Дом рубленый, 1968г постройки. Отопление - печное. Площадь жилая 35,4 кв.м. Большая просторная комната 25,7 кв м с 4 окнами, вторая комната 9,7 кв м. Кухня 7 кв.м. Есть две летние неотапливаемые комнаты 4,9 кв.м и 5,4 кв.м. Вода из собственной скважины. Земельный участок в собственности (межевание). Плодово-ягодные насаждения, цветник. Две неотапливаемые летние комнаты. Соседи живут круглогодично. Один взрослый собственник. Дом продается с участком 3,5 соток. Электричество 220V. Канализация яма. Просмотр возможен в любое (светлое) время суток по предварительной договоренности. Регулярно ходит автобус из Костромы.

https://kostroma.move.ru/objects/9258644019

**Дина, Пользователь**

**89251234567**

для заметок













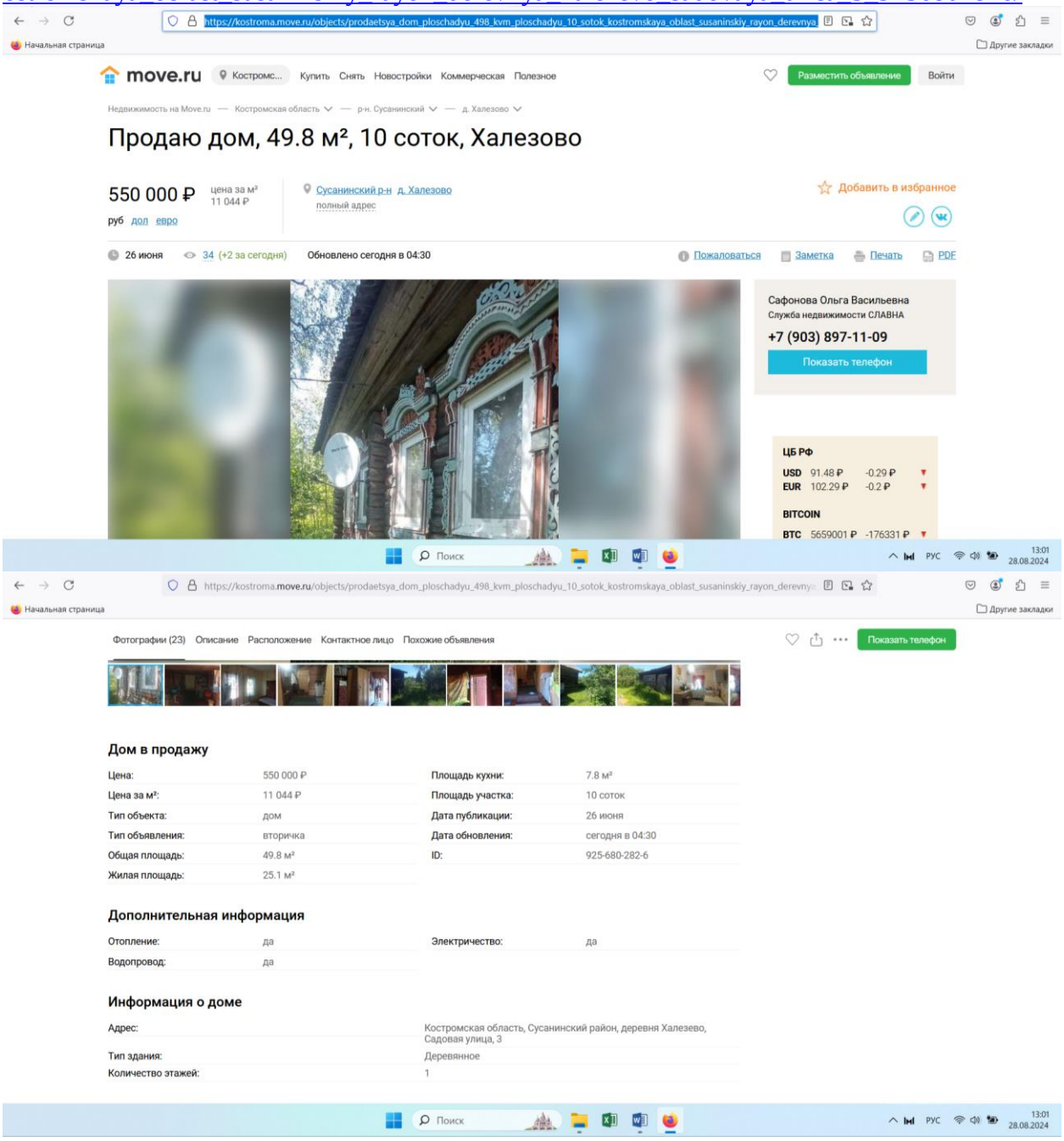


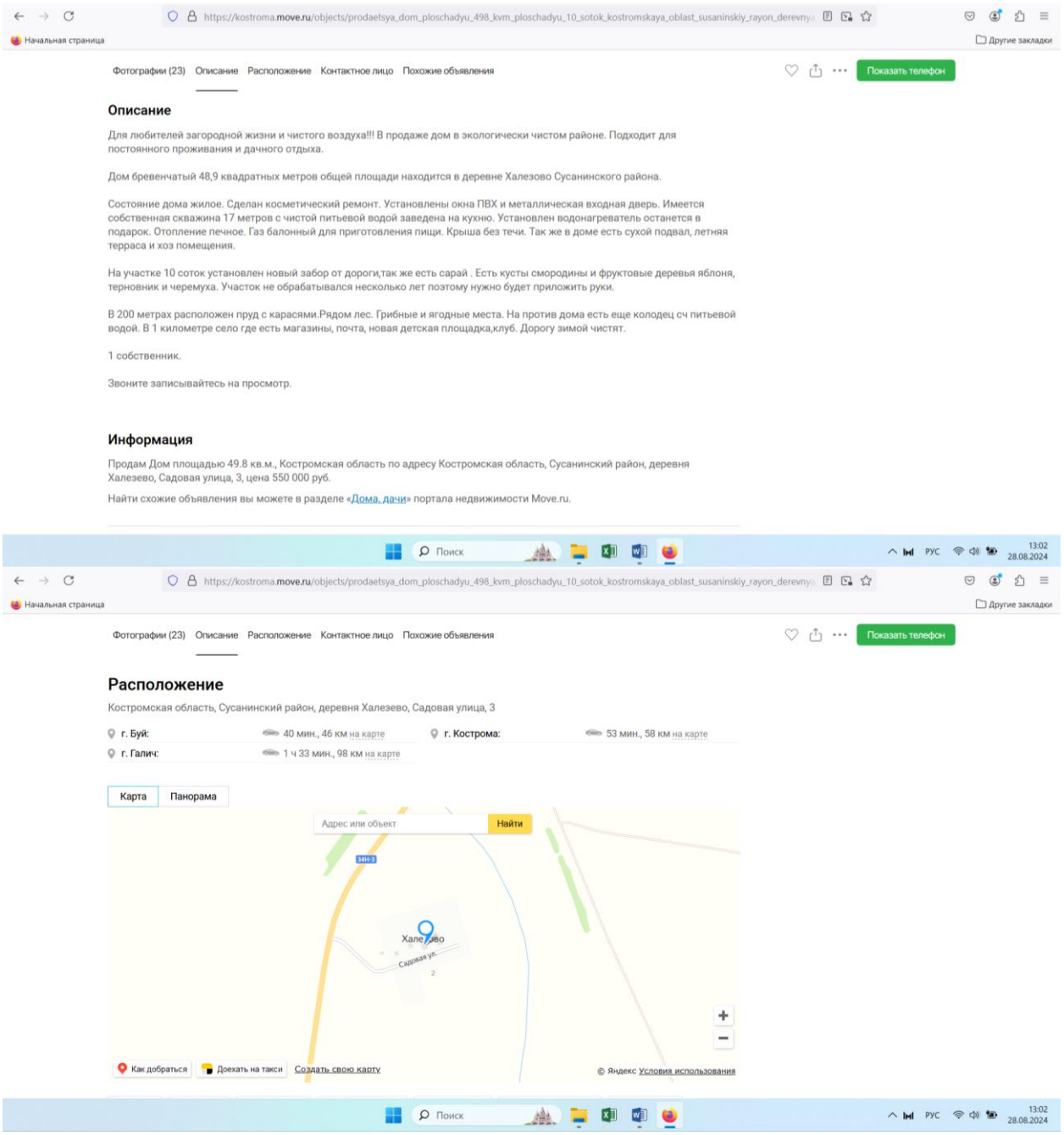





## Аналог №2

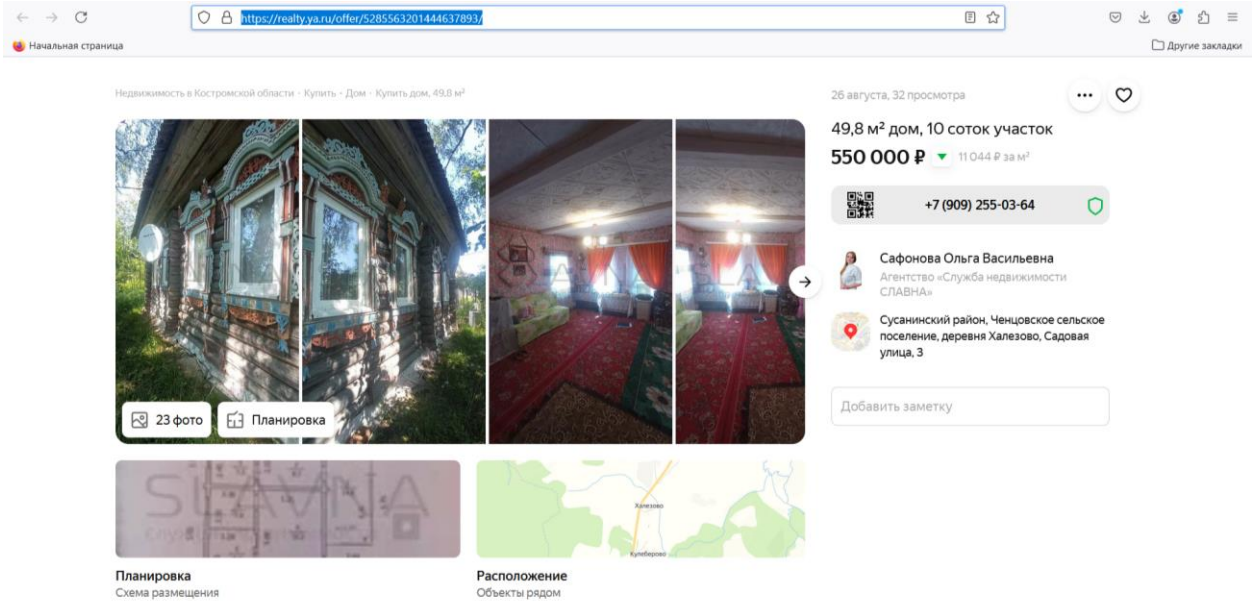
https://kostroma.move.ru/objects/prodaetsya_dom_ploschadyu_498_kvm_ploschadyu_10_sotok_kostromskaya_oblast_susaninskiy_rayon_derevnya_halezevo_sadovaya_ulica_3_9256802826/

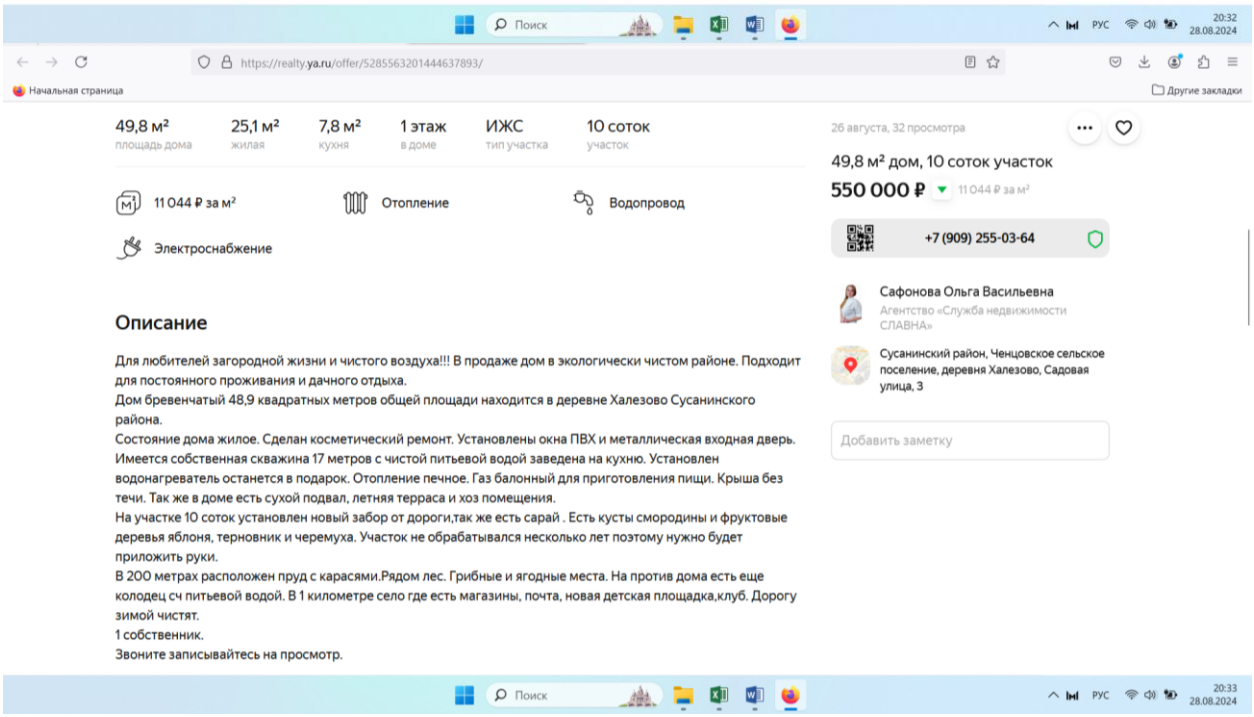


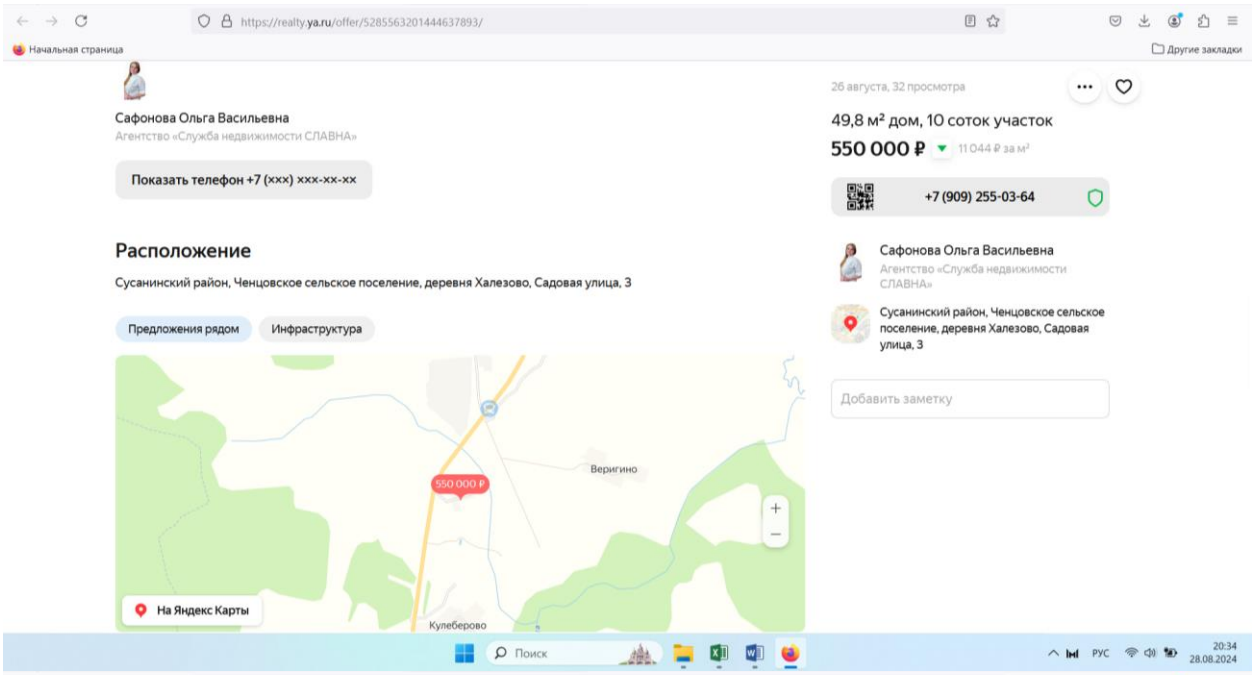

https://kostroma.move.ru/objects/prodaetsya_dom_ploschadyu_498_kvm_ploschadyu_10_sotok_kostromskaya_oblast_susaninskiy_rayon_derevnya
Начальная страница
Другие закладки
Фотографии (23) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления
Показать телефон
Описание
Для любителей загородной жизни и чистого воздуха!!! В продаже дом в экологически чистом районе. Подходит для постоянного проживания и дачного отдыха.
Дом бревенчатый 48,9 квадратных метров общей площади находится в деревне Халезово Сусанинского района.
Состояние дома жилое. Сделан косметический ремонт. Установлены окна ПВХ и металлическая входная дверь. Имеется собственная скважина 17 метров с чистой питьевой водой заведена на кухню. Установлен водонагреватель останется в подарок. Отопление печное. Газ балонный для приготовления пищи. Крыша без течи. Так же в доме есть сухой подвал, летняя терраса и хоз помещения.
На участке 10 соток установлен новый забор от дороги,так же есть сарай . Есть кусты смородины и фруктовые деревья яблоня, терновник и черемуха. Участок не обрабатывался несколько лет поэтому нужно будет приложить руки.
В 200 метрах расположен пруд с карасями.Рядом лес. Грибные и ягодные места. На против дома есть еще колодец сч питьевой водой. В 1 километре село где есть магазины, почта, новая детская площадка,клуб. Дорогу зимой чистят.
1 собственник.
Звоните записывайтесь на просмотр.
Информация
Продам Дом площадью 49.8 кв.м., Костромская область по адресу Костромская область, Сусанинский район, деревня Халезово, Садовая улица, 3, цена 550 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Дома, дачи» портала недвижимости Move.ru.
Поиск
РУС
13:02
28.08.2024

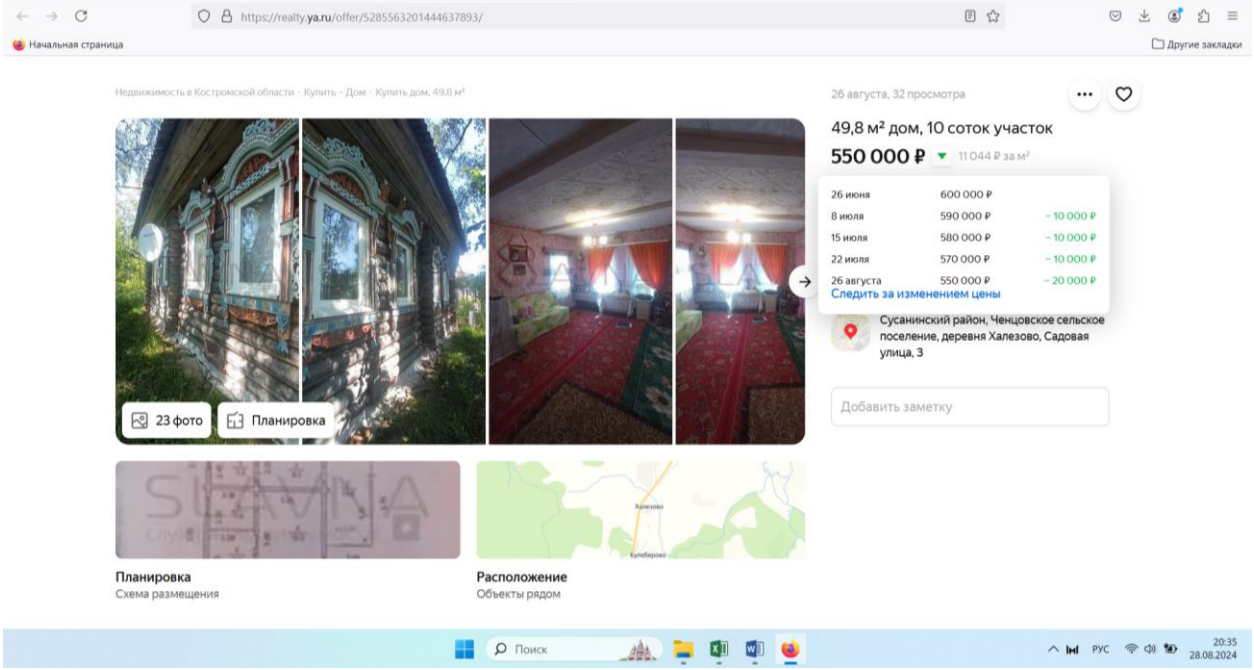

https://kostroma.move.ru/objects/prodaetsya_dom_ploschadyu_498_kvm_ploschadyu_10_sotok_kostromskaya_oblast_susaninskiy_rayon_derevnya
Начальная страница
Другие закладки
Фотографии (23) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления
Показать телефон
Расположение
Костромская область, Сусанинский район, деревня Халезово, Садовая улица, 3
г. Буй: 40 мин., 46 км на карте
г. Кострома: 53 мин., 58 км на карте
г. Галич: 1 ч 33 мин., 98 км на карте
Карта
Панорама
Адрес или объект
Найти
Халезово
Садовая ул.
Как добраться
Доехать на такси
Создать свою карту
© Яндекс Условия использования
Поиск
РУС
13:02
28.08.2024

https://realty.ya.ru/offer/5285563201444637893/

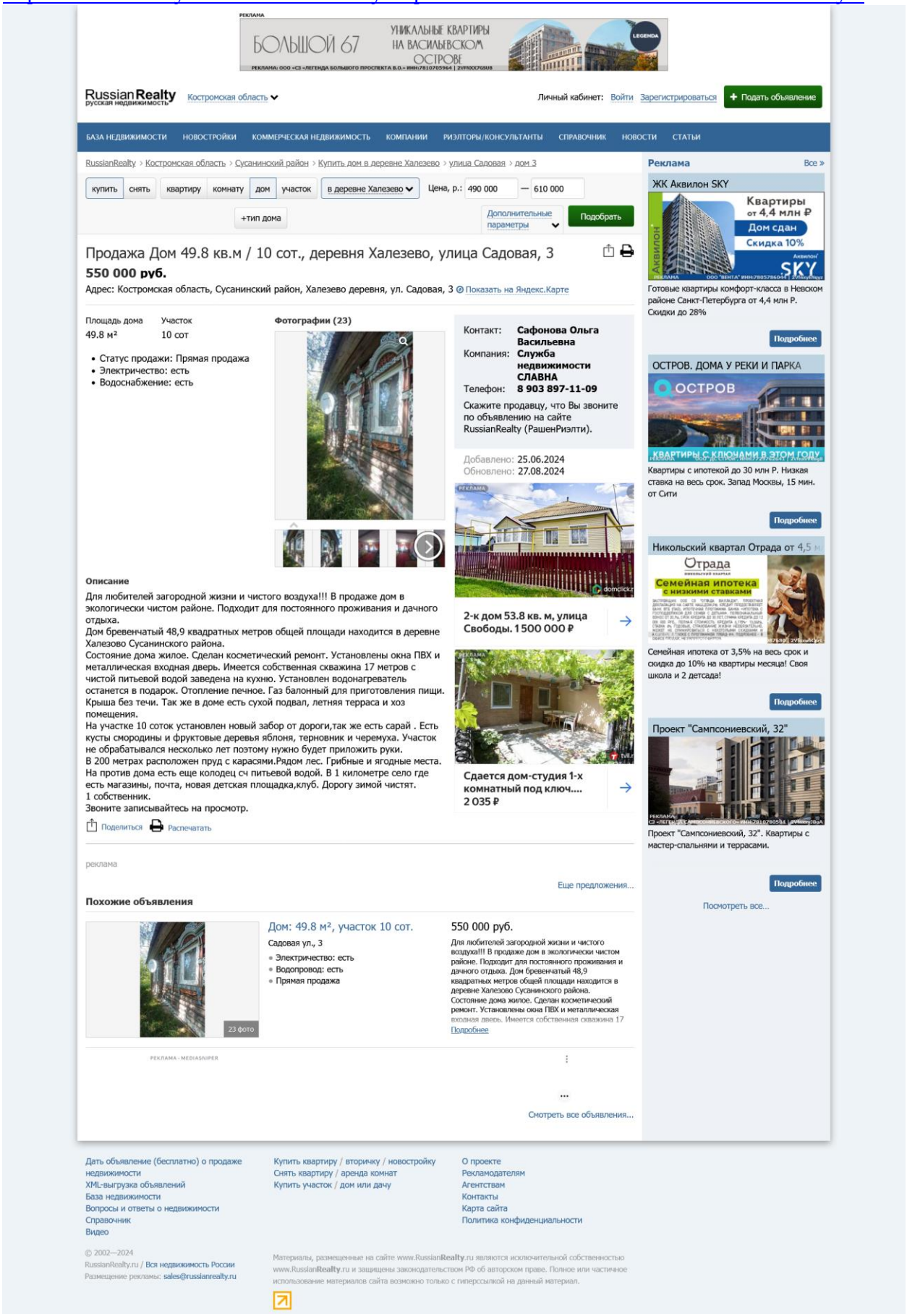



https://realty.ya.ru/offer/5285563201444637893/
Начальная страница
Другие закладки
Сафонова Ольга Васильевна
Агентство «Служба недвижимости СЛАВНА»
Показать телефон +7 (×××) ×××-××-××
26 августа, 32 просмотра
49,8 м² дом, 10 соток участок
550 000 ₽
11 044 ₽ за м²
+7 (909) 255-03-64
Сафонова Ольга Васильевна
Агентство «Служба недвижимости СЛАВНА»
Расположение
Сусанинский район, Ченцовское сельское поселение, деревня Халезово, Садовая улица, 3
Сусанинский район, Ченцовское сельское поселение, деревня Халезово, Садовая улица, 3
Предложения рядом
Инфраструктура
Добавить заметку
550 000 ₽
Веригино
На Яндекс Карты
Кулеберово
Поиск
РУС
20:34
28.08.2024

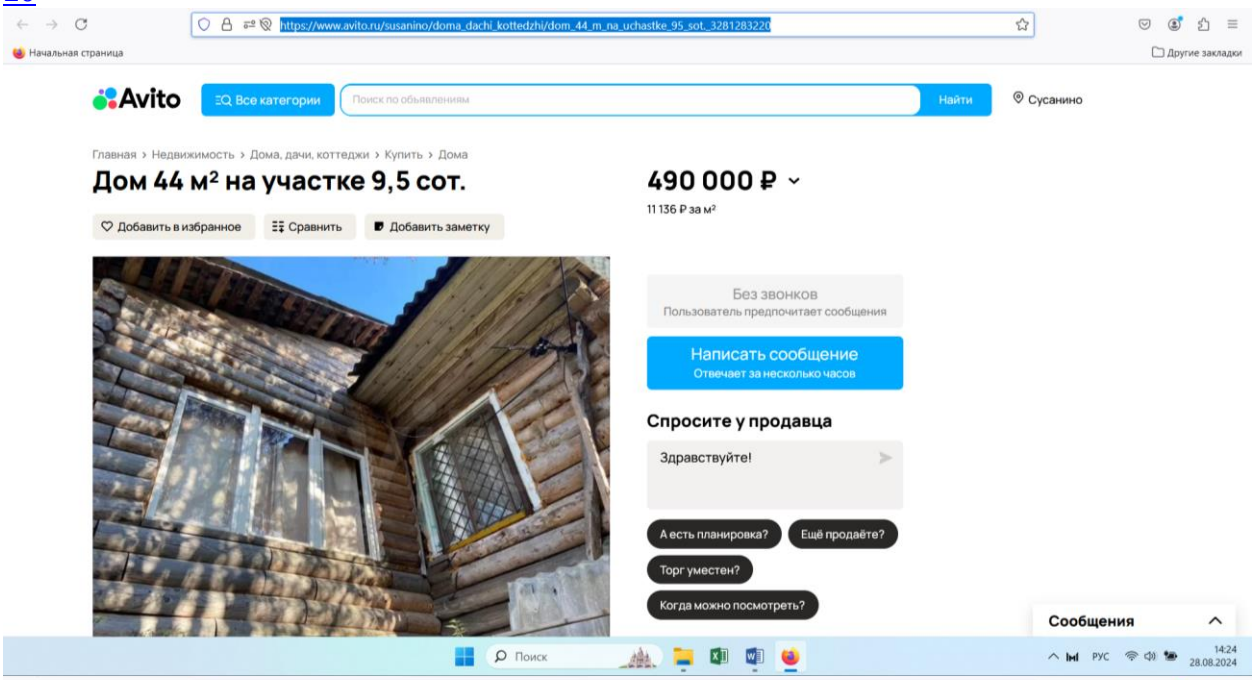

https://realty.ya.ru/offer/5285563201444637893/
Начальная страница
Другие закладки
Недвижимость в Костромской области · Купить · Дом · Купить дом, 49,8 м²
26 августа, 32 просмотра
49,8 м² дом, 10 соток участок
550 000 ₽
11 044 ₽ за м²
26 июня 600 000 ₽
8 июля 590 000 ₽ − 10 000 ₽
15 июля 580 000 ₽ − 10 000 ₽
22 июля 570 000 ₽ − 10 000 ₽
26 августа 550 000 ₽ − 20 000 ₽
Следить за изменением цены
Сусанинский район, Ченцовское сельское поселение, деревня Халезово, Садовая улица, 3
Добавить заметку
23 фото
Планировка
Планировка
Схема размещения
Расположение
Объекты рядом
Поиск
РУС
20:35
28.08.2024

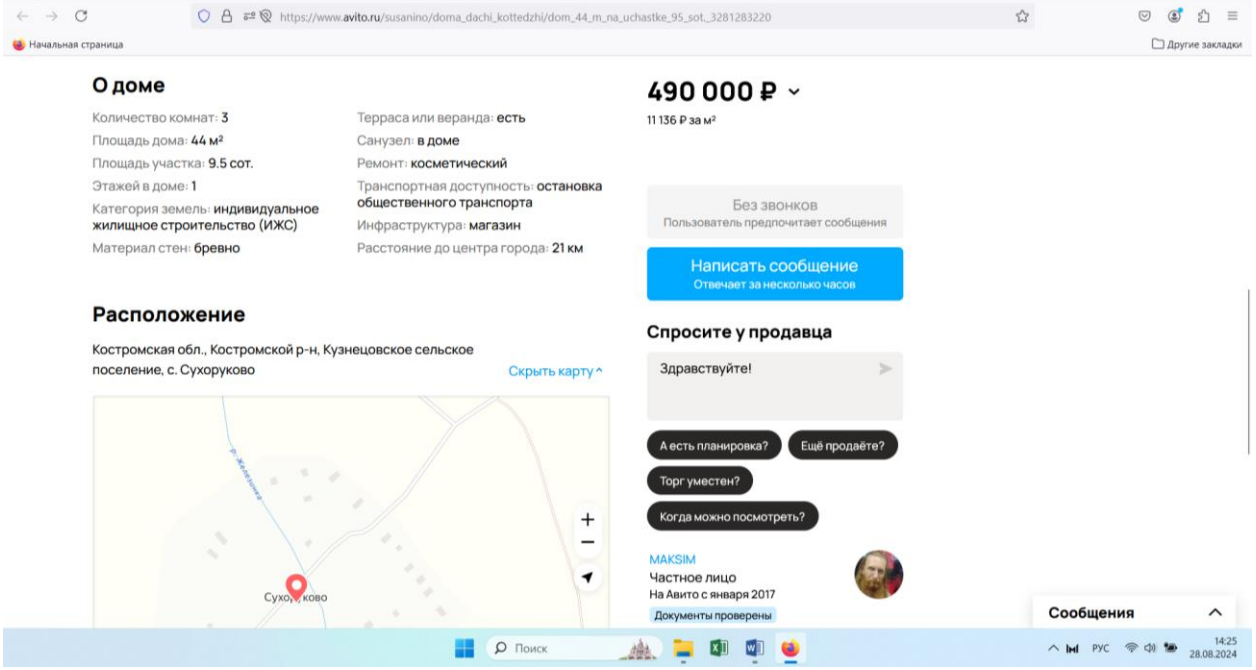
https://kostromskaya-oblast.russianrealty.ru/prodazha-doma-126691871-Halezevo-derevnya/

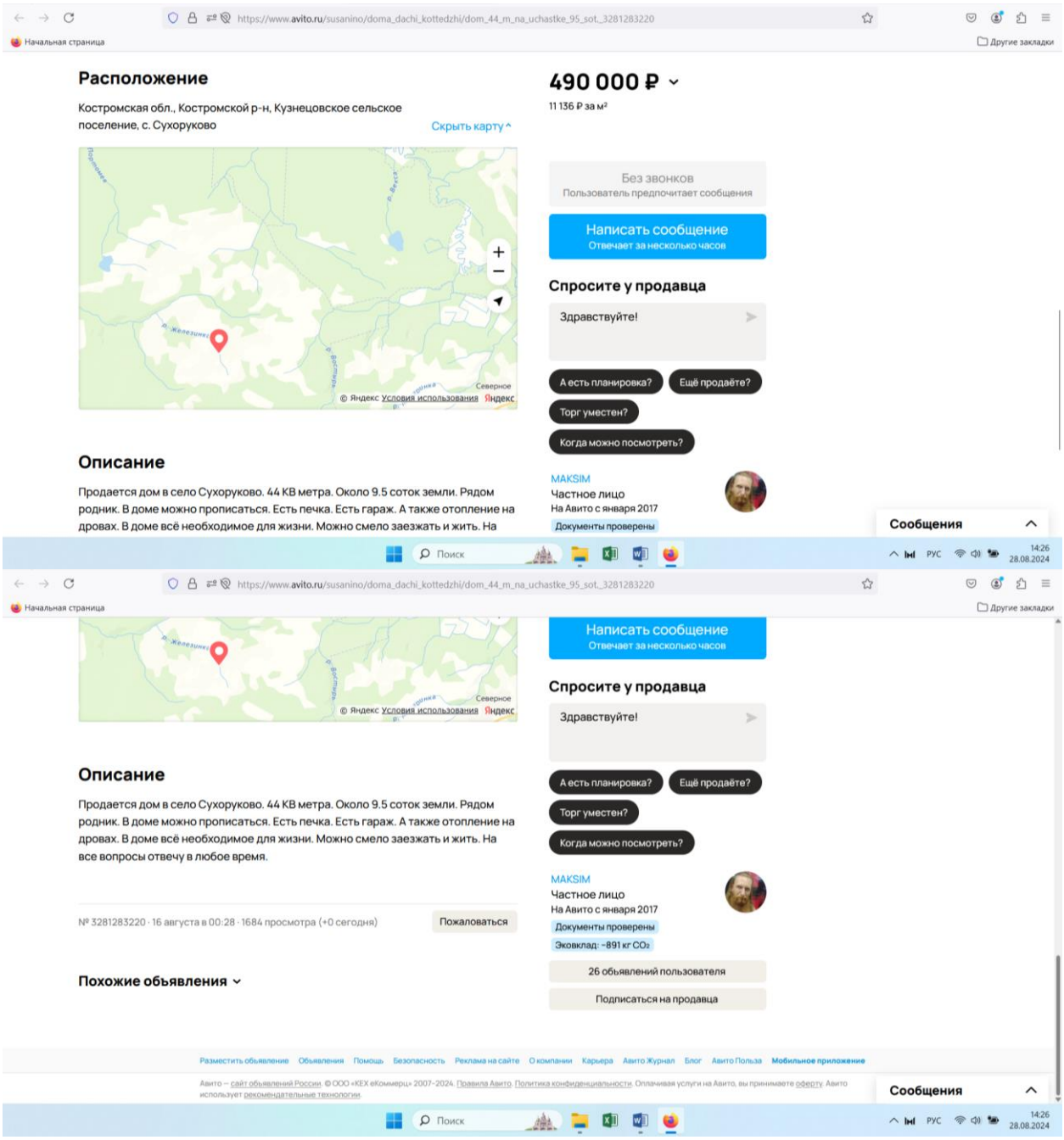


## Аналог №3

https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_44_m_na_uchastke_95_sot._3281283220




https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_44_m_na_uchastke_95_sot._3281283220
Начальная страница
Другие закладки
Расположение
Костромская обл., Костромской р-н, Кузнецовское сельское поселение, с. Сухоруково
Скрыть карту
© Яндекс Условия использования Яндекс
Описание
Продается дом в село Сухоруково. 44 КВ метра. Около 9.5 соток земли. Рядом родник. В доме можно прописаться. Есть печка. Есть гараж. А также отопление на дровах. В доме всё необходимое для жизни. Можно смело заезжать и жить. На
490 000 ₽
11 136 ₽ за м²
Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
MAKSIM
Частное лицо
На Авито с января 2017
Документы проверены
Сообщения
Поиск
РУС
14:26
28.08.2024
https://www.avito.ru/susanino/doma_dachi_kottedzhi/dom_44_m_na_uchastke_95_sot._3281283220
Начальная страница
Другие закладки
© Яндекс Условия использования Яндекс
Описание
Продается дом в село Сухоруково. 44 КВ метра. Около 9.5 соток земли. Рядом родник. В доме можно прописаться. Есть печка. Есть гараж. А также отопление на дровах. В доме всё необходимое для жизни. Можно смело заезжать и жить. На все вопросы отвечу в любое время.
№ 3281283220 · 16 августа в 00:28 · 1684 просмотра (+0 сегодня)
Пожаловаться
Похожие объявления
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
MAKSIM
Частное лицо
На Авито с января 2017
Документы проверены
Эковклад: ~891 кг CO₂
26 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Разместить объявление
Объявления
Помощь
Безопасность
Реклама на сайте
О компании
Карьера
Авито Журнал
Блог
Авито Польза
Мобильное приложение
Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.
Сообщения
Поиск
РУС
14:26
28.08.2024

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Мои объявления Ольга Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Сусанино

Главная › Недвижимость › Дома, дачи, коттеджи › Купить › Дома

# Дом 44 м² на участке 9,5 сот.

490 000 ₽

11 136 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку







Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

MAKSIM
Частное лицо
На Авито с января 2017
Документы проверены
Эковклад: ~891 кг $CO_2$

26 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

## О доме

Количество комнат: 3
Площадь дома: 44 м²
Площадь участка: 9.5 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Материал стен: бревно
Терраса или веранда: есть
Санузел: в доме
Ремонт: косметический
Транспортная доступность: остановка общественного транспорта
Инфраструктура: магазин
Расстояние до центра города: 21 км

## Расположение

Костромская обл., Костромской р-н, Кузнецовское сельское поселение, с. Сухоруково

Скрыть карту




## Описание

Продается дом в село Сухоруково. 44 КВ метра. Около 9.5 соток земли. Рядом родник. В доме можно прописаться. Есть печка. Есть гараж. А также отопление на дровах. В доме всё необходимое для жизни. Можно смело заезжать и жить. На все вопросы отвечу в любое время.

№ 3281283220 · 16 августа в 00:28 · 1684 просмотра (+0 сегодня) Пожаловаться

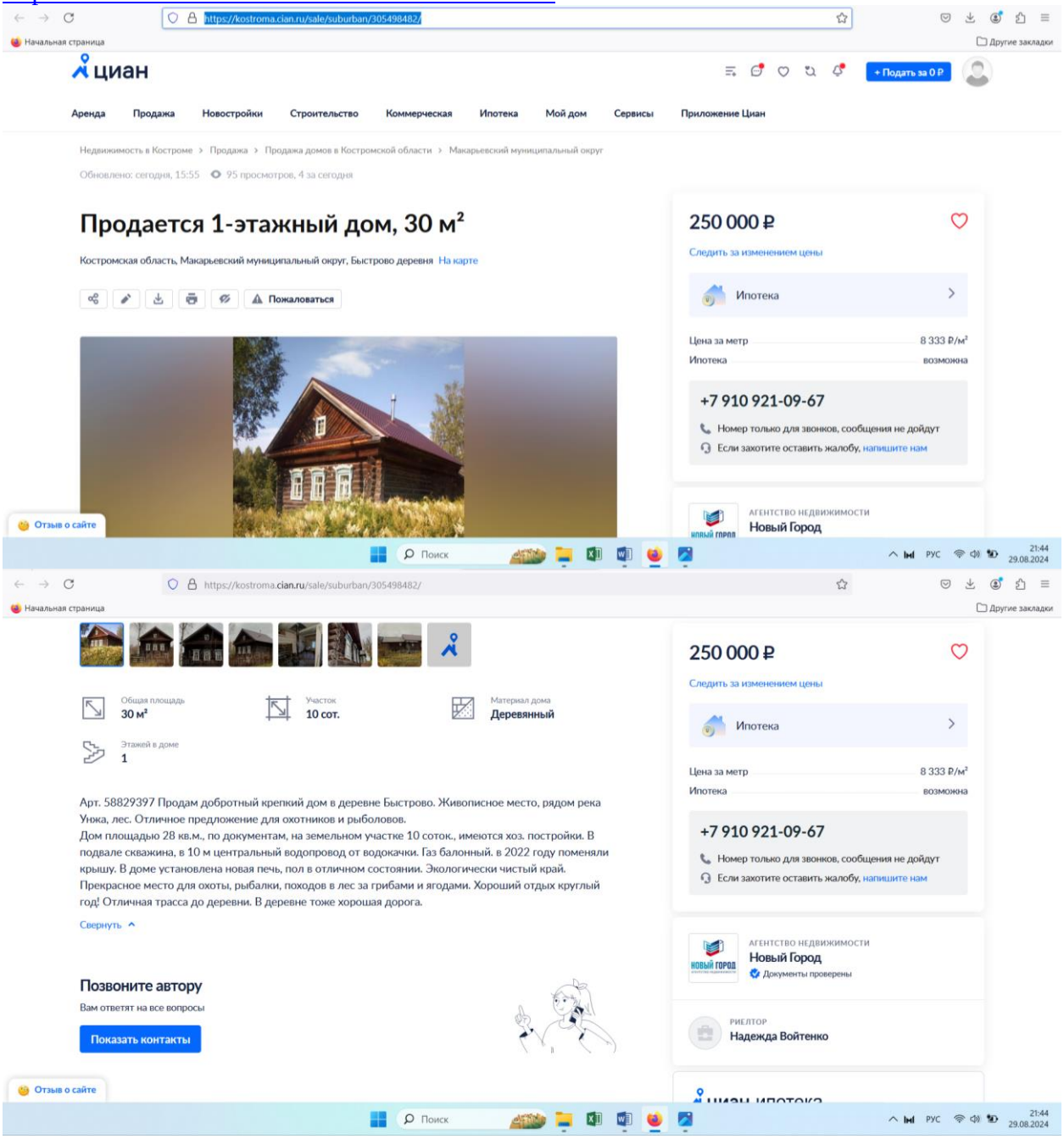
Похожие объявления

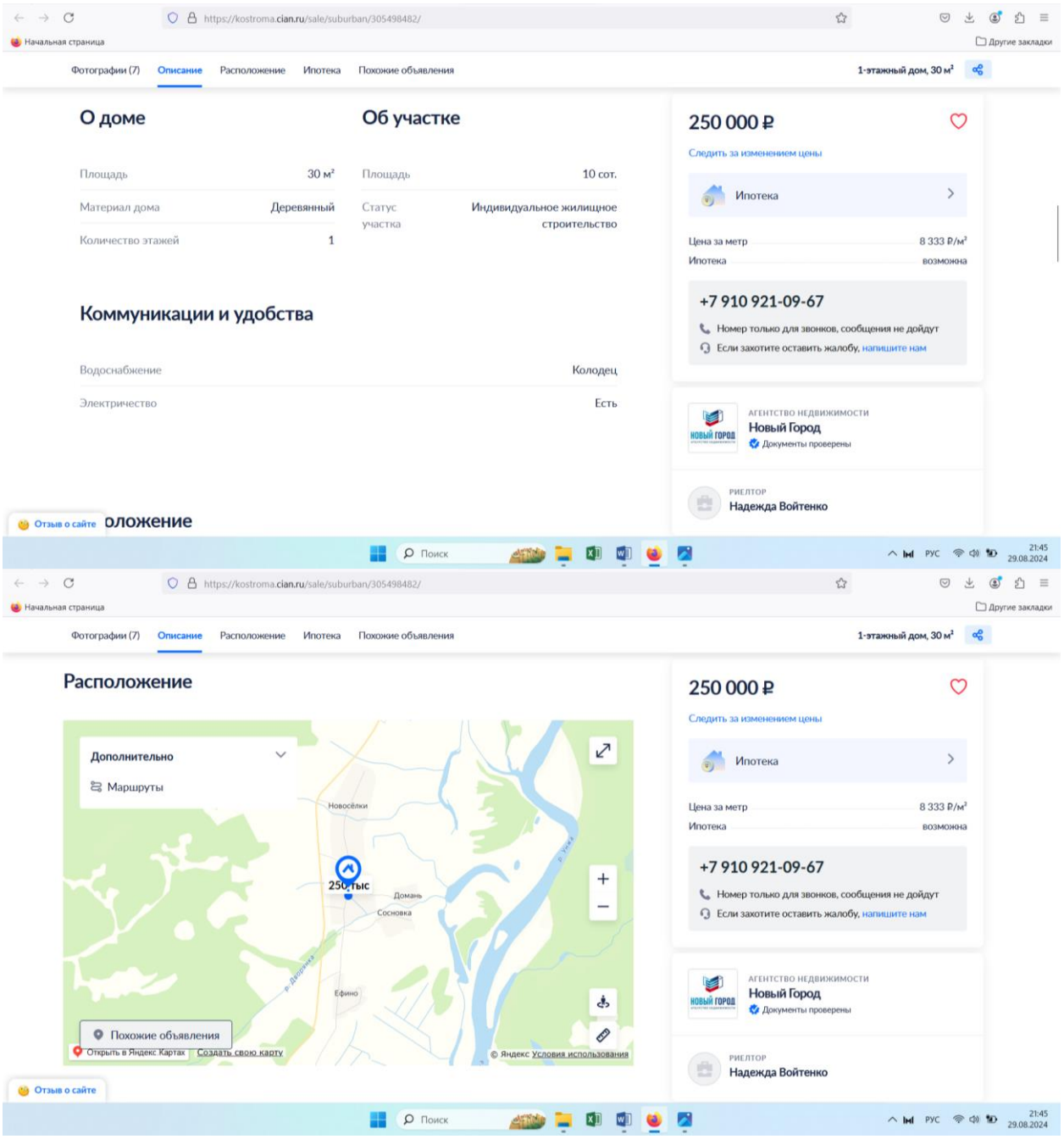
Разместить объявление Объявления Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог Авито Польза Мобильное приложение

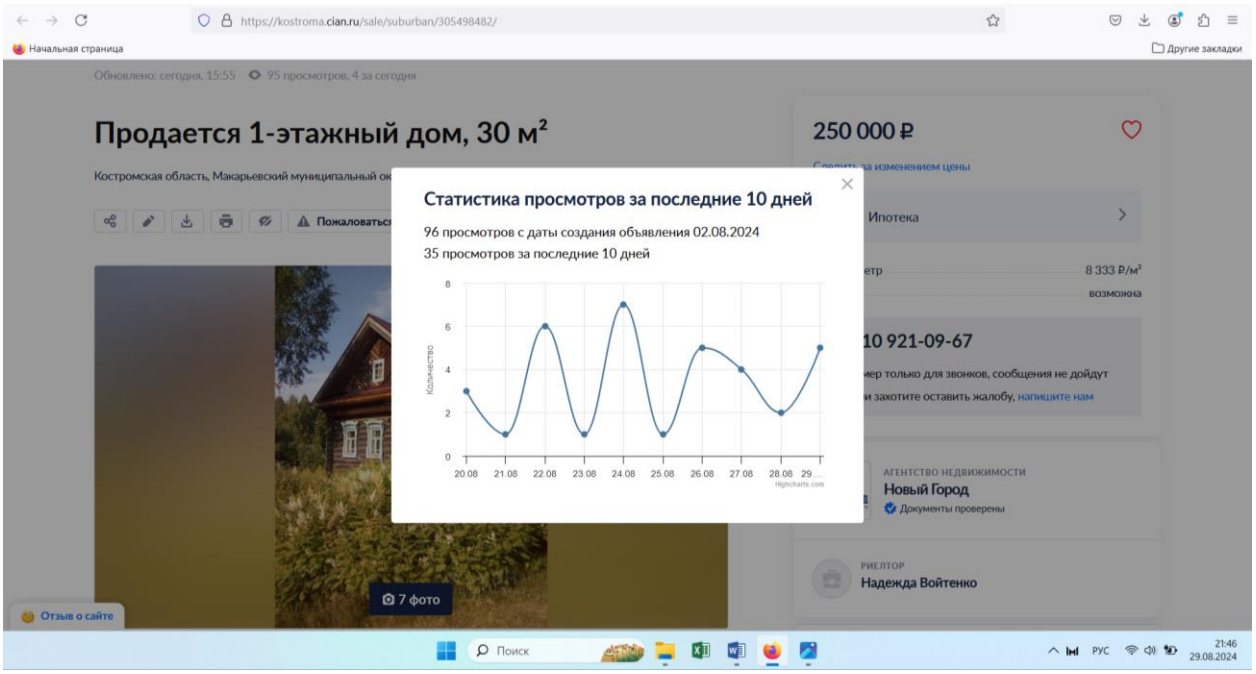
Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

## Аналог №4

https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/305498482/




https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/305498482/
Начальная страница
Другие закладки
Фотографии (7)
Описание
Расположение
Ипотека
Похожие объявления
1-этажный дом, 30 м²
О доме
Площадь 30 м²
Материал дома Деревянный
Количество этажей 1
Об участке
Площадь 10 сот.
Статус участка Индивидуальное жилищное строительство
Коммуникации и удобства
Водоснабжение Колодец
Электричество Есть
250 000 ₽
Следить за изменением цены
Ипотека
Цена за метр 8 333 ₽/м²
Ипотека возможна
+7 910 921-09-67
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Новый Город
Документы проверены
РИЕЛТОР
Надежда Войтенко
Отзыв о сайте
оложение
Поиск
РУС
21:45
29.08.2024
https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/305498482/
Начальная страница
Другие закладки
Фотографии (7)
Описание
Расположение
Ипотека
Похожие объявления
1-этажный дом, 30 м²
Расположение
Дополнительно
Маршруты
Новосёлки
250 тыс
Домань
Сосновка
Ефино
Похожие объявления
Открыть в Яндекс Картах
Создать свою карту
© Яндекс Условия использования
250 000 ₽
Следить за изменением цены
Ипотека
Цена за метр 8 333 ₽/м²
Ипотека возможна
+7 910 921-09-67
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Новый Город
Документы проверены
РИЕЛТОР
Надежда Войтенко
Отзыв о сайте
Поиск
РУС
21:45
29.08.2024


https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/305498482/
Начальная страница
Другие закладки
Обновлено: сегодня, 15:55
95 просмотров, 4 за сегодня
Продается 1-этажный дом, 30 м²
Костромская область, Макарьевский муниципальный ок
Пожаловаться
250 000 ₽
Ипотека
8 333 ₽/м²
возможна
10 921-09-67
Статистика просмотров за последние 10 дней
96 просмотров с даты создания объявления 02.08.2024
35 просмотров за последние 10 дней
Количество
20.08
21.08
22.08
23.08
24.08
25.08
26.08
27.08
28.08
Highcharts.com
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Новый Город
Документы проверены
РИЕЛТОР
Надежда Войтенко
7 фото
Отзыв о сайте
Поиск
РУС
21:46
29.08.2024

**Данные для корректирования цен аналогов, использованные в расчете стоимости объекта оценки**



Таблица 16. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

| Земельные участки под объекты рекреации | | аналог | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Собственность | Долгосрочная аренда | Краткосрочная аренда (менее 10 лет) |
| объект оценки | Собственность | **1,00** | 1,18 | 1,31 |
| | Долгосрочная аренда | 0,85 | **1,00** | 1,11 |
| | Краткосрочная аренда (менее 10 лет) | 0,76 | 0,90 | **1,00** |

12407/24 Ольга Викторовна Иванова

## *Матрицы коэффициентов*

Таблица 123. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

| Функциональное назначение | | аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Земельные участки под коммерческую застройку | Земельные участки под индустриальную застройку | Земельные участки под жилую застройку | Земельные участки под объекты рекреации | Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости |
| объект оценки | Земельные участки под коммерческую застройку | **1,00** | 1,69 | 1,41 | 1,75 | |
| | Земельные участки под индустриальную застройку | 0,59 | **1,00** | 0,83 | 1,03 | 1,69 |
| | Земельные участки под жилую застройку | 0,71 | 1,20 | **1,00** | 1,24 | |
| | Земельные участки под объекты рекреации | 0,57 | 0,97 | 0,81 | **1,00** | 1,64 |
| | Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | | 0,59 | | 0,61 | **1,00** |

12407/24 Ольга Викторовна Иванова

## Доля стоимости земли в стоимости домовладения (комплекса недвижимости) на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 11.07.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g)

- доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (земля, здания, инженерная инфраструктура участка).

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений. Для анализа использовались цены предложений индивидуальных домов в хорошем и новом состоянии, обеспеченных всеми коммуникациями, продаваемых совместно с участками (полностью застроенными), и свободных участков, расположенных рядом или в аналогичных местах. Рассматривались такие соотношения в центральных районах городов, культурно - исторических центрах, торговых районах, спальных районах, на окраинных территориях и в зонах смешанной застройки, учитывая зонирование территорий, разрешенное использование участков, а также назначение объектов.

Анализ показал:

1. Зависимости этого показателя от численности населения городов и поселков, от расположения по отношению к центру населенного пункта от разрешенного использования земельного участка не выявлены. Расхождения результатов незначительны.

2. Выявлено изменение этого соотношения в зависимости от назначения зданий и плотности застройки внешнего окружения.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

| № | Назначение объектов [1] | Нижняя граница** | Верхняя граница*** | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Индивидуальные жилые и дачные** дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных в плотно застроенных зонах | 0,14 | 0,25 | **0,19** |
| 2 | Индивидуальные жилые и дачные дома, полностью построенные, в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках, расположенных на плотно застроенных особо ценных рыночно привлекательных уникальных землях: у моря, озера, реки или с панорамным видом на уникальный ландшафт, либо в плотно застроенных зонах с пересеченной местностью | 0,09 | 0,38 | **0,21** |
| 3 | **Садовые дома,** полностью построенные в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, на участках для садоводства, расположенных на плотно застроенных территориях | 0,09 | 0,26 | **0,19** |

Примечания:

1. В исследовании использовались объединённые объекты:

- с неделимыми земельными участками (общей площадью, близкой к нормативной), обеспеченными инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твёрдым покрытием. ("Обеспеченность" - наличие подключения или возможность безвозмездного подключения к коммуникациям);

- с зданиями в хорошем и новом состоянии, расположенными на земельных участках общей площадью в пределах нормы. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ"). В расчет также принимались капитальные Дачные дома. «Хорошие» и «новые» объекты принимались согласно оценочному (субъективному) описанию объявлений без детального анализа технического состояния (износа) улучшений. Поэтому поправку на состояние (износ) строения рекомендуем рассчитывать от базового среднего значения между «хорошим» и «новым». (Дополнение от 04.10.2022 года).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- Нижняя граница – индивидуальные дома самого высокого уровня качества и комфорта, построенные по индивидуальному проекту, или индивидуальные дома, расположенные на участках общей площадью, близкой к минимальной норме, или на участках низкой ликвидности.

- Верхняя граница - индивидуальные дома стандартной (или обычной, массовой) постройки или на участках общей площадью, близкой к максимальной норме, или на участках, расположенных ближе к административному центру.

При продаже построенных домов земельный участок «следует судьбе» этого дома. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно. Также это затруднительно на низкоинформативных рынках.

## на Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 11.07.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Состояние индивидуального (жилого, дачного, садового) дома.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

Итоги расчета СтатРиелт (http://www.statrielt.ru/) на основе рыночных данных за истекший квартал

| № | Оценка состояния домовладения | Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку | нижняя граница | верхняя граница | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Отличное и очень хорошее, востребовано рынком | Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции | | | **1,00** |
| 2 | Хорошее, востребовано рынком | Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку | 0,89 | 1,00 | **0,94** |
| 3 | Удовлетворительное (нормальное) | Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело | 0,67 | 0,88 | **0,76** |
| 4 | Условно-удовлетворительное | С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция | 0,41 | 0,69 | **0,55** |
| 5 | Ветхое | Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо слом и новое строительство | 0,06 | 0,32 | **0,17** |

## на Коммуникации индивидуального дома - корректировки на 01.07.204 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 11.07.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Системы коммуникаций | Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Электроснабжение однофазное до 3 квт | Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие) | 0,95 | 1,00 | **0,97** |
| 2 | Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное | Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие) | 0,89 | 0,96 | **0,92** |
| 3 | Водопровод и канализация | Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие) | 0,88 | 0,97 | **0,93** |
| 4 | Центральные: отопление и горячее водоснабжение | Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие) | 0,85 | 0,90 | **0,87** |
| 5 | Газоснабжение и котельное отопление природным газом | Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие) | 0,83 | 0,88 | **0,86** |
| 6 | Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров | Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие) | 0,90 | 0,94 | **0,92** |
| 7 | Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи | Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие) | 0,90 | 0,93 | **0,91** |
| 8 | Линии телекоммуникаций и телевидения | Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие) | 0,98 | 1,00 | **0,99** |

Примечания:

## на Общую площадь индивидуального дома на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 11.07.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на общую площадь помещений с учетом их состава и капитальности.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам объектов (тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций, менстоположение и транспортная доступность), отличающихся общей площадью.

Исследование рынка индивидуальных домов выявило различия удельной стоимости домов в зависимости от состава, капитальности и конструктивных особенностей помещений дома.

**Соотношения удельной стоимости помещений в составе дома в зависимости от их капитальности и конструкции**

определены путем сравнения пар аналогичных (по классу качества, местоположению и состоянию) домов, отличающихся наличием вспомогательных помещений и строений в составе дома и на земельном участке под домом:

Итоги расчетов СтатРиелт (http://www.statrielt.ru/) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

на Капитальность зданий и строений

**Соотношения удельной стоимости строений и помещений в составе дома в зависимости от их капитальности и конструкции**

| № | Группа | Характеристика строений и помещений * | нижняя граница | верхняя граница | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Капитальные учтённые | помещения в составе индивидуального дома или отдельно стоящие капитальные отапливаемые здания, аналогичные дому по конструкции и отделке, общей площадью, отраженной в правоудостоверяющих документах: жилые комнаты (спальные, гостиные, кабинеты, игровые и пр.), а также другие помещения (столовая, кухня, прихожая, гардеробная, санузлы и ванные комнаты, коридоры, отапливаемые помещения подвала и мансарды), учтенные в общей площади дома согласно планам БТИ | | | **1,00** |
| 2 | Капитальные неучтенные | помещения в доме (жилые и нежилые, подвальные или цокольные), а также отдельностоящие на этом же земельном участке капитальные неотапливаемые или частично (временно) отапливаемые здания и строения, принадлежащие собственнику дома и земельного участка, площадь которых не отражена в правоудостоверяющих документах: кладовка, мастерская, баня, каменный гараж, КПП, бассейн, закрытая веранда и другие подобные помещения и капитальные строения | 0,23 | 0,63 | **0,42** |
| 3 | Остальные неучтенные | не включенные в п.1 и п. 2 быстровозводимые строения и помещения: сараи, склады, навесы для автомашин, теплицы, беседки, помещения барбекю, помещения для зимнего содержания животных и прочие (в данную группу не входят быстроизнашиваемые и переносные строения без фундаментов) | 0,04 | 0,11 | **0,07** |

Примечания:

* - по сложившейся рыночной практике:

1. в общей стоимости улучшений могут быть учтены имеющиеся в доме или на участке вполне качественные помещения и строения, не отраженные в регистрационных документах, с учетом их площадей, приведенных к уровню рыночной цены капитального отапливаемого здания с указанными коэффициентами пересчета.

Например: общая площадь дома по свидетельству о гос.регистрации – $S_1$, площадь неотраженного в регистрационных документах капитального гаража – $S_2$, площадь теплицы $S_3$. Стоимость улучшений рассчитывается исходя из общей приведенной площади: $S_1*K_1+S_2*K_2+S_3*K_3$

2. в цене рыночных предложений, следовательно, и в расчете стоимости, не учитываются строения и помещения 2 и 3 группы таблицы, находящиеся в неудовлетворительном техническом состоянии (ветхие) или морально устаревшие;

3. техническое состояние (по уровню физического износа) строений и помещений 2 и 3 группы учитывается, как соответствующее техническому состоянию дома. В случае выявления объектов, значительно отличающихся по техническому состоянию от состояния дома, к этим объектам применяются корректировки на износ (см. корректировку на износ);

4. стоимость «излишних улучшений» домовладения (нетипичных для рынка строений и помещений или имеющих отделку, нетипичную для этого сегмента рынка) нивелируется (сглаживается, снижается) в процессе торга и в расчете общей стоимости домовладения не учитывается, либо это влияние незначительно. В противном случае, если собственник настаивает на учёте стоимости «излишних улучшений», то общая цена предложения увеличивается, круг потенциальных покупателей значительно сужается и объект становится низколиквидным, поскольку не соответствует типичным рыночным условиям. Поэтому в рыночной практике «излишние улучшения» при продаже используются в рекламных целях, как бонус.

После приведения всех площадей помещений и строений сравниваемых домовладений к площади капитальных отапливаемых помещений (те. к площади, указанной в п/у документах) можно сравнивать цены аналогичных домовладений, отличающихся общей площадью.

### Корректировки удельной рыночной стоимости на общую площадь

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведённой) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C=b* S^{n}$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь дома, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2$=0,672) выявило коэффициент торможения n = - 0,14. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K s = (So/Sa)^{-0,14}$$

So – общая площадь оцениваемого дома, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

**Калькулятор расчёта корректировки на площадь**

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

S оц.об.

-0.14

Корректировка на площадь = ( )

S аналога

## Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 11.07.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g)

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных[1], садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте Statrielt (http://www.statrielt.ru/), проведенного за истекший квартал

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ [2] | По регионам [3] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | **А группа** | **Б группа** | **В группа** |
| 1 | **Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка** общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком | 0,87 | 0,96 | **0,92** | **0,95** | **0,93** | **0,91** |
| 2 | Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком | 0,83 | 0,97 | **0,91** | **0,94** | **0,92** | **0,90** |
| 3 | Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком | 0,79 | 0,96 | **0,89** | **0,93** | **0,90** | **0,87** |
| 4 | Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком | 0,72 | 0,93 | **0,85** | **0,90** | **0,86** | **0,82** |
| 5 | Индивидуальный жилой дом или дача **первичного рынка** общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком | 0,89 | 0,97 | **0,94** | **0,96** | **0,94** | **0,93** |
| 6 | Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком | 0,85 | 0,95 | **0,91** | **0,94** | **0,92** | **0,89** |
| 7 | Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком | 0,76 | 0,93 | **0,87** | **0,91** | **0,87** | **0,84** |
| 8 | **Садовый** (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями | 0,86 | 0,96 | **0,92** | **0,94** | **0,92** | **0,90** |
| 9 | **Индивидуальный гараж** с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок | 0,84 | 0,94 | **0,90** | **0,93** | **0,91** | **0,88** |

Примечания:

1. Учитывались Дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью,
- верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №4**

**Копии документов, удостоверяющих квалификацию и правомочность осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщика, проводившего оценку**

*Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке*

КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО "ИвОценка"

Общество с ограниченной ответственностью "ИвОценка"

*Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности*

Регистрационный номер 538

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

## О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 278350

Настоящий диплом выдан Ивановой Ольге Викторовне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "13" ноября 2001 по "05" июля 2002

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной академии оценки и консалтинга
(наименование образовательного учреждения дополнительного профессионального образования)

по программе "Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы профессиональной переподготовки)

Государственная аттестационная комиссия решением от "05" июля 2002

удостоверяет право (соответствие квалификации) Ивановой Ольге Викторовне
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности - оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2002

МПФ Гознака. 1996.

Приложение к диплому № 278350

Фамилия, имя, отчество Иванова Ольга Викторовна

имеет документ об образовании диплом (высшем, среднем профессиональном) о высшем образовании

С „13" ноября 2001 г. по „05" июля 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной академии (наименование образовательного учреждения (подразделения)) оценки и консалтинга (дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка собственности: оценка (наименование программы) стоимости предприятия (бизнеса)" (дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) ООО „Бизнес-консалтинг-М" (наименование предприятия, организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему „Оценка рыночной стоимости предприятия ОАО „Союз" (наименование темы)

КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО „ИвОценка" Иванова

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

| №№ п/п | Наименование | Количество аудиторных часов | Оценка |
|---|---|---|---|
| 1 | Базовые дисциплины | 146 | зачет |
| 2 | Основы оценки стоимости имущества. | 12 | зачет |
| 3 | Основы оценки стоимости недвижимости. | 72 | отлично |
| 4 | Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств. | 52 | отлично |
| 5 | Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. | 52 | отлично |
| 6 | Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса). | 72 | хорошо |
| 7 | Ценообразование в строительстве. | 20 | зачет |
| 8 | Практика оценки стоимости недвижимости. | 52 | отлично |
| 9 | Оценка стоимости земли. | 32 | зачет |
| 10 | Ценообразование в машиностроении и приборостроении. | 20 | зачет |
| 11 | Практика оценки стоимости машин, оборудования и приборов | 52 | отлично |
| 12 | Оценка стоимости транспортных средств | 32 | зачет |
| 13 | Интеллектуальная собственность как особый объект оценки. | 18 | зачет |
| 14 | Ценообразование интеллектуальной собственности. | 32 | зачет |
| 15 | Практика оценки стоимости нематериальных активов. | 22 | отлично |
| 16 | Практика оценки стоимости интеллектуальной собственности в особых случаях. | 32 | зачет |
| 17 | Оценка стоимости ценных бумаг. | 20 | зачет |
| 18 | Практика оценки стоимости предприятия | 50 | хорошо |
| 19 | Оценка финансовых институтов. | 32 | зачет |
| | Итого: | 820 | |
| | Дипломная работа | 120 | |

Всего: 940 часов

Ректор (директор)

Секретарь

Международная академия оценки и консалтинга * Москва *

МИФ Гознака. 1998.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
# В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043384-1 « 23 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Ивановой Ольге Викторовне

КОПИЯ ВЕРНА

Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка» Российская Федерация г. Иваново

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » августа 20 24 г. № 367

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 23 » августа 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», 13 № 672


КОПИЯ
ВЕРНА
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ИвОценка»
г. ИВАНОВО
027028 - КА1

# АССОЦИАЦИЯ
# «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Оценщик:**

**Иванова Ольга Викторовна**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 370250921575**

*(инн)*

**включен в реестр членов РОО:**

**04 февраля 2008 года, регистрационный № 003408**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент Ю.В. Козырь

МП

КОПИЯ ВЕРНА

Директор Иванова

ООО „ИвОценка"

0001129 *

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

# ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

**№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 003408 от «19» июня 2023 г.**

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахователи и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 003408 от «19» июня 2023 г/в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

| | |
|---|---|
| **1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** | 1.1. **Иванова Ольга Викторовна**<br>Паспортные данные: Сер. 2413 №665306 выдан Отдел УФМС России по Ивановской обл. в Ленинградском р-не г. Иваново (код подразделения - 370-005) 09.04.2013<br>Адрес регистрации: 153037, Ивановская область, г. Иваново, ул. 8 Марта, д. 21, кв./оф. 55 |
| **2. СОСТРАХОВЩИКИ:** | 2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Сострахощик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2,<br>Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77<br><br>2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахощик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40% Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б,<br>Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88 |
| **3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br>3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахощиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| **4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахощика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br>4.2. 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 требований (имущественных претензий) третьих лиц. |
| **5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** | 5.1. С **«01» июля 2023 года** по **«31» декабря 2024 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| **6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| **7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахощиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| **8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** | 8.1 Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.<br>8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| **9. ФРАНШИЗА:** | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| **10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.<br>10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

*Иванова Ольга Викторовна*

**СОСТРАХОВЩИКИ:**

От Сострахощиков: _____

Начальник Управления финансовых рисков СПАО «Ингосстрах»

С.Ю. Архангельский

КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО „ИвОценка"

РОССИЯ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ „ИвОценка" г. ИВАНОВО

**ПРИЛОЖЕНИЕ №5**

**Копии документов оценочной организации**

37 000428821

Форма № Р 5 7 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года**

**Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года**

**Общество с ограниченной ответственностью "ИвОценка"**
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

**ООО "ИвОценка"**
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано Регистрационная палата администрации города Иваново
(наименование регистрирующего органа)

2 (дата) октября (месяц прописью) 2000 (год) № 5951 серия 364

**за основным государственным регистрационным номером** 1 0 3 3 7 0 0 0 8 4 9 3 4

**Дата внесения записи** 19 (дата) марта (месяц прописью) 2003 (год)

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Иваново
(Наименование регистрирующего органа)

**Заместитель руководителя инспекции МНС России** **А.В.Голубев**
(подпись, ФИО)

КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО "ИвОценка"

МП Серия 37 № 000428821

Форма № 1-1-Учет

**Федеральная налоговая служба**

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
**Общество с ограниченной ответственностью "ИвОценка"**

*(полное наименование в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН 1033700084934

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации **6 ноября 1996 г.**
*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекции Федеральной налоговой службы по г. Иваново** 3702

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен

ИНН/КПП 3702135533 / 370201001

**Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.**

Заместитель начальника ИФНС России по г.Иваново **Шаменкова Н.Н.**

КОПИЯ ВЕРНА

Директор ООО "ИвОценка"

**серия** 37 № 001366739

**ИНГОССТРАХ**
**Просто быть уверенным**

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО «ИвОценка» Иванова О.В.

**ДОГОВОР**
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-561-054230/24 от 17 апреля 2024 г.**

**г. Иваново, Россия**

| | |
|---|---|
| **1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** | 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»**<br>Юридический адрес: 153000, г. Иваново, ул. 1-я Полевая, д. 31<br>ИНН: 3702135533<br>E-mail: ivozenka@mail.ru<br>Тел.: +7 (4932) 45-85-07 |
| **2. СТРАХОВЩИК:** | 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**<br>115035, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2<br>ИНН: 7705042179<br>**Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области**<br>153000, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 30<br>E-mail: Kseniya.Kotchetkova@ingos.ru, filial@ivanovo.ingos.ru<br>Тел.: +7 (4932) 59-09-57, +7 (4932) 59-09-58<br>Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. |
| **3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** | 3.1. С **«21» апреля 2024 г.** по **«20» апреля 2025 г.**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. |
| **4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов рублей)**.<br>4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей)**.<br>4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается. |
| **5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300,00 (Шесть тысяч триста рублей)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«27» апреля 2024 г.**<br>5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| **6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«10» декабря 2009 г.** |
| **7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** | 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны. |
| **8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** | 8.1. Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему |

Страхователь Иванова

Страховщик

КОПИЯ ВЕРНА
Директор ООО «ИвОценка» Иванова О.В.

требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

13.1. 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 Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13.2. 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.
13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

**14. ПОДПИСИ СТОРОН**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**
**Общество с ограниченной ответственностью «ИвОценка»**

От Страхователя: Иванова

**СТРАХОВЩИК:**
**СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

Сараев Сергей Владимирович, Начальник Отдела страхования корпоративных рисков Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области, доверенность № 1254039-561/24 от 01.02.2024 г.

Исп. Кочеткова К.С., тел. +7 (4932) 59-09-57,
+7 (4932) 59-09-58

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Иванова Ольга Викторовна **03.09.24** 12:44 (MSK) Сертификат 02CCCFA5002CB120A24EDF5E6F5A6BDFD9

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
**ООО "ИВОЦЕНКА",** ИВАНОВА ОЛЬГА ВИКТОРОВНА, ДИРЕКТОР **03.09.24** 12:47 (MSK) Сертификат 016C3C7A005EB0C2A14C891B0B8CF3852E