

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 №07/10/24/02-ОН

**об оценке недвижимого имущества (здание, земельный участок), адрес
(местоположение) объекта оценки: Костромская область, Нейский район,
г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9**

Заказчик оценки:

ООО «УПТК СУ-7»

Исполнитель оценки:

ООО «ИвОценка»

Российская Федерация

Отчет №	: 07/10/24/02-ОН
Дата оценки	: 18.11.2024г.
Дата составления	: 19.11.2024г.
Место составления	: г. Иваново

Сопроводительное письмо

19 ноября 2024 г.

**Конкурсному управляющему
ООО «УПТК СУ-7»
Борзову П.И.**

Уважаемый Павел Игоревич!

На основании договора на проведение оценки №07/10/24-ОН/ОДИ/ОБ от 07 октября 2024 г., заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Участок производственно-технической комплектации СУ-7» (сокращенное наименование – ООО «УПТК СУ-7»), в лице конкурсного управляющего Борзова Павла Игоревича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Костромской области от 10 сентября 2024 г. по делу № А31-14764/2020, с одной стороны (заказчик оценки), и Обществом с ограниченной ответственностью «ИвОценка» (сокращенное наименование – ООО «ИвОценка»), в лице директора Ивановой Ольги Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны (исполнитель оценки), 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», являющимся исполнителем оценки, **проведена оценка и составлен отчет об оценке недвижимого имущества, расположенного по адресу: Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9.**

Объект оценки: недвижимое имущество, объект индивидуального жилищного строительства.

Состав объекта оценки:

1. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 155 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 44:12:120322:91, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9;
2. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 806,49 кв. м, кадастровый номер 44:12:120322:62, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9.

Правообладатель: ООО «УПТК СУ-7» (ИНН 4401156267, ОГРН 1144401009741).

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены продажи имущества должника в ходе процедуры банкротства ООО «УПТК СУ-7» (ИНН 4401156267, ОГРН 1144401009741).

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Дата оценки: 18 ноября 2024 г.

Профессиональное суждение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки для указанной цели 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 №07/10/24/02-ОН, составленный 19 ноября 2024 г. Отдельные части проведенной оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом допущений и ограничений, 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 18 ноября 2024 г. итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки в целом, в совокупности объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, представленная в виде числа, являющегося результатом математического округления (с округлением до разряда тысяч), выраженная в рублях Российской Федерации, составляет:**

1 359 000 (Один миллион триста пятьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается,¹

в том числе:

стоимость объекта недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 155 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 44:12:120322:91, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9: 1 206 000 (Один миллион двести шесть тысяч) рублей 00 копеек,

стоимость объекта недвижимости, вид объекта недвижимости: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 806,49 кв. м, кадастровый номер 44:12:120322:62, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9: 153 000 (Сто пятьдесят три тысячи) рублей 00 копеек.

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.

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

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	6
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	9
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	13
5.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ	14
5.1.	Сведения о юридическом лице, являющемся исполнителем оценки по договору на проведение оценки	14
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	14
6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	17
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	17
6.2.	Сведения о независимости юридического лица, являющегося исполнителем оценки по договору на проведение оценки	17
7.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	18
8.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	19
9.	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	20
10.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	24
10.1.	Специальные допущения	24
10.2.	Существенные допущения, не являющиеся специальными	24
10.3.	Прочие допущения, не являющиеся специальными, не являющиеся существенными, не требующие согласования с заказчиком	24
10.4.	Ограничения оценки	24
11.	ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	26
12.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
12.1.	Перечень документов и иных источников данных, используемых оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, права на объект оценки и содержащих иные сведения, относящиеся к объекту оценки	29
12.2.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки	29
12.3.	Реквизиты юридического лица, являющегося правообладателем объекта оценки	30
12.4.	Балансовая стоимость объекта оценки	31
12.5.	Идентификаторы, количественные и качественные характеристики объекта оценки	32
13.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	40
14.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ	43
14.1.	Внешние факторы	43
14.1.1.	Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране	43
14.1.2.	Социально-экономическая обстановка в регионе расположения объекта оценки	54

14.2.	Определение сегмента рынка, к которому относятся виды использования и виды объектов недвижимости, необходимые для оценки объекта оценки	57
14.3.	Обзор информации, характеризующей рынок и сегмент рынка, к которому относятся виды использования и виды объектов недвижимости, необходимые для оценки объекта оценки	58
14.4.	Основные выводы относительно рынка в сегменте рынка, к которому относятся виды использования и виды объектов недвижимости, необходимые для оценки объекта оценки	67
15.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	69
15.1.	Основные этапы процесса оценки	69
15.2.	Подходы к оценке	69
15.3.	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	74
15.4.	Процесс определения стоимости объекта оценки применяемыми подходами к оценке с использованием выбранных методов оценки и проведением соответствующих расчетов	76
15.5.	Согласование результатов оценки, полученных применяемыми подходами к оценке с использованием выбранных методов оценки	94
16.	ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	96
Приложение №1	Наглядные материалы по объекту оценки (результаты фотофиксации)	98
Приложение №2	Копии документов, предоставленных заказчиком оценки	100
Приложение №3	Копии источников рыночной и иной информации, использованной в расчетах	106
Приложение №4	Копии документов, удостоверяющих квалификацию и правомочность осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщика, проводившего оценку	129
Приложение №5	Копии документов оценочной организации	136

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица №1.1.

Дата составления отчета об оценке	19 ноября 2024 г.
Порядковый номер отчета об оценке	№07/10/24/02-ОН

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №2.1.

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №07/10/24-ОН/ОДИ/ОБ от 07 октября 2024 г.
Объект оценки (вид объекта оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), включая права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав)	Объект оценки: недвижимое имущество, объект индивидуального жилищного строительства. Состав объекта оценки: 1. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 155 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 44:12:120322:91, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9; 2. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 806,49 кв. м, кадастровый номер 44:12:120322:62, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9. Правообладатель: ООО «УПТК СУ-7» (ИНН 4401156267, ОГРН 1144401009741). Права на объект оценки (вид права, ограничения и обременения): собственность, оценка проводится в допущении об отсутствии ограничений прав и обременений объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки.²
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены продажи имущества должника в ходе процедуры банкротства ООО «УПТК СУ-7» (ИНН 4401156267, ОГРН 1144401009741).
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Применяемые подходы и методы оценки	Сравнительный подход к оценке – имеет обоснованное применение с использованием метода сравнения продаж (метода корректировок), основанного на сравнении объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, с аналогичными объектами (аналогами).
	Доходный подход к оценке - не применяется (обоснован отказ от применения).
	Затратный подход к оценке - не применяется (обоснован отказ от применения).
Дата оценки	18 ноября 2024 г.

² Оценка проводится в допущении об отсутствии ограничений прав и обременений оцениваемых объектов недвижимости, так как: согласно п.1. ст.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; ...».

Форма представления результатов оценки	Согласно заданию на оценку результаты оценки объекта оценки как в целом, в совокупности объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, так и частей объекта оценки - пообъектно, представляются в виде числа, являющегося результатом математического округления (с округлением до разряда тысяч), выражаются в рублях Российской Федерации.
Стоимость частей объекта оценки:	
1. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 155 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 44:12:120322:91, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9	1 206 000,00 руб.
2. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 806,49 кв. м, кадастровый номер 44:12:120322:62, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9	153 000,00 руб.
Итоговая стоимость объекта оценки	1 359 000,00 руб., НДС не облагается ³
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки, определенная на дату оценки, рекомендуется для цели оценки с учетом принятых при проведении оценки допущений и ограничений оценки.

Оценщик

диплом ПП № 278350

член РОО (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813), регистрационный № 003408, дата регистрации в реестре 04.02.2008

Иванова О.В.

Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

³ 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, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), включая права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав)	Объект оценки: недвижимое имущество, объект индивидуального жилищного строительства. Состав объекта оценки: 1. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 155 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 44:12:120322:91, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9; 2. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 806,49 кв. м, кадастровый номер 44:12:120322:62, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9. Правообладатель: ООО «УПТК СУ-7» (ИНН 4401156267, ОГРН 1144401009741). Права на объект оценки (вид права, ограничения и обременения): собственность, оценка проводится в допущении об отсутствии ограничений прав и обременений объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки.⁴
Ссылки на доступные для оценщика источники информации, содержащие сведения о правах и основных характеристиках объекта оценки, предоставленные заказчиком оценки	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-246426716 от 04.10.2024. 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-246430356 от 04.10.2024. 3. Инвентаризационная опись имущества ООО «УПТК СУ-7» №1 от 01.10.2024. 4. Разъяснения и дополнительные сведения о характеристиках объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены продажи имущества должника в ходе процедуры банкротства ООО «УПТК СУ-7» (ИНН 4401156267, ОГРН 1144401009741).
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».

⁴ Оценка проводится в допущении об отсутствии ограничений прав и обременений оцениваемых объектов недвижимости, так как: согласно п.1. ст.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; ...».

Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Предпосылки стоимости	Рыночные предпосылки. 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.
Дата оценки	18 ноября 2024 г.
Осмотр объекта оценки	Период проведения осмотра: октябрь 2024 г. Детализация работ по осмотру: визуальный осмотр 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, а также из других источников, использованных в процессе оценки, упомянутых в отчете об оценке объекта оценки. Вся информация, полученная от заказчика оценки, а также из других источников, упомянутых в отчете об оценке объекта оценки, 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, а также иной, доступной на дату оценки информации соответствующего содержания, полученной из других источников, при этом оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на источники информации, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве оцениваемых прав. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, считаются достоверными, а объект оценки – оборотоспособным объектом гражданского оборота.
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.

Ограничения оценки	2. Итоговая стоимость 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 стоимость объекта оценки 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), определенной 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 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.
Форма представления результатов оценки⁵	Результаты оценки объекта оценки как в целом, в совокупности объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, так и частей объекта оценки - пообъектно, представляются в виде числа, являющегося результатом математического округления (с округлением до разряда тысяч), выражаются в рублях Российской Федерации.

⁵ 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

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет об оценке объекта оценки 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	На бумажном носителе.
Сведения о предполагаемых пользователях результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сведения отсутствуют.
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.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Субъект гражданского права: юридическое лицо

Организационно-правовая форма: общества, общества с ограниченной ответственностью

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Участок производственно-технической комплектации СУ-7»

Сокращенное наименование: ООО «УПТК СУ-7»

Место нахождения юридического лица: Российская Федерация, Костромская область, г.о. город Кострома, г. Кострома

Адрес юридического лица: 156026, Российская Федерация, Костромская область, г.о. город Кострома, г. Кострома, ул. Гагарина, д. 21, помещ. 1, ком. 11

Адрес для направления корреспонденции: 153035, г. Иваново-35, а/я 533

Способ образования: создание юридического лица путем реорганизации в форме преобразования

Дата регистрации: 11.11.2014

ОГРН: 1144401009741

Дата присвоения ОГРН: 11.11.2014

Наименование регистрирующего органа по месту нахождения юридического лица:

Управление Федеральной налоговой службы по Костромской области

ИНН: 4401156267

КПП: 440101001

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 Решения Арбитражного суда Костромской области от 10 сентября 2024 года по делу № А31-14764/2020

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):⁶ 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), правопреемник: 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,

⁶ 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, состраховщики: СПАО «Ингосстрах» (состраховщик 1), АО «АльфаСтрахование» (состраховщик 2), страховая сумма (лимит ответственности состраховщиков): 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 итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке.

Оценщик

диплом ПП № 278350

член РОО (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813), регистрационный № 003408,
дата регистрации в реестре 04.02.2008

Иванова О.В.

6.2. Сведения о независимости юридического лица, являющегося исполнителем оценки по договору на проведение оценки

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 итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной 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 № 200:⁷

- 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 № 611⁹

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков:¹⁰

- 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:¹¹

- Отсутствуют

6. Иные методические рекомендации по оценке:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р)

⁷ Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке

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 (частей 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 стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, непосредственно участвующий в проведении оценки

¹¹ Указываются только Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (МР), относящиеся к конкретной оценочной ситуации, с учетом вида и специфики объекта оценки (частей 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 предположениях 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

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 предположениях 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, а также из других источников, использованных в процессе оценки, упомянутых в отчете об оценке объекта оценки. Вся информация, полученная от заказчика оценки, а также из других источников, упомянутых в отчете об оценке объекта оценки, 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, а также иной, доступной на дату оценки информации соответствующего содержания, полученной из других источников, при этом оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на источники информации, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве оцениваемых прав. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, считаются достоверными, а объект оценки – оборотоспособным объектом гражданского оборота.

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 стоимость 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 стоимость объекта оценки 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), определенной 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 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.¹²

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

1. ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020 Здания и сооружения. Дата введения 01.06.2021
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ГК РФ)
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ
6. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (статьи: 1-142.6)
7. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (статьи: 143-432)
8. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
9. 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
10. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
11. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
12. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
13. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
14. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
15. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611
16. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022)
17. Международные стандарты оценки (МСО) 2022
18. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р)

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

1. Данные визуального осмотра объекта оценки (результаты фотофиксации)

¹² В отчете об оценке могут быть использованы и другие источники информации, ссылки на которые приводятся в тексте отчета об оценке в соответствующих разделах

2. Данные информационного портала недвижимости Статриелт – Statrielt (НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»)), ссылки на источник данных: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>, <https://statrielt.ru/analiz-rynka>
3. Дефекты и повреждения строительных конструкций, методы и приборы для их количественной и качественной оценки: учебное пособие / Р.Г. Касимов. Оренбург: ОГУ, 2016
4. Информационная база ООО «ИвОценка»
5. Информационные источники, размещенные в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (<https://lk.rosreestr.ru/>, <https://pkk.rosreestr.ru/>, <https://rosstat.gov.ru/>, <https://www.fedstat.ru/>, <https://www.economy.gov.ru/>, <https://cbr.ru/>, <https://adm44.ru/>, <https://44.rosstat.gov.ru/>, <https://neya.kostroma.gov.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://dom.mirkvartir.ru/> и др., ссылки на использованные Интернет-ресурсы приводятся в тексте отчета об оценке в соответствующих разделах)
6. Основы оценки недвижимости. Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений / Ю.В. Бейлезон
7. Основы оценки стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Москва, 2008
8. Оценка недвижимости / Под ред. М.А. Федотовой. Москва, 2007
9. Оценка недвижимости: Учебное пособие, 2-е изд., испр. и доп. / С.В. Грибовский. Москва, 2017
10. Справочник оценщика недвижимости–2024. Жилая недвижимость. Жилые дома: дачи, дома, таунхаусы, коттеджи. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. 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. 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
12. 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

Источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, права на объект оценки и содержащие иные сведения, относящиеся к объекту оценки, полученные от заказчика оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-246426716 от 04.10.2024
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-246430356 от 04.10.2024
3. Инвентаризационная опись имущества ООО «УПТК СУ-7» №1 от 01.10.2024
4. Разъяснения и дополнительные сведения о характеристиках объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки

Профессиональное суждение оценщика, проводившего оценку, относительно качества использованной при проведении оценки информации¹³: с учетом принятых при проведении оценки допущений и ограничений оценки, использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

¹³ 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, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, права на объект оценки и содержащих иные сведения, относящиеся к объекту оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-246426716 от 04.10.2024
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-246430356 от 04.10.2024
3. Инвентаризационная опись имущества ООО «УПТК СУ-7» №1 от 01.10.2024
4. Разъяснения и дополнительные сведения о характеристиках объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки
5. Данные визуального осмотра объекта оценки (результаты фотофиксации)
6. 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/>), Портал государственных органов Костромской области (<https://adm44.ru/>), Сайт администрации Нейского муниципального округа Костромской области (<https://neya.kostroma.gov.ru/>) и др.

12.2. Права, учитываемые при оценке объекта оценки

Объект оценки: недвижимое имущество, объект индивидуального жилищного строительства.

Состав объекта оценки:

1. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 155 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 44:12:120322:91, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9;
2. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 806,49 кв. м, кадастровый номер 44:12:120322:62, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9.

Правообладатель: ООО «УПТК СУ-7» (ИНН 4401156267, ОГРН 1144401009741).

Вид оцениваемых прав, учитываемых при оценке объекта оценки: собственность.

Зарегистрированные права и ограничения (обременения), согласно документации, предоставленной заказчиком оценки, а также иной, доступной на дату оценки информации соответствующего содержания, полученной из других источников:

Таблица №12.2.1.

Объект права №1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 155 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 44:12:120322:91, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9
Правообладатель	ООО «УПТК СУ-7» (ИНН 4401156267, ОГРН 1144401009741)

– вид права	Собственность
– номер государственной регистрации	44-44/006-44/006/006/2015-505/1
– дата государственной регистрации	20.04.2015
– зарегистрированные ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Запрещение регистрации
Объект права №2	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 806,49 кв. м, кадастровый номер 44:12:120322:62, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9
Правообладатель	ООО «УПТК СУ-7» (ИНН 4401156267, ОГРН 1144401009741)
– вид права	Собственность
– номер государственной регистрации	44-44/006-44/006/006/2015-507/1
– дата государственной регистрации	20.04.2015
– зарегистрированные ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Запрещение регистрации

Настоящая оценка проводится в допущении об отсутствии ограничений прав и обременений объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, 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; ...».

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, считаются достоверными, а объект оценки – оборотоспособным объектом гражданского оборота.

12.3. Реквизиты юридического лица, являющегося правообладателем объекта оценки

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Участок производственно-технической комплектации СУ-7»

Сокращенное наименование: ООО «УПТК СУ-7»

Место нахождения юридического лица: Российская Федерация, Костромская область, г.о. город Кострома, г. Кострома

Адрес юридического лица: 156026, Российская Федерация, Костромская область, г.о. город Кострома, г. Кострома, ул. Гагарина, д. 21, помещ. 1, ком. 11

Адрес для направления корреспонденции: 153035, г. Иваново-35, а/я 533

Способ образования: создание юридического лица путем реорганизации в форме преобразования

Дата регистрации: 11.11.2014

ОГРН: 1144401009741

Дата присвоения ОГРН: 11.11.2014

Наименование регистрирующего органа по месту нахождения юридического лица:
Управление Федеральной налоговой службы по Костромской области

ИНН: 4401156267

КПП: 440101001

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 Решения Арбитражного суда Костромской области от 10 сентября 2024 года по делу № А31-14764/2020

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 сведениям¹⁴ суммарная балансовая стоимость объекта оценки, в совокупности объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, по данным бухгалтерского учета ООО «УПТК СУ-7» составляет 1 355 434,21 руб.:

Таблица №12.4.1.

№ п/п	Состав объекта оценки (наименование и идентификаторы частей объекта оценки)	Дата приобретения ¹⁵	Кол-во (фактическое наличие)	Балансовая (остаточная) стоимость, руб.
1	2	3	4	5
1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 155 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 44:12:120322:91, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9	25.07.2010	1	865 434,21
2	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 806,49 кв. м, кадастровый номер 44:12:120322:62, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9	25.07.2010	1	490 000,00
	ИТОГО (в суммарном выражении):			1 355 434,21

¹⁴ Источник данных: Инвентаризационная опись имущества ООО «УПТК СУ-7» №1 от 01.10.2024

¹⁵ Согласно разъяснениям и дополнительным сведениям о характеристиках объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, предоставленным заказчиком оценки

12.5. Идентификаторы¹⁶, количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки: недвижимое имущество, объект индивидуального жилищного строительства.

Состав объекта оценки:

1. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 155 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 44:12:120322:91, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9;

2. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 806,49 кв. м, кадастровый номер 44:12:120322:62, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9.

Описание объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки:

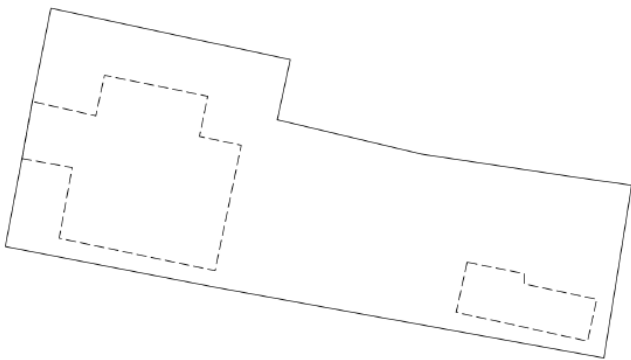
Таблица №12.5.1.

Вид объекта недвижимости	Здание¹⁷
Кадастровый номер	44:12:120322:91
Адрес (местоположение)	Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9
Назначение	Жилое
Наименование	Жилой дом
Основная количественная характеристика (тип, единица измерения)	Площадь, в квадратных метрах (кв. м)
Площадь	155 кв. м
Этажность:	
– количество этажей (всего)	2
– в том числе, наземных этажей	2
– в том числе, подземных этажей	0
Описание конструктивной системы	Ограждающие конструкции (наружные стены) – деревянные, несущие конструкции (перекрытия) – деревянные
Класс конструктивной системы	КС-7 ¹⁸
Инженерные коммуникации (подключенные)	Электроснабжение

¹⁶ Идентификатор (опознаватель) — уникальный признак объекта, позволяющий отличать его от других объектов, то есть идентифицировать. Идентификатор может быть словом, цифрой, буквой, символом или любой их комбинацией

¹⁷ Здание - объект капитального строительства стационарный, с полностью или частично замкнутым контуром, одним из основных предназначений которого является пребывание в нем людей или протекание производственных процессов. Виды зданий: жилые и нежилые

¹⁸ Класс конструктивной системы КС-7. Здания. Ограждающие конструкции - древесина; несущие - древесина и другие конструктивные материалы

Вид отопления	Печное
Внутренние отделочные работы	Простая отделка, требует ремонта
Год завершения строительства	1994
Степень повреждения конструктивных элементов	Средняя/сильная
Состояние	Требует ремонта
Кадастровая стоимость	709 343,55 руб.
Вид объекта недвижимости	Земельный участок¹⁹
Кадастровый номер	44:12:120322:62
Адрес (местоположение)	Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Основная количественная характеристика (тип, единица измерения)	Площадь, в квадратных метрах (кв. м)
Площадь	806,49 кв. м
Границы	Определены на местности, отображены на плане земельного участка на кадастровой карте ²⁰
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	44:12:120322:91 (жилой дом), 44:12:120322:154 (флигель ²¹)
Кадастровая стоимость	86 883,17 руб.
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	

¹⁹ Земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом

²⁰ <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/58.28156119541209,43.89218490529987/19/@5w3tqw5cd?text=44%3A12%3A120322%3A62&type=1&opened=44%3A12%3A120322%3A62>

²¹ Флигели относятся к строениям и сооружениям вспомогательного использования, для которых, согласно п. 3 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, выдача разрешения на строительство не требуется



Таблица №12.5.2.

Характеристика местоположения объекта оценки

Адресная часть местоположения объекта оценки	Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9
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. 

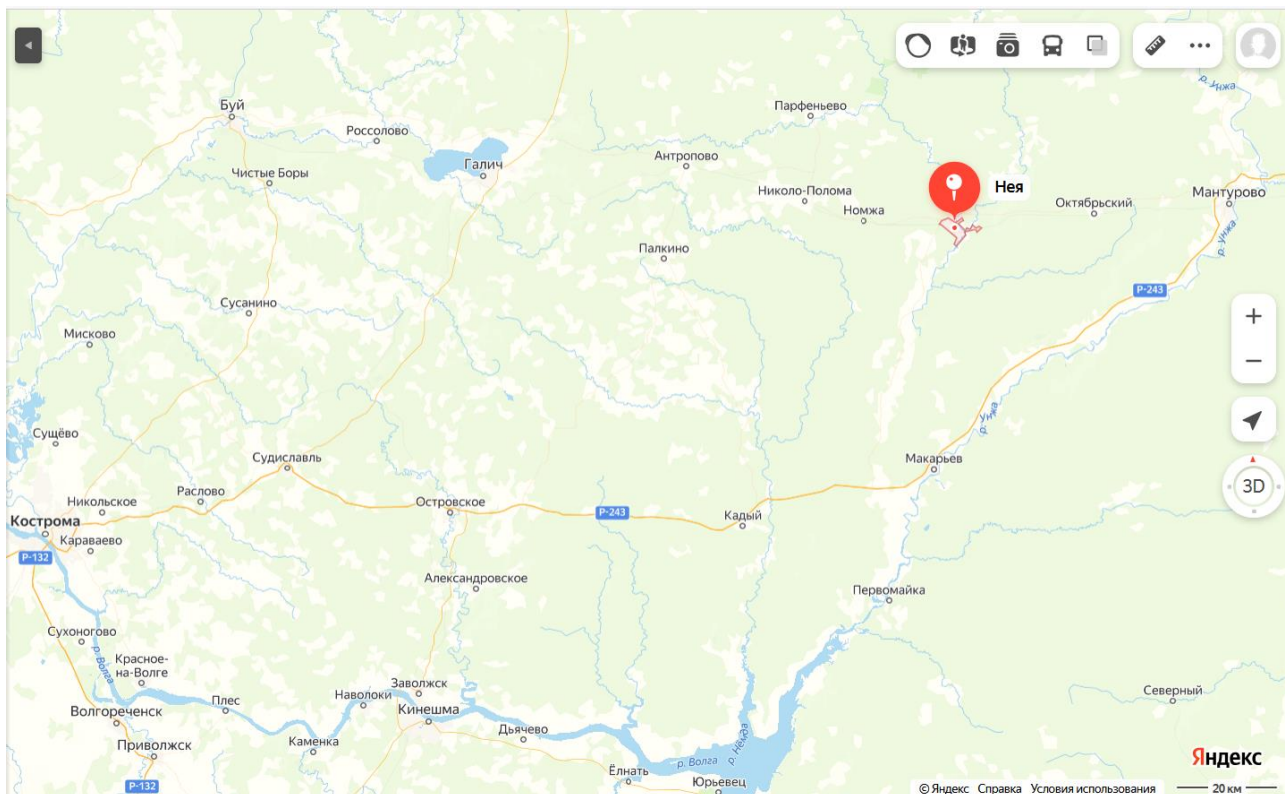
	Полезные ископаемые: Центральная часть Костромской области от её южной границы до истоков р. Унжи и р. Межи представлена глинами, мергелями, алевроитами и песками. В долинах рек (Унжа, Нея и др.) имеются выходы фосфоритов, горючих сланцев и глин. Доломиты и известняки близко к поверхности залегают лишь на одном, очень ограниченном участке — по оси Солигаличской структуры, представляющей собой пологое, вытянутое с ЮЗ на СВ. К этим отложениям приурочены месторождения карбонатных пород: Бединское, Заяцкое, Туровское. Для строительных промышленных материалов практический интерес представляют глины келловейского-кимерджского ярусов, которые могут использоваться в производстве минеральной ваты и грубой керамики. Отдельные наиболее выдержанные по качеству разности готерив-барремских глин пригодных для производства керамзита. Малослюдистые аптские пески в Костромском и Галичском районах пригодны для использования в формовочном производстве. Основные значения для промышленности строительных материалов имеют покровные суглинки, которые являются основным сырьём для производства кирпича. Экономика: Расположение Костромской области в центре европейской части Российской Федерации является предпосылкой для превращения области в центр, обеспечивающий межрегиональное и международное взаимодействие по ряду аспектов: экономическому, информационному, транспортному, коммуникационному, социальному, культурному и другим. Через её территорию проходят основные железнодорожные (связывающие Москву с Владивостоком), водные и автомобильные магистрали, соединяющие северо-западные направления Российской Федерации. Костромская область относится к промышленно-аграрным регионам. Традиционной производственной ориентацией Костромской области является лесное и сельское хозяйство, электроэнергетика и машиностроение, текстильная промышленность. Экология: По итогам зимних-летних месяцев 2024 года Костромская область входит в десятку лидеров «Национального экологического рейтинга»²². По программе «Экология» в начале 2024 года завершён первый этап по оздоровлению Галичского озера. Проведены работы по расчистке Святого озера. Благодаря строительству и реконструкции очистных сооружений в три раза снижены объёмы отводимых загрязнённых сточных вод в реку Волга. В прошлом году по программе «Чистая вода» Костромская область завершила модернизацию еще 10 объектов в Кадые, Чухломе, Солигаличе, Шарьинском, Костромском, Судиславском, Сусанинском и Чухломском районах. В результате улучшилось качество питьевого водоснабжения более чем 11 тыс. человек.
--	---

	Отмечена и положительная динамика по лесовосстановлению. Костромская область стабильно входит в число лучших в России по организации данной работы. По итогам 2023 года регион перевыполнил план по лесовосстановлению. В рамках реализации президентского нацпроекта новые деревья высажены на площади 33,78 тыс. га. Повлияло на результаты рейтинга и значительное сокращение площади лесных пожаров - по сравнению с прошлым годом снижение в два раза. Практически все возгорания ликвидировались в день возникновения. Также в рамках принятых мер на 40% сократилось количество палов травы. Кроме того, дополнительные баллы Костромская область получила за экологические акции по очистке территорий и водоемов, сбору макулатуры, активную работу школьных лесничеств и др.																																													
Административно-территориальная единица	Нейский район — административно-территориальная единица (район) в центре Костромской области. Административный центр — город Нея. Законом Костромской области от 18.03.2021 № 65-7-ЗКО муниципальный район город Нея и Нейский район и входившие в его состав городское поселение город Нея и сельские поселения к 29.03.2021 были преобразованы в Нейский муниципальный округ. Площадь муниципального района — 2657 км² (административного 2425,54 км²). Основные реки — Нея, Нельша, Шуя. Численность населения Нейского района: <table><tr><th colspan="9">Численность населения</th></tr><tr><th>2002^[7]</th><th>2008^[8]</th><th>2009^[9]</th><th>2010^[10]</th><th>2011^[11]</th><th>2012^[12]</th><th>2013^[13]</th><th>2014^[14]</th><th>2015^[15]</th></tr><tr><td>6018</td><td>↘4745</td><td>↗15 914</td><td>↘14 152</td><td>↘14 103</td><td>↘13 806</td><td>↘13 436</td><td>↘13 144</td><td>↘12 904</td></tr><tr><th>2016^[16]</th><th>2017^[17]</th><th>2018^[18]</th><th>2019^[19]</th><th>2020^[20]</th><th>2021^[1]</th><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>↘12 643</td><td>↘12 476</td><td>↘12 232</td><td>↘11 904</td><td>↘11 673</td><td>↘10 401</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> В городских условиях (город Нея) проживают 75,15% населения района. Нейский район как административно-территориальная единица включает 7 поселений, при этом Нея имеет статус города областного значения. Всего в Нейском районе (включая город Нея) 95 населённых пунктов. В Нейском районе выращивают рожь, овёс, пшеницу, картофель. Разводят крупный рогатый скот, свиней. Через Нейский район проходят железная дорога «Буй—Котельнич» и строящаяся федеральная трасса «Екатеринбург—Санкт-Петербург». Узкоколейная железная дорога Бельниковского торфопредприятия находится в посёлке Номжа.	Численность населения									2002 ^[7]	2008 ^[8]	2009 ^[9]	2010 ^[10]	2011 ^[11]	2012 ^[12]	2013 ^[13]	2014 ^[14]	2015 ^[15]	6018	↘4745	↗15 914	↘14 152	↘14 103	↘13 806	↘13 436	↘13 144	↘12 904	2016 ^[16]	2017 ^[17]	2018 ^[18]	2019 ^[19]	2020 ^[20]	2021 ^[1]				↘12 643	↘12 476	↘12 232	↘11 904	↘11 673	↘10 401			
Численность населения																																														
2002 ^[7]	2008 ^[8]	2009 ^[9]	2010 ^[10]	2011 ^[11]	2012 ^[12]	2013 ^[13]	2014 ^[14]	2015 ^[15]																																						
6018	↘4745	↗15 914	↘14 152	↘14 103	↘13 806	↘13 436	↘13 144	↘12 904																																						
2016 ^[16]	2017 ^[17]	2018 ^[18]	2019 ^[19]	2020 ^[20]	2021 ^[1]																																									
↘12 643	↘12 476	↘12 232	↘11 904	↘11 673	↘10 401																																									
Населенный пункт (местоположение объекта оценки)	Нея — город (с 1958) в Костромской области, административный центр Нейского района и одноимённого муниципального округа. Город областного значения. Город Нея расположен в центральной части Костромской области, преимущественно на правом берегу реки Нея, в 230 км от Костромы. Население — 7816 чел. (2021).																																													

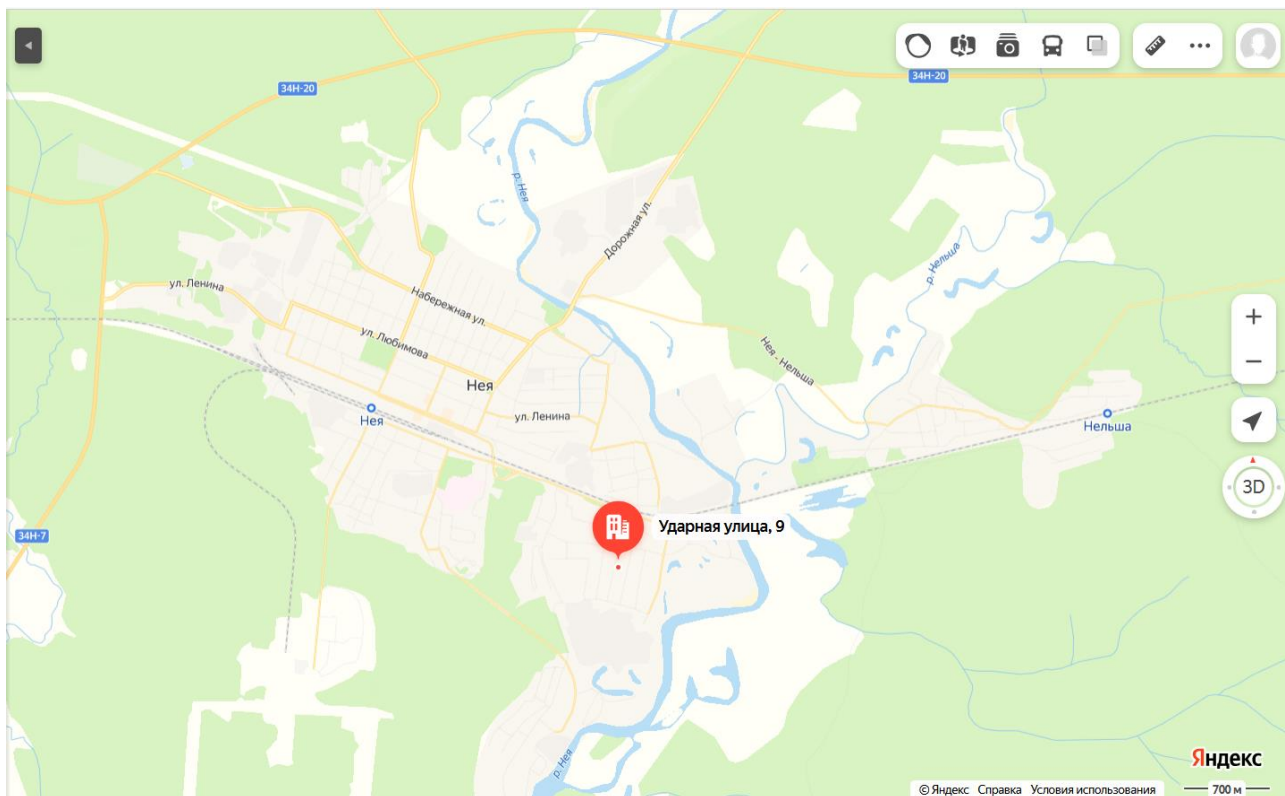
²² <https://adm44.ru/news/detail.php/218945>; <https://лидерзеленых.рф/tpost/8l3mljbu9l-natsionalnii-ekologicheskii-reiting-regi>

	Город Нея находится на высоте около 100 м выше уровня моря. Рельеф местности равнинный. Со всех сторон город окружён лесами. Почвы подзолистые и дерново-подзолистые. Климат умеренный континентальный. Среднегодовая температура воздуха положительная и составляет +3,2°C, средняя температура самого холодного месяца — января — -12,5°C, самого жаркого месяца — июля — +18,1°C. Расчётная многолетняя норма осадков — 614 мм. Наименьшее количество осадков выпадает в феврале (26 мм), наибольшее в июле (81 мм). Промышленность города Нея представлена деревообработкой (пилорамы), хлебным производством, швейным производством. Образование в городе представлено детскими дошкольными и общеобразовательными учреждениями (сады, школы), различными учреждениями дополнительного образования и учреждением профессионального образования (политехнический техникум). В городе действует краеведческий музей, муниципальный Районный Дом Культуры (РДК), муниципальная районная библиотека, районная больница, сеть розничной торговли (аптеки, магазины). В центре города Нея расположен памятник природы — парк. Водонапорная башня (построена в начале XX века) — памятник архитектуры регионального значения. В 2023 году в город Нея произведена технологическая подача природного газа. Имеется объездная автомобильная дорога. По автомобильной дороге расстояние до областного центра города Костромы составляет 230 км. Автобусным сообщением Нея связана с Костромой (два рейса туда и обратно ежедневно, по состоянию на октябрь 2022 года). В городе представлено три автобусных маршрута. Железнодорожная станция Нея ветки Буй—Свеча Северной железной дороги. Железнодорожным сообщением Нея связана с городами Урала, Сибири и Дальнего Востока, а также с Москвой и Санкт-Петербургом.
Характеристика локального местоположения	Зона малоэтажной жилой застройки, преобладающий способ землепользования – индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и ведение личного подсобного хозяйства

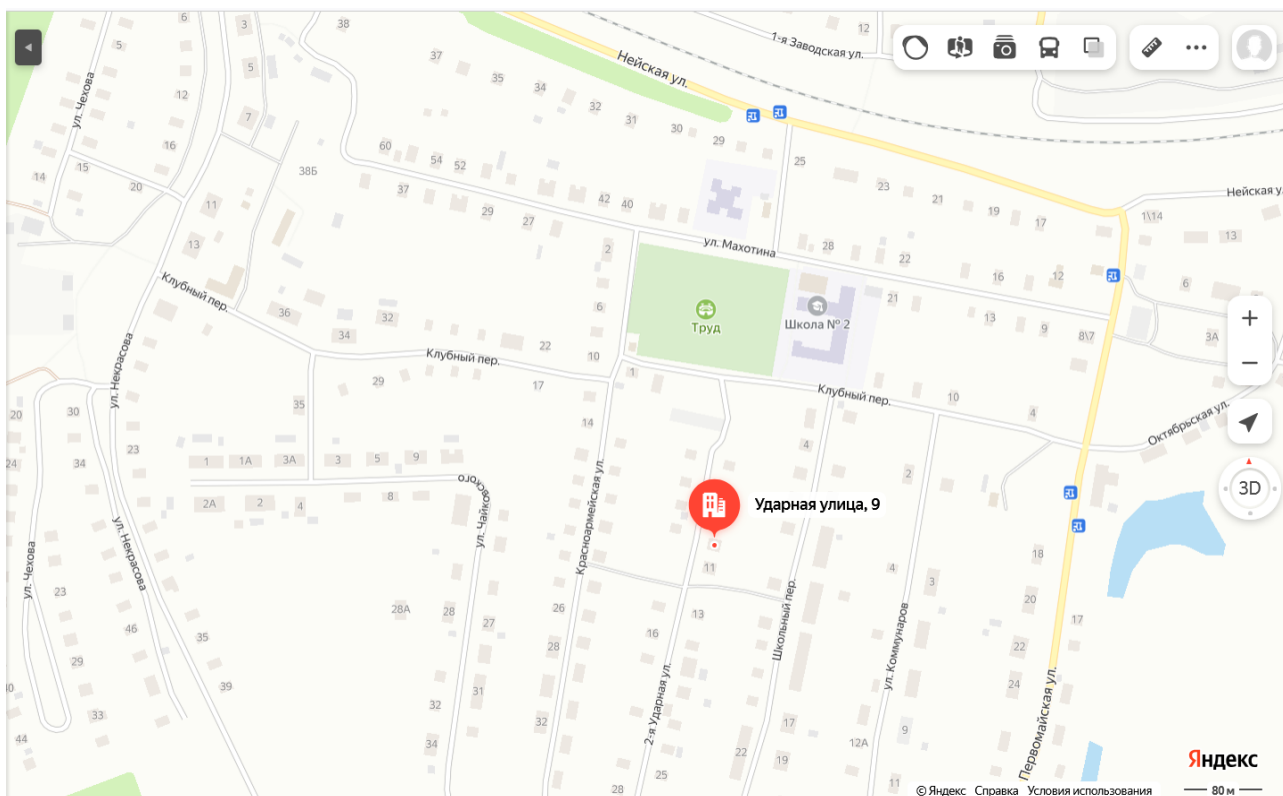
**Расположение объекта оценки относительно областного центра
(г. Нея – г. Кострома)**



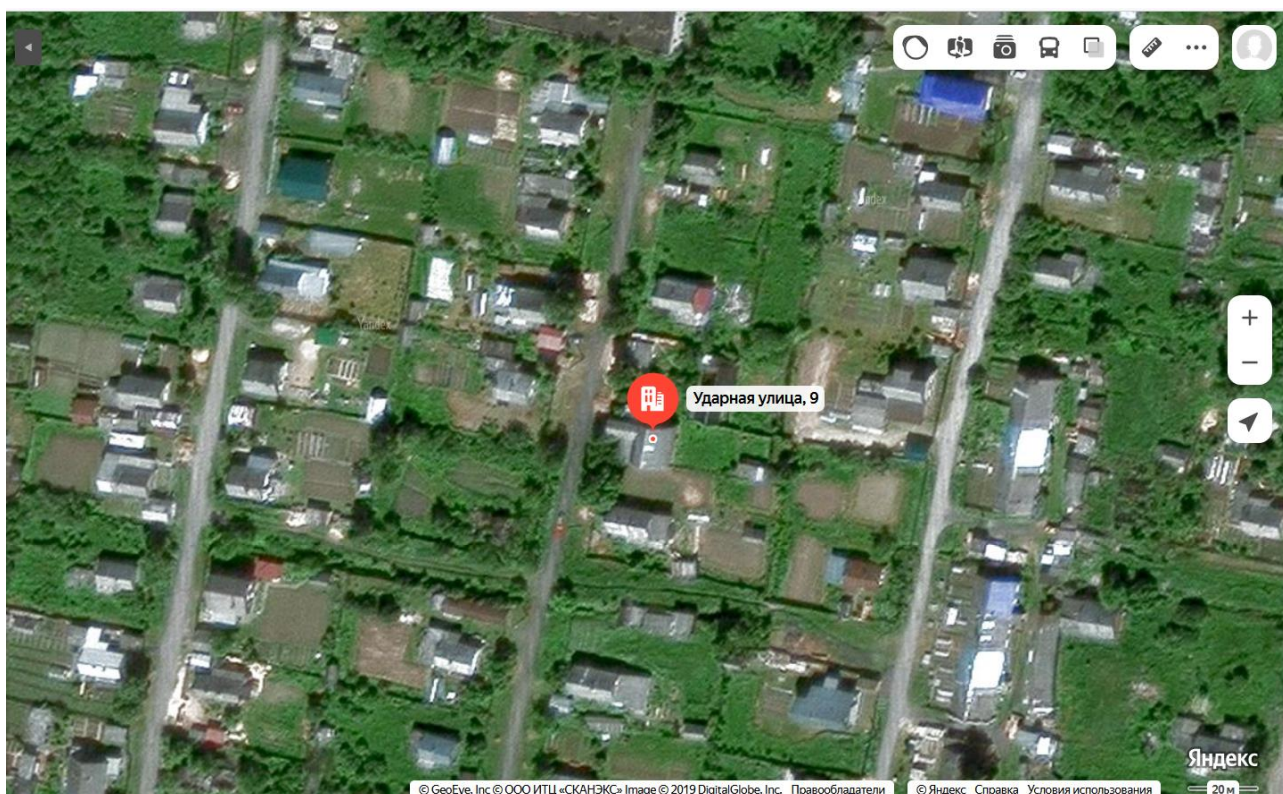
**Карта г. Нея Костромской области,
расположение объекта оценки в населенном пункте**



Локальное местоположение объекта оценки (г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9)



Спутниковая карта местности



13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п.6. ст.П. «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

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

В условиях российской практики распространен метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости²³. Данный метод базируется на качественной, выраженной в баллах оценке различных параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования.

Метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости и определение наиболее эффективного использования включает:

- исследование территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку различных параметров объекта оценки с точки зрения их пригодности (соответствия) для каждого рассматриваемого варианта использования;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном использовании – 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 характеристикам локального местоположения и физическим параметрам входящего в состав объекта оценки земельного участка, являющегося основой недвижимости, по объемно-планировочным и конструктивным решениям объекта капитального строительства (здания), расположенного на этом участке, 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, объект индивидуального жилищного строительства**²⁴ - соответствует

²³ Оценка недвижимости / Под ред. М.А. Федотовой. Москва, 2007, стр. 270

²⁴ Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных

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 применении выбранных подходов и методов оценки.

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

этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости

14. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ

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 стране²⁵

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.

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 получают 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.

²⁵ Источник данных: «Россия 2035: к новому качеству национальной экономики» Научный доклад ИНИ РАН, Москва 2024 г. Ссылка на источник данных: <https://ecfor.ru/publication/rossiya-2035-k-novomu-kachestvu-ekonomiki/>

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, обуславливающий 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. Нарастание 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 экономике²⁶

1. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 года **рост ВВП** увеличился до **+2,9% г/г** после **+2,4% г/г** в августе. С исключением сезонного фактора рост на **+0,5% м/м SA** после **-0,4% м/м SA** месяцем ранее.

В целом за 9 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, **рост ВВП** составил **+4,0% г/г**.

2. **Рост промышленного производства** в сентябре увеличился до **+3,2% г/г** после **+2,7% г/г** в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: **+9,9%** после **+9,4%** месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на **+0,1% м/м SA** после **+0,8% м/м SA** в августе. По итогам 9 месяцев 2024 года **рост промышленности** в целом составил **+4,4% г/г**.

3. **Обрабатывающая промышленность** в сентябре показала ускорение темпов роста до **+6,6% г/г** после **+4,7% г/г** в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: **+20,4%** после **+17,9%** месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до **+1,5% м/м SA** после **+0,7% м/м SA** в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года **рост обрабатывающего сектора** составил **+7,9% г/г**.

4. **Рост объёма строительных работ** в сентябре в годовом выражении был околонулевым после **+0,1% г/г** в августе. При этом к уровню двухлетней давности **рост** ускорился до **+7,2%** после **+6,9%** месяцем ранее. В целом же за 9 месяцев 2024 года **объём строительных работ** вырос на **+2,5% г/г**.

5. **Рост объёмов оптовой торговли** в сентябре ускорился до **+2,7% г/г** после **+0,8% г/г** в августе. К уровню двухлетней давности **рост** на **+22,3%** после **+23,7%** месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года **объём оптовой торговли** вырос на **+7,9% г/г**.

6. В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции **сельского хозяйства** к уровню прошлого года на **+0,2% г/г** после **-14,2% г/г** в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности **рост** в сентябре составил **+11,7%**. В целом за 9 месяцев 2024 года **объём выпуска продукции сельского хозяйства** составил **-2,3% г/г**.

По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, **мяса** – на **+2,8% г/г** и **яиц** – на **+1,5% г/г**.

7. В сентябре динамика **грузооборота транспорта** в годовом выражении составила **-0,4% г/г** после **+1,4% г/г** в августе. К уровню двухлетней давности **рост** на **+0,2%** после **+1,6%** месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста **грузооборота по автомобильному транспорту** до **+9,3% г/г** в сентябре против **+8,7%** в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 года **грузооборот транспорта** вырос на **+0,4% г/г**.

8. **Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению** в сентябре вырос на **+5,5% г/г** в реальном выражении после **+4,8% г/г** месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – **+18,1%**, как и месяцем ранее. С учётом сезонного фактора **рост** на **+0,2% м/м SA**. За 9 месяцев 2024 года **потребительская активность** в целом увеличилась на **+6,8% г/г**.

Оборот розничной торговли в сентябре показал **рост** на **+6,5% г/г** в реальном выражении после **+5,1% г/г** в августе. К уровню двухлетней давности – **+21,2%** после

²⁶ Источник данных: Экономический обзор О текущей ситуации в российской экономике. Сентябрь 2024 года, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiysko_y_ekonomike_sentyabr_2024_goda.html, 30.10.2024

+20,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора оборот вырос на **+0,4% м/м SA**. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на **+7,8% г/г**.

Объём платных услуг населению в сентябре увеличился на **+1,9% г/г** после +2,3% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – **+9,2%** после +10,6%. С учётом сезонного фактора **-0,4% м/м SA**. За 9 месяцев 2024 года прирост составил **+3,5% г/г**.

Оборот общественного питания в сентябре вырос к уровню прошлого года на **+7,7% г/г** после +13,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на **+18,1%** после +26,4%. С исключением сезонного фактора **-1,1% м/м SA**. По итогам 9 месяцев 2024 года оборот вырос на **+8,4% г/г**.

9. Инфляция в сентябре замедлилась до **8,63% г/г** после 9,05% г/г в августе. По состоянию на 28 октября 2024 года инфляция год к году **8,61% г/г** (на 21 октября 8,52% г/г). С начала года по 28 октября потребительские цены выросли на **6,55%**.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил **+7,8% г/г** после +10,0% г/г в августе. В целом по **промышленности** в сентябре индекс вырос на **+5,6% г/г** после +10,2% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда в сентябре уровень **безработицы** четвёртый месяц подряд держится на исторических минимумах в **2,4%** от рабочей силы.

Темпы роста **заработной платы** в августе (по последним оперативным данным) остаются высокими. В **номинальном выражении** рост составил **+17,4% г/г** после +18,0% г/г месяцем ранее, в **реальном выражении** – **+7,7% г/г** после +8,1% г/г.

По итогам 8 месяцев 2024 года рост **номинальной заработной платы** составил **+18,1% г/г**, **реальной заработной платы** – **+9,1% г/г**, а её размер **83 629 рублей**.

Рост **реальных денежных доходов** по итогам 3 квартала 2024 года составил **+8,5% г/г** после +8,8% г/г во 2 квартале. **Реальные располагаемые доходы** выросли на **+9,4% г/г** после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года рост на **+8,2% г/г** и **+8,6 г/г** соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 года внесли **оплата труда наёмных работников** (**+9,7% г/г в реальном выражении**), **доходы от собственности** (**+28,4% г/г**) и **доходы от предпринимательской деятельности** (**+11,2% г/г**).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.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	4,0	2,9	2,9	2,4	3,4	4,1	3,2	4,7	4,6	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-2,3	-5,5	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,4	1,2	0,2	-5,3	2,9	1,5	2,1	11,3
Строительство	2,5	0,2	0,0	0,1	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	7,9	3,2	2,7	0,8	6,3	9,1	2,6	12,0	13,4	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	6,8	5,3	5,5	4,8	5,8	6,8	5,9	6,9	7,6	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,8	6,0	6,5	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,5	2,6	1,9	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,4	10,4	7,7	13,0	10,8	9,3	10,8	7,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,4	0,9	-0,4	1,4	1,6	-0,6	-0,7	0,8	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,6	-1,8	-3,2	0,7	-3,1	-1,5	-2,1	-0,1	-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	4,4	3,1	3,2	2,7	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	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-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	7,9	6,0	6,6	4,7	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	8,3	8,9	8,6/ 8,6 ²	9,1	9,1	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	14,8	9,7	5,6	10,2	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	27,9	9,5	-2,2	10,5	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	12,5	10,0	7,8	10,0	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	9,1 ³	-	-	7,7	8,1	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	83 629 ³	-	-	82 218	85 017	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 ³	-	-	17,4	18,0	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	8,2	8,5	-	-	-	8,8	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6	9,4	-	-	-	9,7	-	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-0,1	0,0	-0,2	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.	76,0	76,3	76,3	76,4	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	76,0	76,1	75,9	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,5	0,6	0,4	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.	74,0	74,5	74,5	74,5	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	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,0	61,4	-21,2	-18,8	-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	1,8	1,8	1,8	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	1,8	1,9	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	61,3	61,3	61,3	61,4	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,6	2,4	2,4	2,4	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	2,4	2,5	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 В сентябре / по состоянию на 28 октября 2024 г.³ Январь–август 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,4	-2,8	-0,6	-3,6	-4,4	-1,2	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	1,3	1,2	0,0	4,6	-1,1	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,6	-4,8	-1,8	-2,5	-10,2	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,3	2,5	1,7	8,5	-2,7	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Экспортно ориентированные отрасли	0,0	-0,2	-2,2	0,8	0,9	-0,6	0,6	2,8	2,8	2,4	6,9	0,4	-2,6
Гражданские отрасли, ориентированные на внутренний спрос	5,0	2,6	2,2	2,1	3,8	5,6	8,0	7,3	7,5	12,4	12,1	-0,1	-0,4
Отрасли ОПК	25,3	21,6	28,7	17,6	17,7	27,3	29,3	25,3	17,1	38,0	30,4	22,1	6,1
пищевая промышленность	4,6	2,3	2,8	3,2	0,9	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.													
пищевые продукты	4,2	1,3	2,5	2,8	-1,5	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,8	10,1	6,7	8,6	14,7	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-4,5	-3,9	-5,8	-7,9	1,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,1	1,6	1,4	2,6	0,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.													
текстильные изделия	5,0	0,5	-2,8	0,8	3,7	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	4,2	6,2	9,5	6,8	1,7	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	1,8	-9,5	-13,8	-6,1	-8,5	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	6,8	2,3	1,2	1,5	4,3	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	4,4	0,6	2,8	-2,3	1,4	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,9	3,8	1,1	3,9	6,5	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,2	1,7	-2,6	3,6	4,4	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-0,6	0,0	1,1	-2,7	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,9	3,8	2,7	4,7	4,3	4,1	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	3,8	2,6	3,0	3,3	1,6	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	13,9	15,4	7,9	19,2	20,5	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	2,0	-0,8	-2,5	-1,6	1,7	1,9	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,8	2,9	2,9	1,9	3,7	3,9	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	7,4	3,2	0,2	1,5	8,2	10,6	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	-0,6	-1,3	-4,9	-0,8	1,9	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	32,0	17,1	16,1	8,7	27,8	42,7	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	20,0	16,7	23,8	11,6	14,9	18,0	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	32,6	27,6	31,5	12,9	39,5	31,1	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	6,4	2,6	-0,1	0,8	7,6	5,1	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,4	-8,1	-5,8	-16,7	-1,4	-5,2	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	19,4	8,6	5,2	3,4	18,4	18,4	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	27,3	30,0	50,4	32,7	5,2	23,8	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	4,4	0,5	-4,1	-0,3	6,9	6,8	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.													
мебель	9,2	3,7	2,0	2,0	7,5	8,6	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	9,2	5,4	-2,2	10,8	8,3	13,2	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,6	-1,0	-5,7	-2,6	6,5	5,4	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,2	2,0	1,7	0,2	4,1	2,2	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,7	-0,6	-3,1	-1,2	2,5	1,1	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Макроэкономический опрос Банка России²⁷

Даты проведения опроса: 11 – 15 октября 2024 года.²⁸

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Результаты опроса (октябрь 2024 года):

²⁷ Источник данных: Макроэкономический опрос Банка России, ссылка: https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

²⁸ Даты проведения следующего опроса: 6 — 10 декабря 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	7,7 (7,3)	5,3 (4,8)	4,1 (4,0)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)		6,7	13,8	5,9	8,2 (8,0)	6,5 (5,9)	4,6 (4,4)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)		5,7	10,6	9,9	17,3 (17,1)	18,0 (16,1)	12,5 (11,5)	9,0 (8,6)
ВВП (%, г/г)		5,9	-1,2	3,6	3,7 (3,6)	1,8 (1,7)	1,9 (1,9)	1,9 (2,0)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)		4,3	3,6	3,0	2,5 (2,6)	2,7 (2,8)	2,9 (3,0)	3,0 (3,0)
Номинальная заработная плата (%, г/г)		11,5	14,1	14,6	17,2 (16,0)	10,4 (9,0)	7,6 (7,0)	6,5 (6,6)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)		0,8	-1,4	-2,3	-1,7 (-1,3)	-1,1 (-1,0)	-1,0 (-0,7)	-1,0 (-0,6)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)		550	641	466	470 (470)	475 (478)	485 (486)	493 (498)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)		377	347	379	370 (369)	382 (385)	396 (397)	403 (409)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)		73,6	67,5	84,7	91,2 (90,4)	95 (94,4)	97,5 (96,4)	99,7 (98,9)
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)		71	99	82	81 (82)	77 (80)	75 (75)	72 (75)
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:								
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)		100,0	98,8	102,4	106,1 (106,0)	108,0 (107,7)	110,0 (109,5)	112,2 (111,6)
Реальная заработная плата** (%, г/г)		4,5	0,3	8,2	8,3 (7,3)	3,9 (3,0)	2,8 (2,6)	2,3 (2,3)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)		100,0	100,3	108,5	117,6 (116,5)	122,0 (119,4)	125,8 (122,3)	127,9 (124,9)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)		173	293	86	99 (99)	92 (91)	87 (89)	84 (88)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 (8,0)	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%	6,0-9,0 (6,0-9,0)						
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8 (1,8)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 — 2032 годов.					
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,5 (1,0-2,5)						

* В скобках — результаты опроса в сентябре 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. 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 7,7% (+0,4 п.п. к сентябрьскому опросу), на 2025 год — до 5,3% (+0,5 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. Медианный прогноз на 2024 год — 17,3% годовых (+0,2 п.п.). Он предполагает, что в октябре—декабре 2024 года средняя ключевая ставка составит 20,0% годовых. Ожидания на 2025 год — 18,0% годовых (+1,9 п.п.), на 2026 год — 12,5% годовых (+1,0 п.п.). Прогноз на конец горизонта (9,0% годовых) выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых).

ВВП: Прогноз роста в 2024 году повышен до 3,7% (+0,1 п.п.). Аналитики ожидают, что в 2025–2027 годах ВВП будет расти на 1,8-1,9%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась — 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,2% (+11,6% в сентябре).

Уровень безработицы: Аналитики немного понизили прогнозы на 2024–2026 годы. Они ожидают, что в 2024 году безработица снизится до 2,5% (-0,1 п.п.), в 2025 году вырастет до 2,7% (-0,1 п.п.), в 2026 году — до 2,9% (-0,1 п.п.) и вернется на уровень 2023 года (3,0%) к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2024 год — до 17,2% (+1,2 п.п.) в 2024 году. Далее они ожидают замедления роста — до 10,4% в 2025 году (+1,4 п.п.), до 7,6% в 2026 году (+0,6 п.п.) и до 6,5% к концу горизонта (-0,1 п.п.). Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 8,3%, в 2025 году — на 3,9%, в 2026 году — на 2,8%, в 2027 году — на 2,3%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,9% выше, чем в 2021 году (в сентябре — на 24,9%).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают большой дефицит консолидированного бюджета на всем горизонте в сравнении с опросом в сентябре — 1,7% ВВП в 2024 году с дальнейшим сокращением до 1,1% ВВП в 2025 году и до 1,0% ВВП в 2026–2027 годах.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы на 2024–2026 годы почти не изменились — 470 млрд долл. в 2024 году, 475 млрд долл. в 2025 году (-3 млрд долл.), 485 млрд долл. в 2026 году (-1 млрд долл.). Прогноз на 2027 год — 493 млрд долл. (-5 млрд долл.). Это на 10% (57 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы на 2024–2026 годы также без существенных изменений — 370 млрд долл. (+1 млрд долл.) в 2024 году, 382 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2025 году, 396 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2026 году. Прогноз на конец горизонта — 403 млрд долл. (-6 млрд долл.). Это на 7% (26 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Прогноз на 2024 год — 91,2 рублей за долл. (предполагает средний курс в октябре—декабре 2024 года 94,2 рублей за доллар), на 2025 год — 95,0 рублей за долл., на 2026 год — 97,5 рублей за долл., на 2027 год — 99,7 рублей за долл. (рубль слабее на 0,6-1,1% по сравнению с сентябрьским опросом).

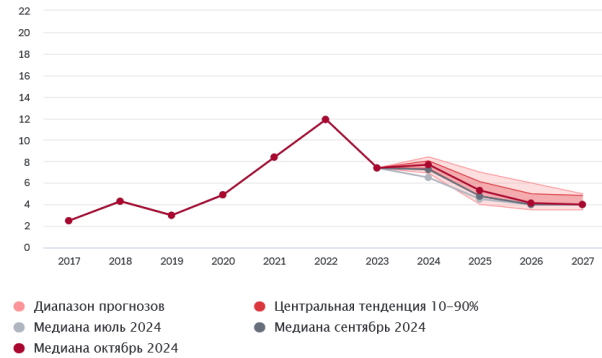
Цена на нефть марки Brent: Прогнозы немного понижены. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 81 долл. за баррель (предполагает

среднюю цену 79 долл. за баррель в октябре—декабре 2024 года). Далее цена будет снижаться и составит 77 долл. за баррель в 2025 году, 75 долл. за баррель в 2026 году и 72 долл. за баррель в 2027 году.

Графики:

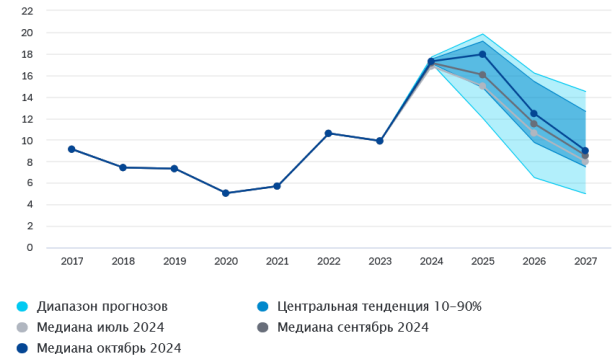
ИПЦ

в % дек. к дек. пред. года



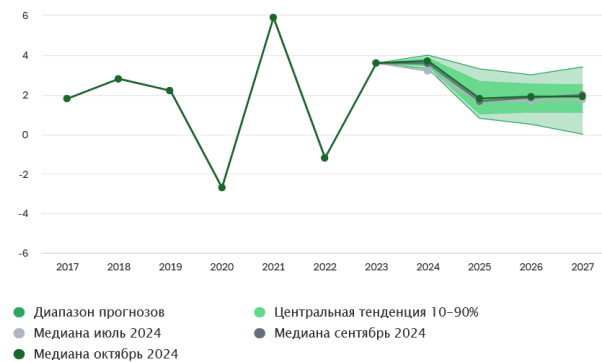
Ключевая ставка

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



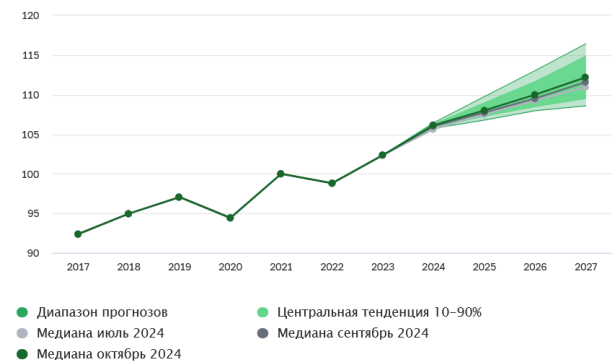
ВВП

%, г/г



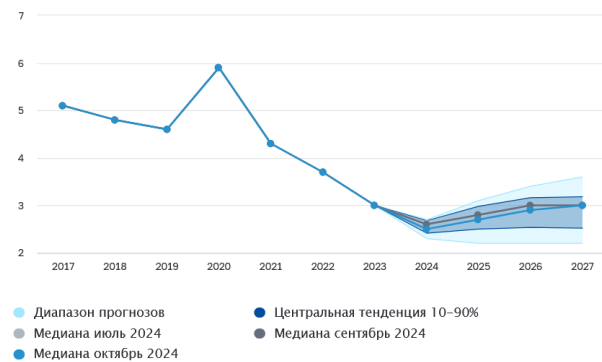
ВВП

(кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)



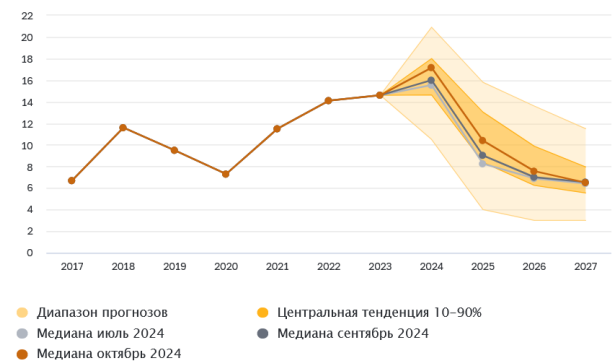
Уровень безработицы

%, дек., без исключения сезонности



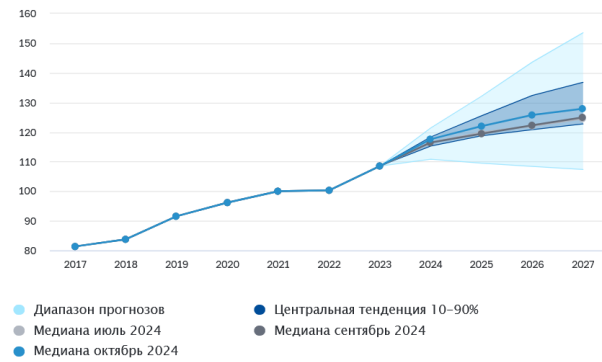
Номинальная заработная плата

%, г/г



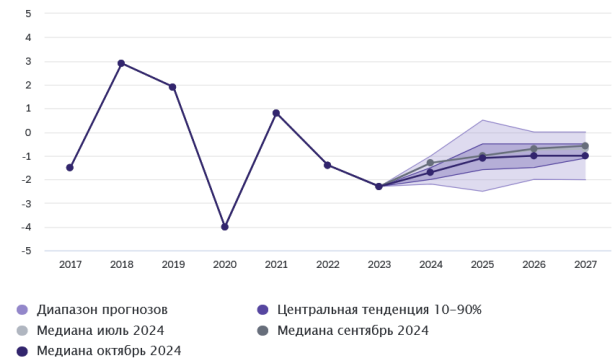
Реальная заработная плата

(кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)



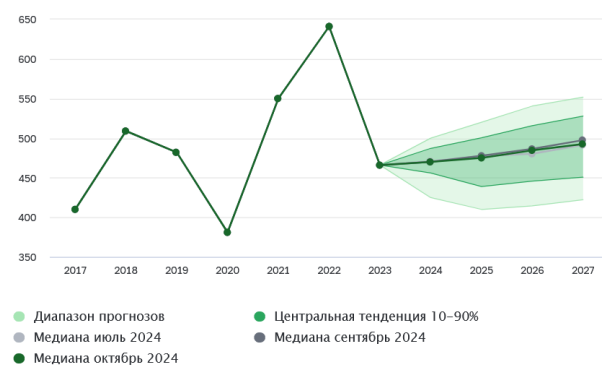
Баланс консолидированного бюджета

% ВВП за соответствующий год



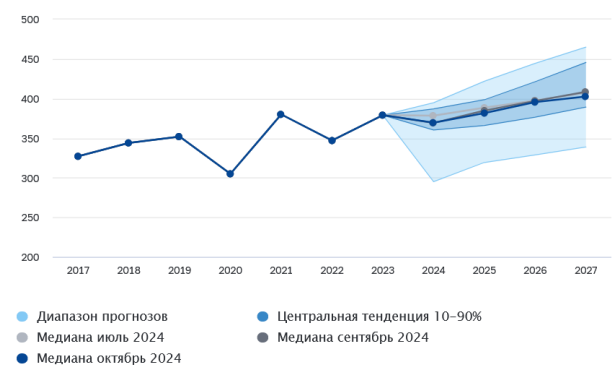
Экспорт товаров и услуг

млрд долл. США в год



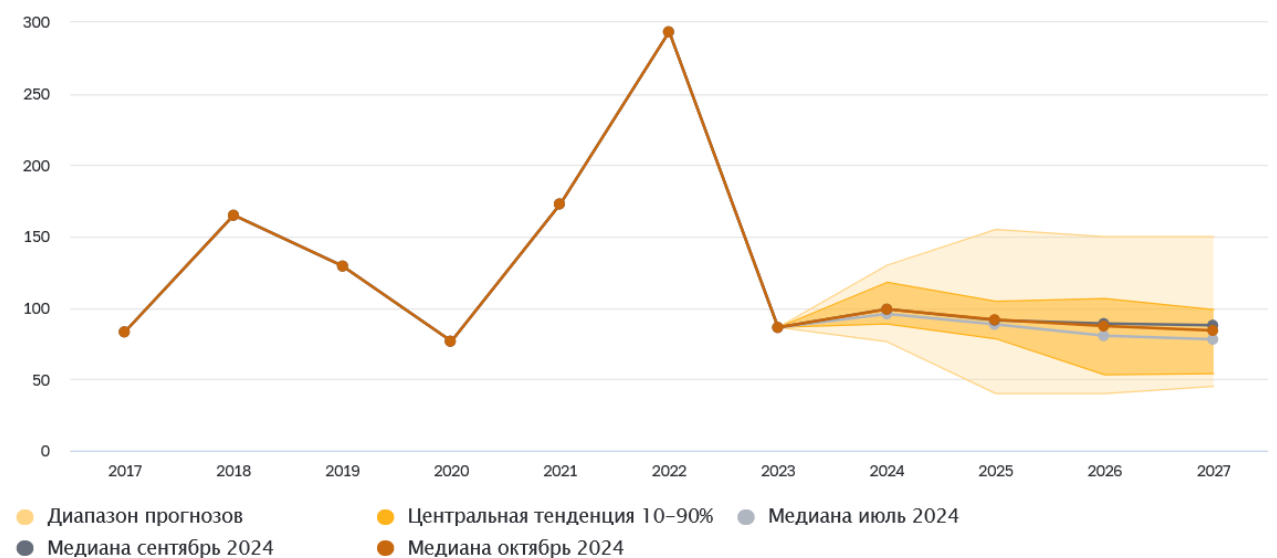
Импорт товаров и услуг

млрд долл. США в год



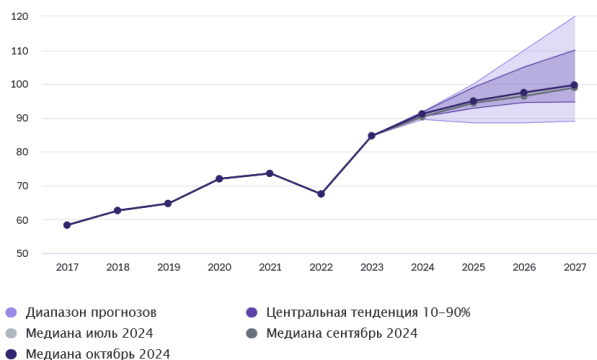
Торговый баланс

(млрд долл. США в год)



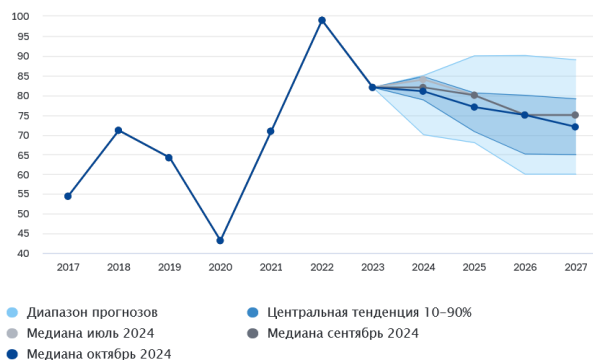
Курс (USD/RUB)

руб. за долл., в среднем за год



Цена на нефть марки Brent

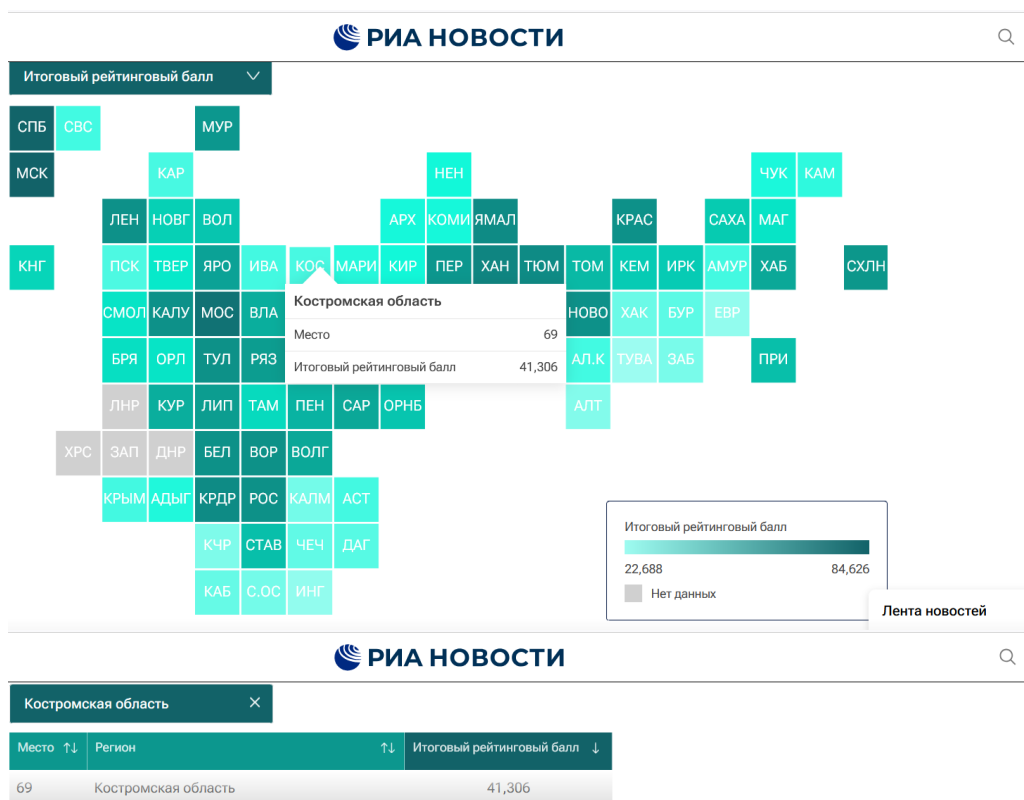
долл. США за баррель, в среднем за год



* 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 год²⁹



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.

²⁹ <https://ria.ru/20231225/itogi-1917517698.html>

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 области³⁰

	Сентябрь 2024 г.	в % (размах) к		Январь- сентябрь 2024 г.	В % к январю- сентябрю 2023 г.	Справочно:		
		сентябрю 2023 г.	августу 2024 г.			сентябрь 2023 г. в % (размах) к		январь- сентябрь 2023 г. в % к январю- сентябрю 2022 г.
						сентябрю 2022 г.	августу 2023 г.	
Индекс промышленного производства		94,5	92,3		103,3	99,2	99,4	108,4
Ввод в действие жилых домов ¹ , кв. метров	38879	в1,5р.	в2,4р.	267319	100,5	79,8	62,5	90,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	15479,9	98,3	97,9	134373,4	102,2	104,2	98,3	99,9
Объем платных услуг населению, млн рублей	3111,5	102,0	97,7	29811,1	102,3	101,6	99,2	101,2
Индекс потребительских цен		108,5	100,5		106,0 ³	107,5	100,6	105,6 ³
Индекс цен производителей промышленных товаров ²		122,5	101,9		117,5 ³	107,6	100,8	110,3 ³
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	0,6	57,3	95,6	0,6	57,3	61,5	87,2	61,5

¹ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

² На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

³ Сентябрь в % к декабрю предыдущего года.

	Август 2024 г.	в % (размах) к		Январь- август 2024 г.	В % к январю- августу 2023 г.	Справочно:		
		августу 2023 г.	июлю 2024 г.			август 2023 г. в % (размах) к		январь- август 2023 г. в % к январю- августу 2022 г.
						августу 2022 г.	июлю 2023 г.	
Начисленная средняя заработная плата одного работника								
номинальная, рублей	53037,3	119,4	97,9	53190,2	120,0	115,2	98,2	113,4
реальная		110,0	97,8		110,6	107,7	97,4	105,6

³⁰ Источник данных: Доклад «Социально-экономическое положение Костромской области в январе-сентябре 2024 года», ссылка на источник данных: <https://44.rosstat.gov.ru/folder/66536>

В докладе представлены данные оперативной статистической отчетности, характеризующие состояние экономики и социальной сферы области – за отчетный период и с начала года в сравнении с аналогичными периодами предыдущего года, которые могут уточняться в последующих выпусках

Жилищное строительство

В сентябре 2024 г. организациями всех форм собственности введено в действие 9 жилых домов. Населением построено 230 жилых домов общей площадью 27,8 тыс. кв. метров.

В январе-сентябре 2024 г. на территории области введено 38 жилых домов. Населением за счет собственных и заемных средств построено 1512 жилых домов. Всего в январе-сентябре 2024 г. введено в эксплуатацию 2495 новых квартир *(в соответствии с методологией Росстата по индивидуальному жилищному строительству количество квартир равно количеству введенных жилых домов)*.

Динамика ввода в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства):

	Квадратных метров общей площади	В % (размах) к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2023 г.			
Январь	33483	88,8	в3,8р.
Февраль	35002	66,6	104,5
Март	27329	114,1	78,
I квартал	95814	83,9	в2,3р.
Апрель	16682	61,7	61,0
Май	21173	148,7	126,9
Июнь	40177	135,2	в1,9р.
II квартал	78032	109,9	81,4
I полугодие	173846	93,8	
Июль	26239	46,1	65,3
Август	40468	в1,9р.	в1,5р.
Сентябрь	25311	79,8	62,5
III квартал	92018	83,7	117,9
Январь-сентябрь	265864	90,1	
Октябрь	10742	72,2	42,4
Ноябрь	25817	138,4	в2,4р.
Декабрь	58007	в6,5р.	в2,2р.
IV квартал	94566	в2,2р.	102,8
Год	360430	106,8	
2024 г.			
Январь	40156	119,9	69,2
Февраль	29249	83,6	72,8
Март	24095	88,2	82,4
I квартал	93500	97,6	98,9
Апрель	21964	131,7	91,2
Май	22990	108,6	104,7
Июнь	41393	103,0	в1,8р.
II квартал	86347	110,7	92,3
I полугодие	179847	103,5	
Июль	32426	123,6	78,3
Август	16167	40,0	49,9
Сентябрь	38879	в1,5р.	в2,4р.
III квартал	87472	95,1	101,3
Январь-сентябрь	267319	100,5	

В январе-сентябре 2024 г. общая площадь жилых помещений, построенных индивидуальными застройщиками, составила 211,8 тыс. кв. метров (79,2% от общего объема введенного жилья) или 113,1% к аналогичному периоду предыдущего года.

14.2. Определение сегмента рынка, к которому относятся виды использования и виды объектов недвижимости, необходимые для оценки объекта 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

Фактическое назначение и наиболее эффективное использование объекта оценки	Жилое, жилой дом, объект индивидуального жилищного строительства³¹
Принадлежность к рынку	Рынок жилой недвижимости³²
Исследуемый вид рынка	Вторичный рынок³³

³¹ Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости

³² Недвижимость - это имущество, состоящее из земли и зданий на ней. 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 жилой недвижимости относятся дома, квартиры, таунхаусы и др. жилые строения, как односемейные, так и многоквартирные, пригодные для проживания людей или для некоммерческих целей использования

³³ Вторичный рынок - это рынок, на котором обращаются объекты недвижимости, поставленные на кадастровый учет и имеющие правообладателя (собственника); первичная недвижимость — это объекты,

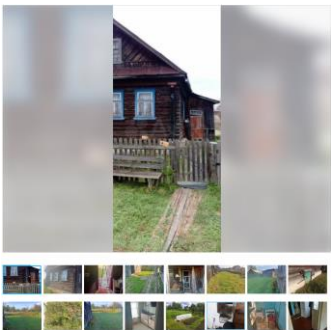
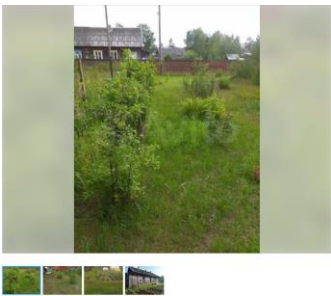
Сегмент рынка, к которому относятся виды использования и виды объектов недвижимости, необходимые для оценки объекта оценки	Жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), земельные участки под индивидуальное жилищное строительство и/или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта (приусадебные земельные участки)
Территория исследования	Костромская область, г. Нея

14.3. Обзор информации, характеризующей рынок и сегмент рынка, к которому относятся виды использования и виды объектов недвижимости, необходимые для оценки объекта оценки

В ходе исследования вторичного рынка жилой недвижимости в г. Нея Костромской области обнаружены следующие *предложения по продаже жилых домов (объекты индивидуального жилищного строительства) и земельных участков под индивидуальное жилищное строительство и/или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта (приусадебные земельные участки)* с указанными в объявлениях о продаже ценами предложения и доступными для анализа характеристиками объектов продажи:

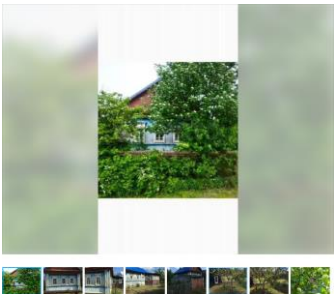
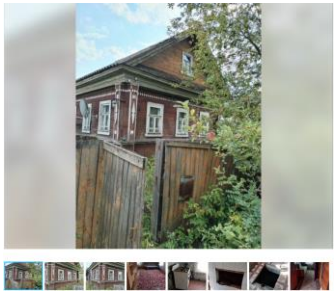
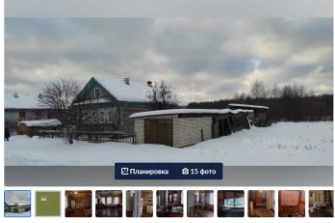
Таблица №14.3.1.

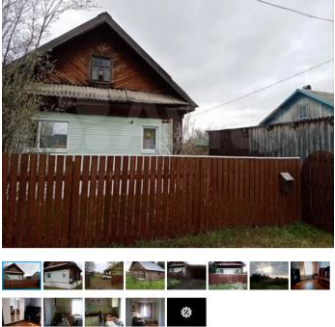
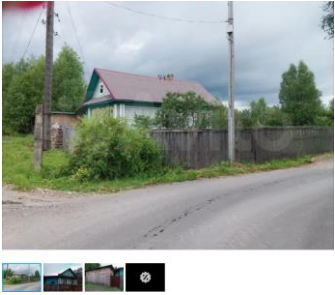
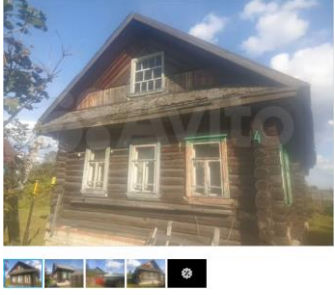
Обзор ценовых предложений по продаже жилых домов (объекты индивидуального жилищного строительства) и земельных участков под индивидуальное жилищное строительство и/или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта (приусадебные земельные участки) на вторичном рынке жилой недвижимости в г. Нея Костромской области

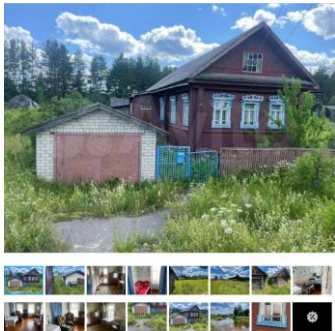
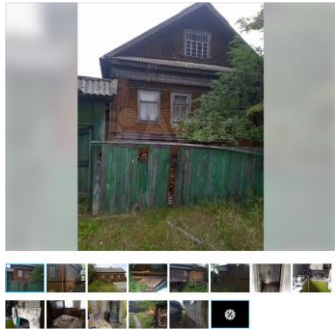
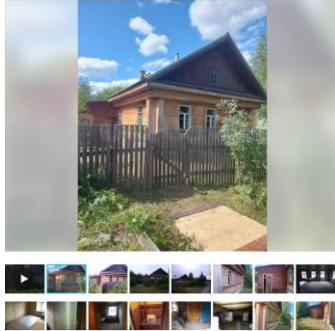
Объект продажи	Адрес (местоположение)	Изображение (фото)	Материал стен	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель цены, руб. за 1м2	Условия рынка - дата предложения ³⁴	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Дом 40 м ² на участке 12 соток	Костромская обл., Нея, ул. Горького, 4		деревянные	40	400 000	10 000	нояб.2024	https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_40_m_na_uchastke_12_sot.4180691625
Дом 39,2 м ² на участке 13 соток	Костромская обл., Нея, ул. Павлика Морозова, 5		деревянные	39,2	450 000	11 480	нояб.2024	https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_392_m_na_uchastke_13_sot.3245841132

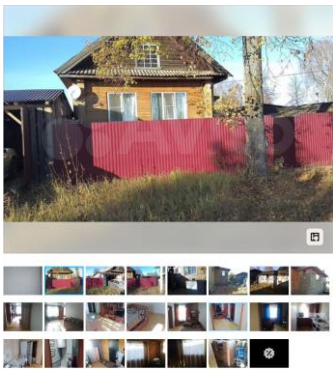
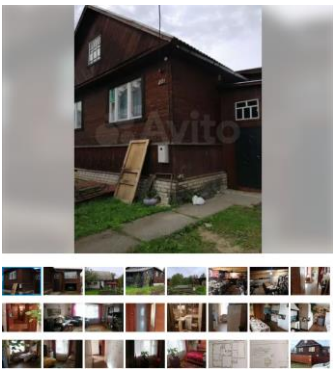
³⁴ Дата предложения – это дата, когда объявление еще находилось (размещалось) на первоисточнике и было актуальным

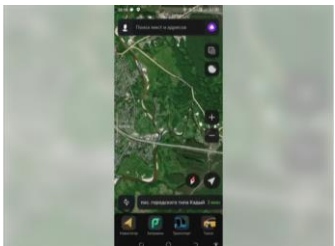
Объект продажи	Адрес (местоположение)	Изображение (фото)	Материал стен	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель цены, руб. за 1м2	Условия рынка - дата предложения ³⁴	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Дом 39,2 м² на участке 11 соток	Костромская обл., Нея, Интернациональная ул., 13		деревянные	39,2	450 000	11 480	нояб.2024	https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_392_m_na_uchastke_11_sot._246_1351787
Дом 50,1 м² на участке 10 соток	Костромская обл., Нея, Чехова ул.	 	деревянные	50,1	500 000	9 980	нояб.2024	https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_501_m_na_uchastke_10_sot._265_4109610
Дом 45,1 м² на участке 9,73 соток	Костромская обл., Нея, ул. Пятилетка, 11	 	деревянные	45,1	500 000	11 086	нояб.2024	https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_451_m_na_uchastke_973_ga_429_9278465

Объект продажи	Адрес (местоположение)	Изображение (фото)	Материал стен	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель цены, руб. за 1м2	Условия рынка - дата предложения ³⁴	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Дом 60 м² на участке 12 соток	Костромская обл., Нея, 2-я Пятилетка ул., 45		деревянные	60	550 000	9 167	нояб.2024	https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_60_m_na_u_chastke_12_sot._3554479815
Дом 56 м² на участке 10 соток	Костромская обл., Нея, Промкомбинатовская ул., 12		деревянные	56	650 000	11 607	нояб.2024	https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_56_m_na_u_chastke_10_sot._3766774901
Дом 60,2 м² на участке 13 соток	Костромская обл., Нея, Металлистов ул., 2		деревянные	60,2	690 000	11 462	нояб.2024	https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/308990101/

Объект продажи	Адрес (местоположение)	Изображение (фото)	Материал стен	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель цены, руб. за 1м2	Условия рынка - дата предложения ³⁴	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Дом 34,9 м² на участке 11 соток	Костромская обл., Нея, Сенная ул., 16		деревянные	34,9	690 000	19 771	нояб.2024	https://www.avito.ru/naya/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_349_m_na_uchastke_11_sot._2984670206
Дом 48,2 м² на участке 10 соток	Костромская обл., Нея, Эстакадная ул., 19		деревянные	48,2	800 000	16 598	нояб.2024	https://www.avito.ru/naya/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_482_m_na_uchastke_100_sot._4498037197
Дом 64 м² на участке 10 соток	Костромская обл., Нея, пер. Русова, 4		деревянные	64	850 000	13 281	нояб.2024	https://www.avito.ru/naya/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_64_m_na_uchastke_10_sot._4377642415

Объект продажи	Адрес (местоположение)	Изображение (фото)	Материал стен	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель цены, руб. за 1м2	Условия рынка - дата предложения ³⁴	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Дом 60 м² на участке 6 соток	Костромская обл., Нея, ул. Пушкина, 17		деревянные	60	888 800	14 813	нояб.2024	https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_60_m_na_u_chastke_6_sot._3928787715
Дом 68 м² на участке 7 соток	Костромская обл., Нея, Промкомбинатовская ул., 3		деревянные	68	900 000	13 235	нояб.2024	https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_68_m_na_u_chastke_7_sot._4363738130
Дом 50 м² на участке 10 соток	Костромская обл., Нея, Рабочий пер.		деревянные	50	1 000 000	20 000	нояб.2024	https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_50_m_na_u_chastke_10_sot._2008701443

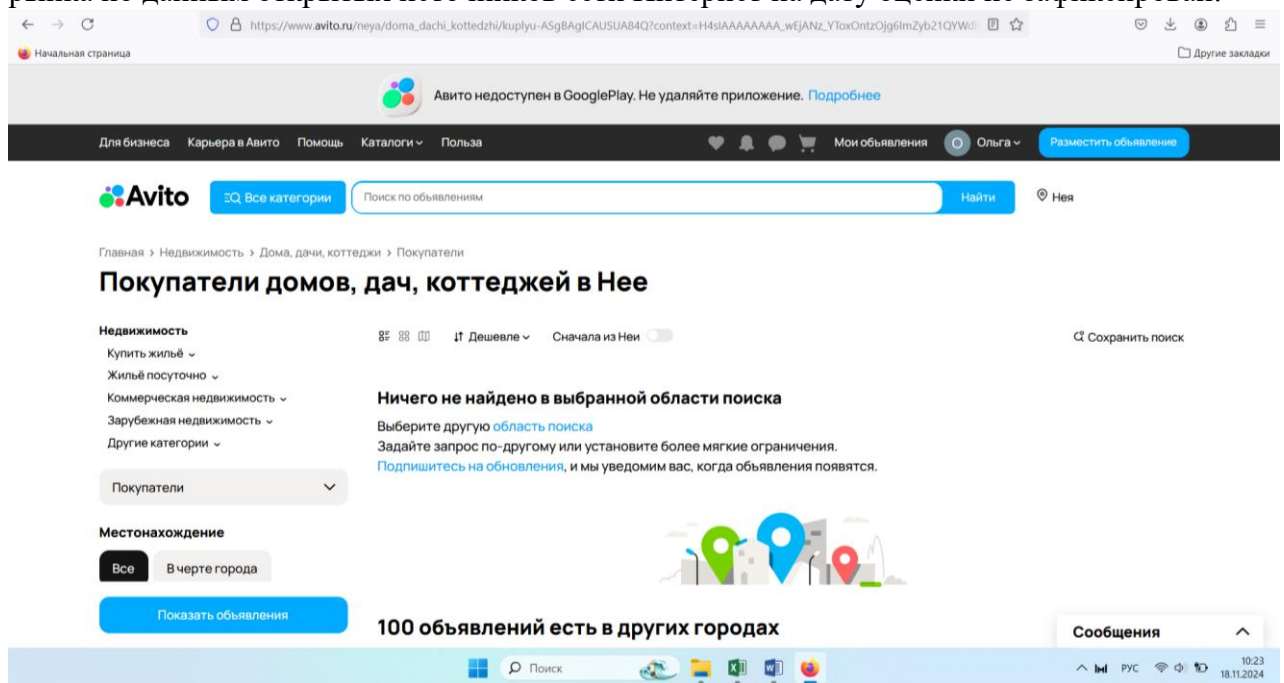
Объект продажи	Адрес (местоположение)	Изображение (фото)	Материал стен	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель цены, руб. за 1м2	Условия рынка - дата предложения ³⁴	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Дом 44 м² на участке 10 соток	Костромская обл., Нея, Набережная ул., 5		деревянные	44	1 050 000	23 864	нояб.2024	https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_44_m_na_u_chastke_100_sot._1816766143
Дом 68 м² на участке 10 соток	Костромская обл., Нея, Лесная ул., 9		деревянные	68	1 500 000	22 059	нояб.2024	https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_68_m_na_u_chastke_10_sot._4442743171
Дом 90 м² на участке 10 соток	Костромская обл., Нея, Первомайская ул., 10		деревянные	90	2 300 000	25 556	нояб.2024	https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_90_m_na_u_chastke_10_sot._2008224017

Объект продажи	Адрес (местоположение)	Изображение (фото)	Материал стен	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель цены, руб. за 1м2	Условия рынка - дата предложения ³⁴	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Участок 12 соток (ИЖС)	Костромская обл., Нея, Центральная ул., 49	 	-	1200	199 000	166	нояб.2024	https://www.avito.ru/n_eva/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._iz_hs_360602274
Участок 15 соток (ИЖС)	Костромская обл., Нея, Заречная ул., 14	 	-	1500	250 000	167	нояб.2024	https://www.avito.ru/n_eva/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._iz_hs_3544002014
Участок 11 соток (ИЖС)	Костромская обл., Нея, Промкомбинатовская ул., 22		-	1100	300 000	273	нояб.2024	https://www.avito.ru/n_eva/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._iz_hs_4546351677
Интервалы значений цен:								
объект ИЖС (жилой дом с земельным участком)								
от						9 167		
до						25 556		

Объект продажи	Адрес (местоположение)	Изображение (фото)	Материал стен	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Удельный показатель цены, руб. за 1м2	Условия рынка - дата предложения ³⁴	Ссылка на источник рыночной информации
1	2	3	4	5	6	7	8	9
земельный участок под ИЖС								
от						166		
до						273		

В ходе исследования вторичного рынка жилой недвижимости в г. Нея Костромской области и анализа экспонированных³⁵ в период проведения оценки *предложений по продаже жилых домов (объекты индивидуального жилищного строительства) и земельных участков под индивидуальное жилищное строительство и/или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта (приусадебные земельные участки)*, зафиксированы следующие интервалы значений удельных цен предложения: 9 167 - 25 556 руб. за 1 м2 площади объекта индивидуального жилищного строительства в совокупности прав на жилой дом (материал стен – деревянные) и земельный участок, на котором этот дом расположен; 166 – 273 руб. за 1 м2 площади земельного участка под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

Спрос на объекты индивидуального жилищного строительства на рынке жилой недвижимости в г. Нея Костромской области со стороны покупателей в ходе исследования рынка по данным открытых источников сети Интернет на дату оценки не зафиксирован:³⁶



14.4. Основные выводы относительно рынка в сегменте рынка, к которому относятся виды использования и виды объектов недвижимости, необходимые для оценки объекта оценки

1. *Типичными ценообразующими факторами* на рынке недвижимости являются следующие элементы сравнения³⁷:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

³⁵ Экспонированные на рынке объекты — это объекты, которые выставлены на продажу и находятся на рынке в течение определенного периода экспозиции

³⁶ Ссылка на источник данных: https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kottedzhi/kuplyu-ASgBAGICAUSUA84Q?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEjANz_YToxOntzOjg6ImZyb21QYWdlJjtzOjc6ImNhdkGFsb2ciO312FITcIwAAAA&f=ASgBAGICAKSUA84QsLMU_qGPAw

³⁷ Элементы сравнения — это параметры объектов недвижимости и обстоятельства конкретных сделок, формирующих цену объектов недвижимости, с учетом региональных особенностей и экономической составляющей функционирования рынка недвижимости

- 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.³⁸

2. По результатам проведенного исследования рынка и анализа рыночной информации, представленной в сегменте рынка, к которому относятся виды использования и виды объектов недвижимости, необходимые для оценки объекта оценки, установлены следующие *интервалы значений цен и условия рынка*:

- на вторичном рынке жилой недвижимости в г. Нея Костромской актуальные на дату оценки рыночные цены предложений по продаже объектов индивидуального жилищного строительства в совокупности прав на жилой дом (материал стен – деревянные) и земельный участок, на котором этот дом расположен, зафиксированы в интервальных границах 9 167 - 25 556 руб. за 1 м² площади дома, рыночные цены предложений по продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) зафиксированы в интервальных границах 166 – 273 руб. за 1 м² площади участка, продаваемого под строительство объекта ИЖС;
- спрос на объекты индивидуального жилищного строительства на рынке жилой недвижимости в г. Нея Костромской области со стороны покупателей в ходе исследования рынка по данным открытых источников сети Интернет на дату оценки не зафиксирован;
- в проведенном анализе рынка/сегмента рынка использованы цены предложений, сведения о совершенных сделках в сегменте рынка, к которому относятся виды использования и виды объектов недвижимости, необходимые для оценки объекта оценки, 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;
- соотношение уровней спроса и предложения в исследуемом сегменте рынка – спрос не зафиксирован, предложение превышает спрос;
- интенсивность сделок (торговая активность) в исследуемом сегменте рынка - не определена, ввиду отсутствия данных о совершенных сделках;
- сроки рыночной экспозиции – длительные.

По степени активности рынок (сегмент рынка), к которому относится объект оценки, по совокупности признаков характеризуется как неактивный (пассивный).

³⁸ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII. Подходы к оценке, п. 22, е)

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

15.1. Основные этапы процесса оценки³⁹

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 оценке⁴⁰

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

³⁹ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. I, пп. 1-3

⁴⁰ 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; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. I; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, ст. VII

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 № 200⁴¹, 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 № 611⁴², 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

⁴¹ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. II, п. 4, п. 6

⁴² 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 № 200⁴³, 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 № 611⁴⁴, при применении

⁴³ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст. III, п. 11, п. 13

⁴⁴ 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 № 200⁴⁵, 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 № 611⁴⁶, при применении

⁴⁵ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, ст.IV, п.24, п.26

⁴⁶ 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 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*.

1) *Сравнительный подход имеет обоснованное применение в оценке объектов недвижимости - земельного участка и объекта капитального строительства (здания), входящих в состав объекта оценки*, так как в сегменте рынка, к которому относятся виды использования и виды объектов недвижимости, необходимые для оценки объекта оценки, подобрано достаточное для оценки количество аналогов оцениваемых объектов недвижимости с известными ценами предложений по продаже и доступными для анализа характеристиками продаваемых схожих объектов недвижимости.

С учетом исходных данных, в рамках сравнительного подхода к оценке обоснованно применим *метод сравнения продаж (метод корректировок)*, основанный на сравнении объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, с аналогичными объектами (аналогами).

2) *Доходный подход в рамках проведения настоящей оценки 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 - объект индивидуального жилищного строительства - не является объектом недвижимости, генерирующим или способным генерировать потоки доходов, по определению цель создания объекта индивидуального жилищного строительства и

приобретения такого объекта недвижимости участниками рынка не связана с целью получения дохода от его использования⁴⁷.

3) *Затратный подход в рамках проведения настоящей оценки 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 относятся виды использования и виды объектов недвижимости, необходимые для оценки объекта оценки, подобрано достаточное для оценки количество аналогов оцениваемых объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, с известными ценами предложений по продаже и доступными для анализа характеристиками продаваемых схожих 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 установлена возможность, обоснованность и целесообразность применения сравнительного подхода, имеющего обоснованное применение в оценке объектов недвижимости - земельного участка и объекта капитального строительства (здания), входящих в состав объекта оценки, с использованием метода сравнения продаж (метода корректировок), основанного на

⁴⁷ Жилая недвижимость — это здания и участки, предназначенные для проживания людей. К жилой недвижимости относятся дома, квартиры, таунхаусы и др. жилые строения, как односемейные, так и многоквартирные, пригодные для проживания людей или для некоммерческих целей использования

сравнении объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, с аналогичными объектами (аналогами).

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

Применяемый подход к оценке – **сравнительный подход**.

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.

При выборе подходов и методов оценки объекта оценки установлена возможность, обоснованность и целесообразность применения сравнительного подхода в оценке **объектов недвижимости - земельного участка и объекта капитального строительства (здания), входящих в состав объекта оценки**.

В рамках применения сравнительного подхода к оценке используется **метод сравнения продаж (метод корректировок)**, основанный на сравнении объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, с аналогичными объектами (аналогами).

В качестве **аналогов** используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами недвижимости сегменту рынка и поддаются сравнению с ними по ценообразующим факторам.

Подбор аналогов при применении сравнительного подхода к оценке проведен по принципу сравнительно большего сходства (с учетом степени сопоставимости) аналогов с оцениваемыми объектами недвижимости по совокупности существенных признаков (элементов сравнения). Ввиду отсутствия сведений о совершенных сделках с сопоставимыми объектами недвижимости, при применении сравнительного подхода к оценке использовались цены предложений.

Так как цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, подбор аналогов для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости при применении сравнительного подхода к оценке проведен 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.

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

Для объектов недвижимости единицами сравнения являются цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения.

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 (аналога) к объекту оценки».

Таблица №15.4.1.

Расчет рыночной стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Ссылка на источник данных ⁴⁸			https://www.avito.ru/neya/zemelnye_uchastki/uchastok_1_2_sot.izhs_360602274	https://www.avito.ru/neya/zemelnye_uchastki/uchastok_1_1_sot.izhs_4546351677	https://www.avito.ru/neya/zemelnye_uchastki/uchastok_1_5_sot.izhs_3544002014
Вид сделки		продажа	продажа	продажа	продажа
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты
Условия продажи		типичные для рынка условия	типичные для рынка условия	типичные для рынка условия	типичные для рынка условия
Условия рынка (временной фактор)		нояб.2024	нояб.2024	нояб.2024	нояб.2024
Вид объекта недвижимости		земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности
Класс земельного участка		«земельные участки под ИЖС»	«земельные участки под ИЖС»	«земельные участки под ИЖС»	«земельные участки под ИЖС»
Местонахождение (адрес)		Костромская обл, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9	Костромская обл, г. Нея, ул. Центральная, д. 49	Костромская обл, г. Нея, ул. Промкомбинатовская, д. 22	Костромская обл, г. Нея, ул. Заречная, д. 14
Населенный пункт местонахождения		г. Нея	г. Нея	г. Нея	г. Нея
Зона расположения в населенном пункте		зона ИЖС с обычными условиями	зона ИЖС с обычными условиями	зона ИЖС с обычными условиями	зона ИЖС с обычными условиями
Наличие на участке зданий, строений, сооружений под снос		-	-	на участке строение под снос в неудовлетворительном состоянии (дом после пожара)	-

⁴⁸ Копии (скриншоты) указанных источников данных приведены в Приложении №3 отчета об оценке

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Коммуникации		типовая система	типовая система	типовая система	типовая система
Подъездные пути		автодорога общего пользования	автодорога общего пользования	автодорога общего пользования	автодорога общего пользования
Площадь участка	м2	806,49	1200	1100	1500
Цена	руб.	х	199 000,00	300 000,00	250 000,00
Вид цены		наиболее вероятная цена сделки	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения
Единица сравнения		цена в рублях за 1м2 площади участка	цена в рублях за 1м2 площади участка	цена в рублях за 1м2 площади участка	цена в рублях за 1м2 площади участка
Ценовое значение единицы сравнения	руб./1м2	х	165,83	272,73	166,67
Сравнительный анализ сходства и различий аналогов и объекта оценки, внесение (при необходимости) в значения единиц сравнения корректировок ⁴⁹ :					
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		165,83	272,73	166,67
Условия финансирования		типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00

⁴⁹ Величины корректировок цен объектов-аналогов 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

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		165,83	272,73	166,67
Условия продажи		типичные для рынка условия	типичные для рынка условия	типичные для рынка условия	типичные для рынка условия
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		165,83	272,73	166,67
Условия рынка (временной фактор)		нояб.2024	нояб.2024	нояб.2024	нояб.2024
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		165,83	272,73	166,67
Вид цены		наиболее вероятная цена сделки	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения
Корректировка (скидка на торг) ⁵⁰	%		-15,10	-15,10	-15,10
Корректировка	руб.		-25,04	-41,18	-25,17
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		140,79	231,55	141,50
Вид объекта недвижимости		земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок

⁵⁰ В расчет принимается среднее значение скидки на торг в размере 15,1%

Источник данных: 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, стр.244, Табл.152

Обоснование (скриншот из источника данных):
Таблица 152. Значение «Скидки на торг» на неактивном рынке в зависимости от класса земельного участка.

4. Земельные участки под жилую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	15,1%	9,1%	21,1%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		140,79	231,55	141,50
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		140,79	231,55	141,50
Класс земельного участка		«земельные участки под ИЖС»	«земельные участки под ИЖС»	«земельные участки под ИЖС»	«земельные участки под ИЖС»
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		140,79	231,55	141,50
Населенный пункт местонахождения		г. Нея	г. Нея	г. Нея	г. Нея
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		140,79	231,55	141,50
Зона расположения в населенном пункте		зона ИЖС с обычными условиями	зона ИЖС с обычными условиями	зона ИЖС с обычными условиями	зона ИЖС с обычными условиями
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		140,79	231,55	141,50
Площадь участка (фактор масштаба)	м2	806,49	1200	1100	1500
Корректировка ⁵¹	%		8,75	6,77	13,99

⁵¹ Расчет корректировки к ценам аналогов №№1-3: $K_{\text{корр}} = ((S_o/S_a)^k - 1) * 100$, где: S_o – площадь объекта оценки, S_a – площадь аналога, $k = -0,211$

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Корректировка	руб.		12,31	15,67	19,79
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		153,11	247,22	161,29
Наличие на участке зданий, строений, сооружений под снос		-	-	на участке строение под снос в неудовлетворительном состоянии (дом после пожара)	-

Источник данных: 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, стр.120, Рис.22, стр.131, Табл.36. Обоснование (скриншоты из источника данных):

Земельные участки под жилую застройку

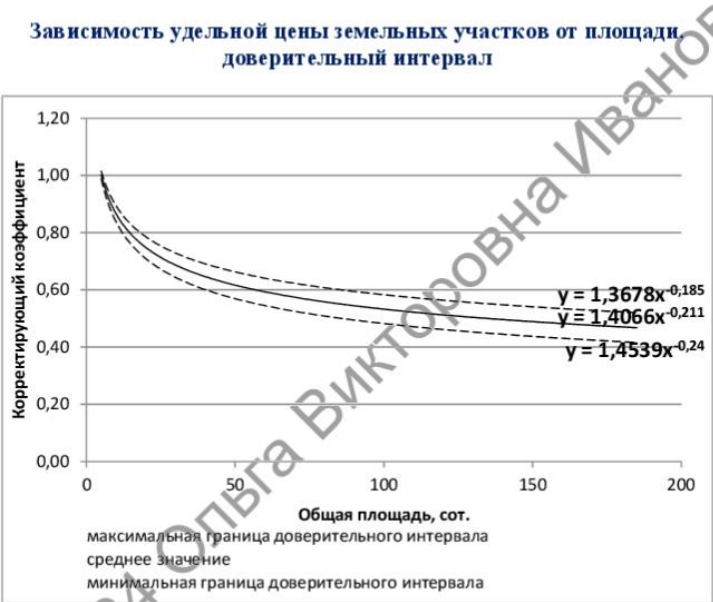


Рис. 22. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек. Доверительный интервал.

Таблица 36. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,88	1,95		
	10-30	0,75	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1,55
	30-50	0,65	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34
	50-70	0,59	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,23
	70-90	0,56	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16
	90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10
	110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06
	130-150	0,50	0,66	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03
	150-170		0,65	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00
	>170		0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Корректировка ⁵²	%		0,00	3,09	0,00
Корректировка	руб.		0,00	7,65	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		153,11	254,86	161,29
Коммуникации		типовая система	типовая система	типовая система	типовая система
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		153,11	254,86	161,29
Подъездные пути		автодорога общего пользования	автодорога общего пользования	автодорога общего пользования	автодорога общего пользования
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		153,11	254,86	161,29
Скорректированное значение единицы сравнения (Ci)	руб./1м2	x	153,11	254,86	161,29
Валовая корректировка (абсолютная)	руб.		37,36	64,50	44,96

⁵² Расчет корректировки к цене аналога №2: $Корр=(1/0,97-1)*100$, где: 0,97 – значение корректировочного коэффициента из расширенного интервала

Источник 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, 20244, стр.294, Табл.190

Обоснование (скриншот из источника данных):

Таблица 190. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,86	0,75	0,97

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
<i>Валовая корректировка (относительная)</i>	%		22,53	23,65	26,98
Весовой коэффициент (Wi)		$\frac{1/(\lfloor S_{1..n} \rfloor + 1)}{1/(\lfloor S_1 \rfloor + 1) + 1/(\lfloor S_2 \rfloor + 1) + \dots + 1/(\lfloor S_n \rfloor + 1)}$	0,3383	0,3352	0,3265
Средневзвешенное значение единицы сравнения (PC _{1м2})	руб./1м2	189,89			
Расчетная формула		PC _{1м2} =Σ[Ci*Wi]			
Площадь оцениваемого земельного участка (Soц)	м2	806,49			
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка (PC _{3у})	руб.	153 144,39			
Расчетная формула		PC _{3у} =PC _{1м2} *Soц			

Примечание:

1) Коэффициент вариации (относительное стандартное отклонение), рассчитанный по скорректированным значениям единиц сравнения ($V=29,79\%$), показывает вариацию в пределах нормы (нормативное значение – не более 33%), что положительно характеризует проведенный расчет и полученный результат.

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 значениям единиц сравнения:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ – 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.

Таблица №15.4.2.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в целом, в совокупности объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, с определением стоимости частей объекта оценки - пообъектно

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Ссылка на источник данных ⁵³			https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_7_sot.436_3738130	https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kottedzhi/dom_56_m_na_uchastke_10_sot.37_66774901	https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/308990101/
Вид сделки		продажа	продажа	продажа	продажа
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования		типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты
Условия продажи		типичные для рынка условия	типичные для рынка условия	типичные для рынка условия	типичные для рынка условия
Условия рынка (временной фактор)		нояб.2024	нояб.2024	нояб.2024	нояб.2024
Вид объекта недвижимости		объект индивидуального жилищного строительства	объект индивидуального жилищного строительства	объект индивидуального жилищного строительства	объект индивидуального жилищного строительства
Состав объекта продажи		ОКС (жилой дом), земельный участок	ОКС (жилой дом), земельный участок	ОКС (жилой дом), земельный участок	ОКС (жилой дом), земельный участок
Местонахождение (адрес)		Костромская обл, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9	Костромская обл, г. Нея, ул. Промкомбинатовская, д. 3	Костромская обл, г. Нея, ул. Промкомбинатовская, д. 12	Костромская обл, г. Нея, ул. Металлистов, д. 2
Населенный пункт местонахождения		г. Нея	г. Нея	г. Нея	г. Нея
Зона расположения в населенном пункте		зона ИЖС с обычными условиями	зона ИЖС с обычными условиями	зона ИЖС с обычными условиями	зона ИЖС с обычными условиями
Материал стен ОКС		деревянные	деревянные	деревянные	деревянные

⁵³ Копии (скриншоты) указанных источников данных приведены в Приложении №3 отчета об оценке

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Состояние ОКС (степень повреждения конструктивных элементов)		средняя/сильная	средняя/сильная	средняя/сильная	средняя/сильная
Уровень внутренних отделочных работ		требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта
Вид отопления		печное	печное	печное	печное
Электроснабжение		да	да	да	да
Водоснабжение и канализация		местная (локальная)	местная (локальная)	местная (локальная)	местная (локальная)
Газоснабжение		нет (по границе участка)	да (в доме)	да (в доме)	нет (по границе участка)
Наличие движимого имущества (мебель, бытовая техника)		нет	нет	нет	нет
Наличие типовых хозяйственных построек		да	да	да	да
Подъездные пути		автодорога общего пользования	автодорога общего пользования	автодорога общего пользования	автодорога общего пользования
Площадь ОКС	м2	155,0	68,0	56,0	60,2
Цена	руб.	х	900 000,00	650 000,00	690 000,00
Вид цены		наиболее вероятная цена сделки	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения
Единица сравнения		цена в рублях за 1м2 площади ОКС	цена в рублях за 1м2 площади ОКС	цена в рублях за 1м2 площади ОКС	цена в рублях за 1м2 площади ОКС
Ценовое значение единицы сравнения	руб./1м2	х	13 235,29	11 607,14	11 461,79
Сравнительный анализ сходства и различий аналогов и объекта оценки, внесение (при необходимости) в значения единиц сравнения корректировок ⁵⁴ :					

⁵⁴ Величины корректировок цен объектов-аналогов определяются способом экспертного обоснования.
Источник данных: Справочник оценщика недвижимости–2024. Жилая недвижимость. Жилые дома: дачи, дома, таунхаусы, коттеджи. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. 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

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Передаваемые права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		13 235,29	11 607,14	11 461,79
Условия финансирования		типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты	типичные для рынка условия, денежная форма оплаты
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		13 235,29	11 607,14	11 461,79
Условия продажи		типичные для рынка условия	типичные для рынка условия	типичные для рынка условия	типичные для рынка условия
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		13 235,29	11 607,14	11 461,79
Условия рынка (временной фактор)		нояб.2024	нояб.2024	нояб.2024	нояб.2024
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		13 235,29	11 607,14	11 461,79
Вид цены		наиболее вероятная цена сделки	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения	рыночная цена предложения
Корректировка (скидка на торг) ⁵⁵	%		-13,30	-13,30	-13,30

⁵⁵ В расчет принимается среднее значение скидки на торг в размере 13,3%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Корректировка	руб.		-1 760,29	-1 543,75	-1 524,42
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		11 475,00	10 063,39	9 937,38
Вид объекта недвижимости		объект индивидуального жилищного строительства	объект индивидуального жилищного строительства	объект индивидуального жилищного строительства	объект индивидуального жилищного строительства
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		11 475,00	10 063,39	9 937,38
Состав объекта продажи		ОКС (жилой дом), земельный участок	ОКС (жилой дом), земельный участок	ОКС (жилой дом), земельный участок	ОКС (жилой дом), земельный участок
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		11 475,00	10 063,39	9 937,38
Населенный пункт местонахождения		г. Нея	г. Нея	г. Нея	г. Нея
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		11 475,00	10 063,39	9 937,38
Зона расположения в населенном пункте		зона ИЖС с обычными условиями	зона ИЖС с обычными условиями	зона ИЖС с обычными условиями	зона ИЖС с обычными условиями

Источник данных: Справочник оценщика недвижимости–2024. Жилая недвижимость. Жилые дома: дачи, дома, таунхаусы, коттеджи. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. 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, стр.286, Табл.185

Обоснование (скриншот из источника данных):
Таблица 185. Значение «Скидки на торг» на неактивном рынке в зависимости от типа жилого дома. 2. Дома

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	13,3%	7,5% 19,1%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		11 475,00	10 063,39	9 937,38
Площадь ОКС (фактор масштаба)	м2	155,0	68,0	56,0	60,2
Корректировка ⁵⁶	%		-8,66	-10,59	-9,88
Корректировка	руб.		-994,25	-1 066,17	-981,86
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		10 480,75	8 997,23	8 955,52

⁵⁶ Расчет корректировки к ценам аналогов №№1-3: $Korr = ((So/Sa)^k - 1) * 100$, где: So – площадь объекта оценки, Sa – площадь аналога, k=-0,11

Источник данных: Справочник оценщика недвижимости–2024. Жилая недвижимость. Жилые дома: дачи, дома, таунхаусы, коттеджи. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. 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, стр.163, Рис.30, стр.166, Табл.77.

Обоснование (скриншоты из источника данных):

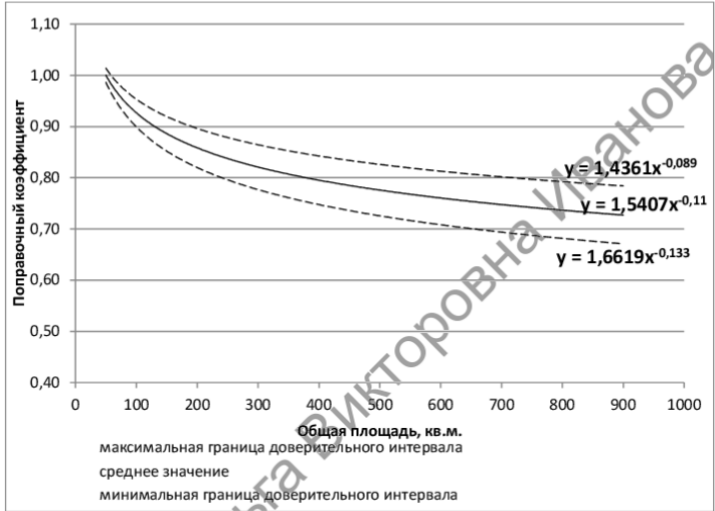


Рис. 30. Зависимость удельной цены жилых домов от площади, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел. Доверительный интервал.

Таблица 77. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м		аналог				
		<100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<100	1,00	1,13	1,22	1,31	1,38
	100-200	0,89	1,00	1,08	1,16	1,22
	200-400	0,82	0,93	1,00	1,08	1,13
	400-800	0,76	0,86	0,93	1,00	1,05
	≥800	0,73	0,82	0,88	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 8 до 1000 кв.м.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Материал стен ОКС		деревянные	деревянные	деревянные	деревянные
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		10 480,75	8 997,23	8 955,52
Состояние ОКС (степень повреждения конструктивных элементов)		средняя/сильная	средняя/сильная	средняя/сильная	средняя/сильная
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		10 480,75	8 997,23	8 955,52
Уровень внутренних отделочных работ		требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		10 480,75	8 997,23	8 955,52
Вид отопления		печное	печное	печное	печное
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		10 480,75	8 997,23	8 955,52
Электроснабжение		да	да	да	да
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		10 480,75	8 997,23	8 955,52
Водоснабжение и канализация		местная (локальная)	местная (локальная)	местная (локальная)	местная (локальная)
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		10 480,75	8 997,23	8 955,52
Газоснабжение		нет (по границе участка)	да (в доме)	да (в доме)	нет (по границе участка)
Корректировка ⁵⁷	%		-11,00	-11,00	0,00
Корректировка	руб.		-1 152,88	-989,69	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		9 327,86	8 007,53	8 955,52
Наличие движимого имущества (мебель, бытовая техника)		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		9 327,86	8 007,53	8 955,52
Наличие типовых хозяйственных построек		да	да	да	да
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		9 327,86	8 007,53	8 955,52
Подъездные пути		автодорога общего пользования	автодорога общего пользования	автодорога общего пользования	автодорога общего пользования

⁵⁷ Расчет корректировки к ценам аналогов №№1-2: $\text{Корр} = (0,89/1-1) \cdot 100$, где: 0,89 – среднее значение корректировочного коэффициента
Источник данных: Справочник оценщика недвижимости–2024. Жилая недвижимость. Жилые дома: дачи, дома, таунхаусы, коттеджи. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. 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, стр.235, Табл.141

Обоснование (скриншот из источника данных):

Таблица 141. Отношение удельной цены дома без газоснабжения к удельной цене такого дома с центральным газоснабжением.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,89	0,85 0,93

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом корректировки	руб./1м2		9 327,86	8 007,53	8 955,52
Скорректированное значение единицы сравнения (Ci)	руб./1м2	x	9 327,86	8 007,53	8 955,52
Валовая корректировка (абсолютная)	руб.		3 907,43	3 599,61	2 506,27
Валовая корректировка (относительная)	%		29,52	31,01	21,87
Весовой коэффициент (Wi)		$\frac{1/(S_{1..n} +1)}{1/(S_1 +1)+1/(S_2 +1)+...+1/(S_n +1)}$	0,3277	0,3240	0,3483
Средневзвешенное значение единицы сравнения (PC _{1м2})	руб./1м2	8 770,40			
Расчетная формула		PC _{1м2} =Σ[Ci*Wi]			
Количественная характеристика объекта оценки – площадь ОКС (S _{ОЦ})	м2	155,0			
Рыночная стоимость объекта оценки (PC _{ЕОН})	руб.	1 359 412,00			
Расчетная формула		PC _{ЕОН} =PC _{1м2} *S _{ОЦ}			
в том числе:					
Рыночная стоимость земельного участка (PC _{ЗУ})	руб.	153 144,39			
Расчетное обоснование		расчет в Табл.№15.4.1.			
Рыночная стоимость ОКС (PC _{ОКС})	руб.	1 206 267,61			
Расчетная формула		PC _{ОКС} =PC _{ЕОН} -PC _{ЗУ}			

Примечание:

1) Коэффициент вариации (относительное стандартное отклонение), рассчитанный по скорректированным значениям единиц сравнения ($V=7,77\%$), показывает вариацию в пределах нормы (нормативное значение – не более 33%), что положительно характеризует проведенный расчет и полученный результат.

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 значениям единиц сравнения:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ – 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, полученных при применении различных подходов и/или методов оценки, методом математического взвешивания имеет вид:

$$X = \sum [X_i * W_i],$$

где:

X – итоговая стоимость;

X_i – расчетная величина стоимости, полученная в результате расчетов i -тым подходом (методом) оценки;

W_i – значение весового коэффициента, присвоенного расчетной величине стоимости, полученной в результате расчетов i -тым подходом (методом) оценки, с учетом сравнительной точности (погрешности) проведенных расчетов.

При проведении оценки с применением одного подхода к оценке и, в рамках применяемого подхода, одного метода проведения оценки, в качестве итоговой величины стоимости признается результат, полученный с применением одного подхода (метода) оценки.

Таблица №15.5.1.

Согласование (обобщение) результатов оценки

№ п/п	Состав объекта оценки (наименование и идентификаторы частей объекта оценки)	Кол-во (фактическое наличие)	Применяемый подход к оценке	Расчетная величина рыночной стоимости без округления, руб.	Весовой коэффициент к расчетной величине стоимости	Итоговая величина рыночной стоимости с округлением до разряда тысяч, руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 155 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 44:12:120322:91, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9	1	Сравнительный подход	1 206 267,61	1,00	1 206 000,00
2	Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 806,49 кв. м, кадастровый номер 44:12:120322:62, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9	1	Сравнительный подход	153 144,39	1,00	153 000,00
	ИТОГО (в суммарном выражении):					1 359 000,00

16. ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки: договор на проведение оценки №07/10/24-ОН/ОДИ/ОБ от 07 октября 2024 г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Участок производственно-технической комплектации СУ-7» (сокращенное наименование – ООО «УПТК СУ-7»), в лице конкурсного управляющего Борзова Павла Игоревича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Костромской области от 10 сентября 2024 г. по делу № А31-14764/2020, с одной стороны (заказчик оценки), и Обществом с ограниченной ответственностью «ИвОценка» (сокращенное наименование – 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», являющимся исполнителем оценки: 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; действительные квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности по направлениям оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» № 043384-1 от 23.08.2024 (выдан ФБУ «ФРЦ», действителен до 23.08.2027), «Оценка движимого имущества» № 036769-2 (выдан ФБУ «ФРЦ», действителен до 15.05.2027), «Оценка бизнеса» № 041724-3 (выдан ФБУ «ФРЦ», действителен до 18.07.2027); договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 - 003408 от 19.06.2023 (страхователь Иванова Ольга Викторовна, состраховщики СПАО «Ингосстрах» (состраховщик 1), АО «АльфаСтрахование» (состраховщик 2), период страхования (срок действия договора страхования) с 01.07.2023 по 31.12.2024).

Объект оценки: недвижимое имущество, объект индивидуального жилищного строительства.

Состав объекта оценки:

1. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 155 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 44:12:120322:91, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9;
2. Объект недвижимости, вид объекта недвижимости: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 806,49 кв. м, кадастровый номер 44:12:120322:62, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9.

Правообладатель: ООО «УПТК СУ-7» (ИНН 4401156267, ОГРН 1144401009741).

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены продажи имущества должника в ходе процедуры банкротства ООО «УПТК СУ-7» (ИНН 4401156267, ОГРН 1144401009741).

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Дата оценки: 18 ноября 2024 г.

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 18 ноября 2024 г. итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки в целом, в совокупности объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, представленная в виде**

числа, являющегося результатом математического округления (с округлением до разряда тысяч), выраженная в рублях Российской Федерации, составляет:

1 359 000 (Один миллион триста пятьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается,⁵⁸

в том числе:

*стоимость объекта недвижимости, вид объекта недвижимости: здание, назначение: жилое, наименование: жилой дом, площадь 155 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, кадастровый номер 44:12:120322:91, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9: **1 206 000 (Один миллион двести шесть тысяч) рублей 00 копеек,***

*стоимость объекта недвижимости, вид объекта недвижимости: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 806,49 кв. м, кадастровый номер 44:12:120322:62, адрес (местоположение): Костромская область, Нейский район, г. Нея, ул. Ударная 2-я, д. 9: **153 000 (Сто пятьдесят три тысячи) рублей 00 копеек.***

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

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями действующего законодательства об оценочной деятельности.

Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.

Оценщик

диплом ПП № 278350

член РОО (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813), регистрационный № 003408,
дата регистрации в реестре 04.02.2008

Иванова О.В.

Директор ООО «ИвОценка»

Иванова О.В.

⁵⁸ 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

Наглядные материалы по объекту оценки (результаты фотофиксации)

Объект оценки



Копии документов, предоставленных заказчиком оценки

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 04.10.2024, поступившего на рассмотрение 04.10.2024, 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: 3	Всего листов выписки: 56
04.10.2024г. № КУВИ-001/2024-246426716			
Кадастровый номер:	44:12:120322:91		
Номер кадастрового квартала:	44:12:120322		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1839; Условный номер 44-44-06/008/2009-342		
Местоположение:	Костромская область, р-н. Нейский, г. Ней, ул. Ударная 2-я, д. 9		
Площадь, м2:	155		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1994		
Кадастровая стоимость, руб:	709343.55		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	44:12:120322:62		
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 раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Борзов Павел Игоревич		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 006F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
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: 54	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 56
04.10.2024г. № КУВИ-001/2024-246426716			
Кадастровый номер:	44:12:120322:91		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Участок производственно-технической комплектации СУ-7", ИНН: 4401156267, ОГРН: 1144401009741
	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 44-44/006-44/006/006/2015-505/1 20.04.2015 10:42:23
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:		25.06.2024 15:21:12
	номер государственной регистрации:		44:12:120322:91-44/018/2024-96
	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 судебного пристава-исполнителя СОСП по Костромской области, № 118309628/9844 (69760/24/98044-ИП), выдан 23.06.2024, СОСП по Костромской области
	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: 006F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности					
		инициалы, фамилия			

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 56
04.10.2024г. № КУВИ-001/2024-246426716			
Кадастровый номер:		44:12:120322:91	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A03B64597F1E3579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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 04.10.2024, поступившего на рассмотрение 04.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 55
04.10.2024г. № КУВИ-001/2024-246430356			
Кадастровый номер:		44:12:120322:62	
Номер кадастрового квартала:	44:12:120322		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.03.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Костромская, р-н Нейский, г. Ней, ул. Ударная 2-я, дом 9.		
Площадь, м2:	806.49 +/- 1.48		
Кадастровая стоимость, руб:	86883.17		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	44:12:120322:154, 44:12:120322:91		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Борзов Павел Игоревич		

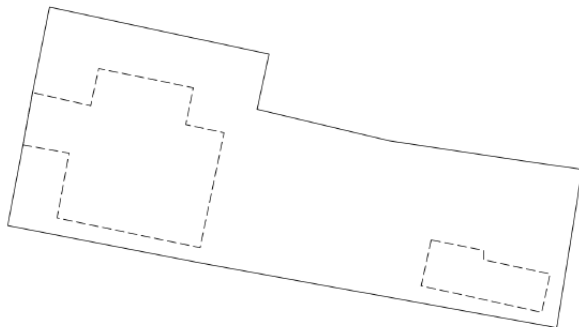
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A03B64597F1E3579BEF850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 53	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 55
04.10.2024г. № КУВИ-001/2024-246430356			
Кадастровый номер:		44:12:120322:62	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Участок производственно-технической комплектации СУ-7", ИНН: 4401156267, ОГРН: 1144401009741
	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 44-44/006-44/006/2015-507/1 20.04.2015 10:44:49
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:		25.06.2024 15:21:12
	номер государственной регистрации:		44:12:120322:62-44/018/2024-95
	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 судебного пристава-исполнителя СОСП по Костромской области, № 118309628/9844 (69760/24/98044-ИП), выдан 23.06.2024, СОСП по Костромской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 55
04.10.2024г. № КУВИ-001/2024-246430356			
Кадастровый номер:		44:12:120322:62	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Утверждена приказом по предприятию

Организация:ООО "УПТК СУ-7"

Форма по ОКУД по ОКПО317001

Структурное подразделение:

Основание для проведения инвентаризации:приказ

Вид деятельностиномер дата111.09.2024

Дата начала инвентаризации11.09.2024

Дата окончания инвентаризации01.10.2024

Вид операции

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

Номер документа1

Дата составления01.10.2024

имущества организации

ИмуществоИмущество должника (недвижимое имущество) 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

страниц 2										
№ п/п	Наименование объекта имущества, актива	Характеристики имущества	Год выпуска (постройки, приобретения, возникновения права и т.д.)	Номер			Фактическое наличие			
				инвентарный	заводской №	паспорт а	кол-во, шт.	стоимость, руб.	кол-во, шт.	остаточная стоимость, руб.
1	Здание жилое, 2 этажное, 155 кв.м., Костромская область, р-н. Нейский, г. Ней, ул. Ударная 2-я, д. 9, кад. № 44:12:120322-91		1994				1	865 434,21	1	865 434,21
2	Земельный участок, площадь 806,49 кв.м, обл. Костромская, р-н Нейский, г. Ней, ул. Ударная 2-я, дом 9, кад. № 44:12:120322-62		2015				1	490 000,00	1	490 000,00
3	Земельный участок, площадь 50240 кв.м, Костромская область, р-н Нерехтский, п Кирпичный, д 26а, кад. № 44:13:050702-236		2014				1	42 402,00	1	42 402,00
4	Здание нежилое (часть здания, глиноприемное и глиноприготовительное отделение), площадь 1173,30 кв.м, Костромская область, Нерехтский район, Емшенское с/п, пос.Кирпичный, д.26а, кад. № 44:13:050702-321		2014				1	8 073 906,40	1	8 073 906,40
5	Здание нежилое (часть здания, сушильное отделение и газогенераторная), площадь 805,3 кв.м, Костромская область, Нерехтский район, Емшенское с/п, пос.Кирпичный, д.26а, кад. № 44:13:050702-322		2014				1	6 149 387,20	1	6 149 387,20
6	Здание нежилое, площадь 1686,5 кв.м, Костромская область, р-н Нерехтский, п Кирпичный, д 26а, здание базы, кад. № 44:13:050702-323		1981				1	45 131,19	1	45 131,19
Итого:							6	15 666 261,00	6	15 666 261,00
Итого по странице:										
а) количество порядковых номеров (				шесть						
б) общее количество единиц фактич				шесть						
в) на сумму фактически (прог				пятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят шесть тысяч двести шестьдесят один руб.						
				рублей 0 копеек						

Итого:

количество порядковых номеров (

| trip |

общее количество единиц фактич

| trip | trip |

на сумму фактически (прог двадцать два миллиона сорок пять тысяч восемьсот семьдесят два рубля

__ рублей

84 копеек

Итого по странице:		
количество порядковых номеров (	три	
общее количество единиц фактик	три	
на сумму фактически (прог	двадцать два миллиона сорок пять тысяч восемьсот семьдесят два рубля	
	рублей	84 копеек

количество порядковых номеров (

девя

общее количество единиц фактич

девя

на сумму фактически (прог тридцать семь миллионов семьсот двенадцать тысяч сто тридцать три рубля

рублей

84 копейки

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

Члены комиссии:

конкурсный управляющий

ДОЛЖНОСТЬ

Thyot

Борзов П.И.

расшифровка подписи

ДОЛЖНОСТЬ _____

подпись

расшифровка подписи

ДОЛЖНОСТЬ

подпись

расшифровка подписи

Копии источников рыночной и иной информации, использованной в расчетах

Информация, использованная в расчетах при применении сравнительного подхода

https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_7_sot.4363738130

Скриншоты страницы объявления на Avito.ru. Вверху — заголовок «Дом 68 м² на участке 7 сот.» и цена «900 000 ₽». В центре — фотография дома. Внизу — технические характеристики и блок «Проверка в Росреестре».

Дом 68 м² на участке 7 сот.

900 000 ₽

13 235 ₽ за м²

В ипотеку от 12 760 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 933 401-60-07

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Сообщения

13:38 13.11.2024

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 68 м²

Площадь участка: 7 сот.

Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Год постройки: 1960

Материал стен: бревно

Терраса или веранда: есть

Санузел: на улице

Ремонт: требует ремонта

Электричество: есть

Отопление: печь

Водоснабжение: скважина

Газ: в доме

Канализация: выгребная яма

Парковка: гараж

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Проверка в Росреестре

✓ 1 собственник

✓ Последняя смена собственника 9 июня 2004

← → ↺

🔒 https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_7_sot_4363738130

🌟 Начальная страница

🔖 Другие закладки

Проверка в Росреестре

✓ 1 собственник

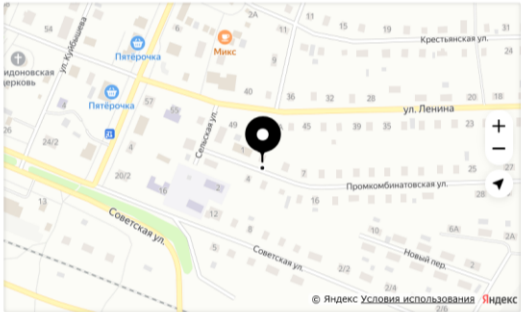
✓ Последняя смена собственника 9 июня 2004

✓ Не найдены ограничения и обременения

✓ Совпадают площадь и адрес

Расположение

Костромская обл., Нейский муниципальный округ, Ней, Промкомбинатовская ул., 3



Скрыть карту ^

900 000 ₽

13 235 ₽ за м²

В ипотеку от 12 760 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 933 401-60-07

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сообщения

← → ↺

🔒 https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_7_sot_4363738130

🌟 Начальная страница

🔖 Другие закладки

Описание

Продается дом в живописном месте Костромской области г. Ней, в центральной части города.

Имеется вся инфраструктура (детские сады, школы, рынок, магазины). Рядом река Ней, Нельша, богатые сосновые леса, наполненные белыми грибами, груздями, ягодами (брусника, черника, морошка, малина).

Имеется баня, колодец, гараж, дровяник. Дом плотный из бревна, не гнилой на фундаменте, высокое подполье. Крыша не протекает с большим чердаком.

Тихое, спокойное место для жизни. Связь по звонку либо сообщения.

Реальному покупателю хороший торг.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья

900 000 ₽

×

Первый взнос

270 000 ₽

×

Срок ипотеки

20 лет

×

Одна заявка в несколько банков

ПСБ

Банк ДОМ.РФ

ВТБ

29,5%

900 000 ₽

13 235 ₽ за м²

В ипотеку от 12 760 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 933 401-60-07

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сообщения

← → ↺

🔒 https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_7_sot_4363738130

🌟 Начальная страница

🔖 Другие закладки

← → ↺ https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kottedzhi/dom_68_m_na_uchastke_7_sot_4363738130

Начальная страница Другие закладки

ПСБ	Банк ДОМ.РФ	ВТБ
24,1% 24,6%	25,9%	29,5%
12 760 Р	13 678 Р	15 533 Р

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4363738130 · 5 ноября в 12:32 · 799 просмотров (+5 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления ▾

Дом 68 м² на участке 7 сот.

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! →

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

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Николай Тарасов](#)
Частное лицо
На Авито с марта 2024

[Подписаться на продавца](#)

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Авито Журнал · Блог · Польза · 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 Поиск 13:40 13.11.2024

Поиск мест и адресов

Промкомбинатовская улица, 3
Промкомбинатовская улица, 3, Нeya, Костромская область, 157330
Координаты: 58.291375, 43.877581 ...

[Маршрут](#) [Добавить фото](#)

Искать рядом

Где поесть Аптеки Продукты Банкоматы

Товары для дома Гостиницы Торговые центры Музеи

[Добавить объект](#)

Яндекс 17:17 13.11.2024

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

Мои объявленияОплатаРешить проблему

30 Все категорииПоиск по объявлениямНайтиНоя

Главная> Недвижимость> Дома, дачи, коттеджи> Купить> Дома

Дом 68 м² на участке 7 сот.

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку





О доме

Количество комнат: 3
Площадь дома: 68 м²
Площадь участка: 7 сот.
Этажей в доме: 1
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Год постройки: 1960
Материал стен: бревно
Терраса или веранда: есть
Санузел: на улице
Ремонт: требует ремонта

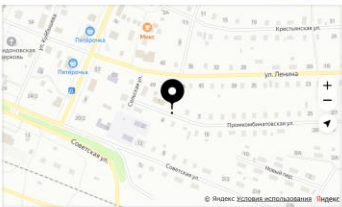
Электричество: есть
Отопление: печь
Водоснабжение: скважина
Газ: в доме
Канализация: выгребная яма
Гарage: гараж
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Проверка в Росреестре

✓ 1 собственник
✓ Последняя смена собственника 9 июня 2004
✓ Не найдены ограничения и обременения
✓ Совпадают площадь и адрес

Расположение

Костромская обл., Нейский муниципальный округ, Ней,
Промкомбинатовская ул., 3



Описание

Продается дом в живописном месте Костромской области г. Ней, в центральной части города.
Имеется вся инфраструктура (детские сады, школы, рынок, магазины). Рядом река Ней, Нельша, богатые сосновые леса, наполненные белыми грибами, груздями, ягодами(брусника, черника, морошка, малина).
Имеется баня, колодец, гараж, дровяник. Дом плотный из бревна, на гнилой на фундаменте, высокое подполье. Крыша не протекает с большим чердаком.
Тихое, спокойное место для жизни. Связь по звонку либо сообщения.
Реальному покупателю хороший торг.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья900 000 Р

Первый взнос270 000 Р

Срок ипотеки20 лет

Одна заявка в несколько банков

ПСБ24,1%24,6%12 760 Р

Банк ДОМ.РФ25,9%13 678 Р

ВТБ29,5%29,8%15 533 Р

Перейти к ипотеке

Проверить, дадут ли ипотеку

Перейдя к ипотеке, вы соглашаетесь с использованием cookies

№ 4363738130 · 5 ноября в 12:32 · 799 просмотров (15 сегодня)

Пожаловаться

Дом 68 м² на участке 7 сот.

900 000 Р

13 235 Р за м²

В ипотеку от 12 760 ₽ в мес.

Посмотреть онлайн

8 933 401-60-07

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть фото?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Николай Тарасов

Частное лицо

На Авито с марта 2024

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



ЗапуститьСообщения

Avito

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Авито Журнал · Блог · Польза · Приложение

Авито — сайт объявлений России. © ООО «ИДХ «Авито»» 2007–2024. Правила Авито
Политика конфиденциальности · Описание услуг на Авито · Выпрямитель робота
Авито использует рекомендательные технологии

УК · Р · В

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

Дом 56 м² на участке 10 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить ➦ Добавить заметку



650 000 ₽ ▾
11 607 ₽ за м²
В ипотеку
[Посмотреть скидки](#)

8 958 490-69-98

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сообщения

ЭТО МЕСТО ПРИНОСИТ УДАЧУ



Запустить рекламу

Avito

Начальная страница Другие закладки

650 000 ₽ ▾
11 607 ₽ за м²
В ипотеку
[Посмотреть скидки](#)

8 958 490-69-98

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сообщения

О доме

Количество комнат: 3	Электричество: есть
Площадь дома: 56 м²	Водоснабжение: колодец
Площадь участка: 10 сот.	Газ: в доме
Этажей в доме: 1	Канализация: септик
Для отдыха: баня или сауна	Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Парковка: парковочное место
Год постройки: 1988	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта, железнодорожная станция
Материал стен: бревно	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Терраса или веранда: есть	Способ продажи: возможна ипотека, продажа доли
Санузел: в доме	
Ремонт: косметический	

Проверка в Росреестре

Начальная страница Другие закладки

← → ↺

🔒 https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kottedzhi/dom_56_m_na_uchastke_10_sot_3766774901

📄 ⭐

📱 ⬇️ 🔄 🗑️ ☰

Начальная страница

Другие закладки

✓ 2 собственника или больше

✓ Последняя смена собственника 27 сентября 2007

✓ Не найдены ограничения и обременения

⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь или адрес

650 000 ₽

11 607 ₽ за м²

В ипотеку

Посмотреть скидки

8 958 490-69-98

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

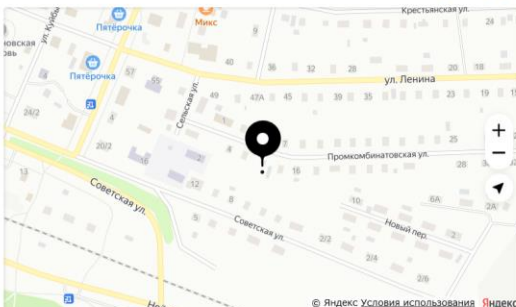
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Расположение

Костромская обл., Нейский муниципальный округ, Ней, Промкомбинатовская ул., 12

Скрыть карту



← → ↺

🔒 https://www.avito.ru/neya/doma_dachi_kottedzhi/dom_56_m_na_uchastke_10_sot_3766774901

📄 ⭐

📱 ⬇️ 🔄 🗑️ ☰

Начальная страница

Другие закладки

650 000 ₽

11 607 ₽ за м²

В ипотеку

Посмотреть скидки

8 958 490-69-98

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Описание

Продается дом и земля, есть баня, отличная печь, большой погреб, три комнаты, туалет в доме, ремонт нужен, цена 650000руб. можно выкупить долями 1/6 часть дома за 200000 руб. прописка обеспечена, потом выкупить можно у других собственников, если сразу нету столько денег, собственников трое

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья

Первый взнос

Срок ипотеки

650 000 ₽

195 000 ₽

20 лет

Одна заявка в несколько банков

Нет подходящих предложений

Попробуйте изменить сумму первого взноса или срок.

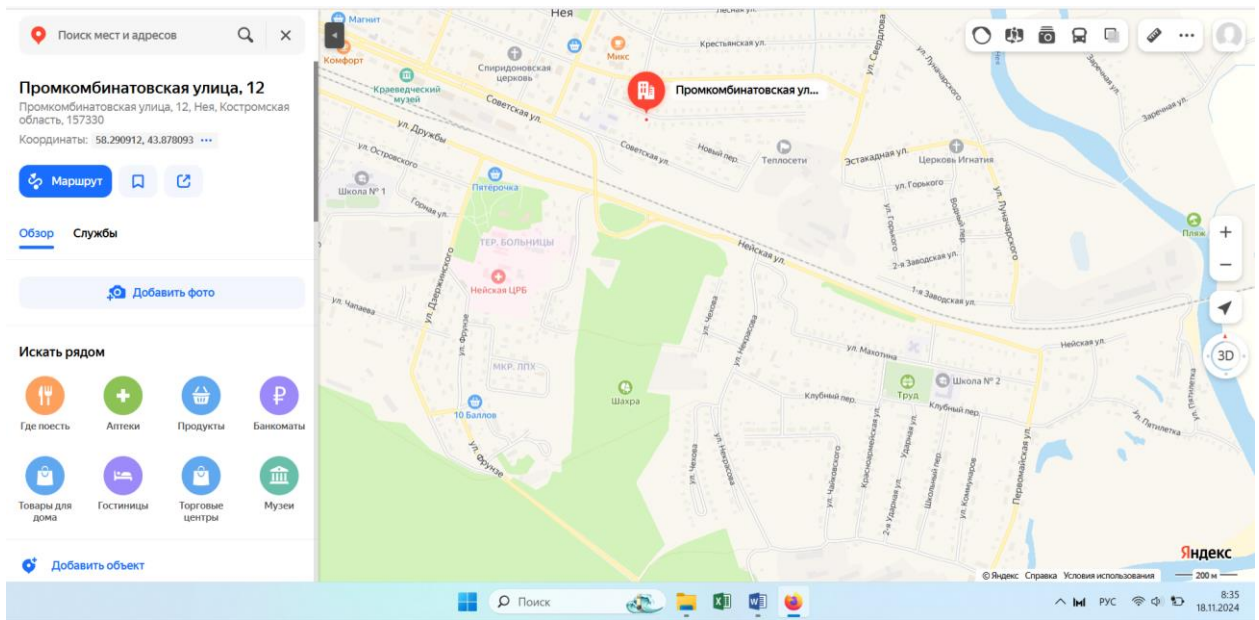
Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3766774901 · 15 ноября в 18:31 · 4144 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться



← → ↺

🔒 <https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/308990101/>

🌟

Начальная страница

📁 Другие закладки

Недвижимость в Костроме > Продажа > Продажа домов в Костромской области > Нейский район > Ней > улица Металлистов

Обновлено: вчера, 07:40 📄 30 просмотров, 1 за сегодня

Продается 1-этажный дом, 60,2 м²

Костромская область, Ней, ул. Металлистов, 2 [На карте](#)

     [Покаловаться](#)



Отзыв о сайте

690 000 ₽

📌

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[➤](#)

Ипотека

➤

Цена за метр 11 462 ₽/м²

Ипотека возможна

+7 910 191-21-51

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📞 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

← → ↺

🔒 <https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/308990101/>

🌟

Начальная страница

📁 Другие закладки

 Общая площадь: 60,2 м²

 Участок: 13 сот.

 Этажей в доме: 1

Продам дом в АРЗ с земельным участком. Территория дома огорожена металлическим забором, вокруг дома много хозяйственных построек в том числе кирпичная баня, сарай, гараж кирпич. Сам дом из крепких бревен, высокий подвал с возможностью попасть в него и из дома и со двора-это очень удобно при хранении собранного урожая, две большие печи создают уют и тепло во всем доме. На веранде расположен туалет. Соседние дома все жилые, рядом автобусная остановка, уехать можно и в школу и в магазины. Все дополнительные вопросы по телефону.

Код пользователя: 164432
Номер в базе: 3606070
[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Ещё продаёте?](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 910 191-21-51



690 000 ₽

📌

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[➤](#)

Ипотека

➤

Цена за метр 11 462 ₽/м²

Ипотека возможна

+7 910 191-21-51

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📞 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

🏠 **Этажи**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи Кострома

📄 Документы проверены

← → ↺

🔒 <https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/308990101/>

🌟

Начальная страница

📁 Другие закладки

115



← → ↺

https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/308990101/

☆

📄 ⬇️ 📱 📄

☰

Начальная страница

Фотографии (16)

Описание

Расположение

Ипотека

Похожие объявления

1-этажный дом, 60,2 м²

Расположение

Дополнительно

Похожие объявления

Школы

Детские сады

Медицинские уч.

Открыть в Яндекс Картах

Создать свою карту

690 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 669 300

Ипотека

Цена за метр

11 462 Р/м²

Ипотека

возможна

+7 910 191-21-51

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи Кострома

Отзыв о сайте

Поиск

14:27

13.11.2024

Обновлено: вчера, 07:40

30 просмотров, 1 за сегодня

Продается 1-этажный дом, 60,2 м²

Костромская область, Нея, ул. Металлистов, 2

На карте

Покалывать

Планировка

15 фото

690 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 669 300

Ипотека

Цена за метр

11 462 Р/м²

Ипотека

возможна

+7 910 191-21-51

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

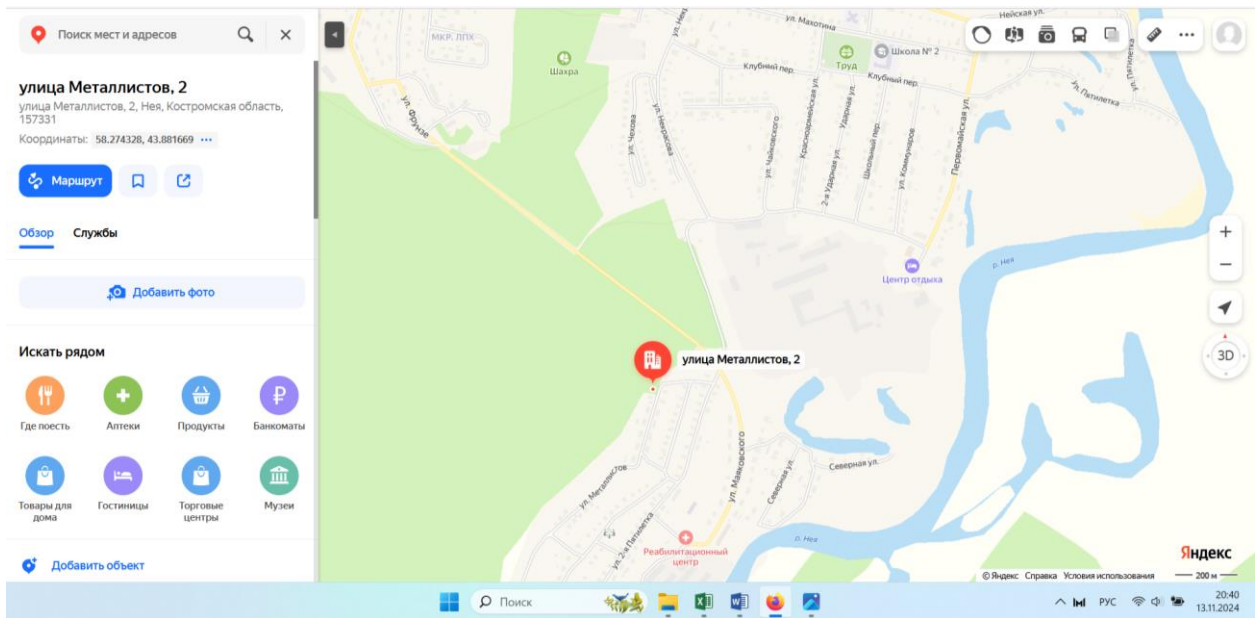
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи Кострома

14:28

13.11.2024





[illegible]

https://www.avito.ru/neya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_360602274

← → ↻

🔒 📄 📄 📄 https://www.avito.ru/neya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_360602274?ysclid=m3fon3dfa773949204 ☆

📧 📄 📄 📄 📄

Начальная страница

Другие закладки

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку





199 000 ₽
16 583 ₽ за сотку

8 933 401-65-60

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей
Частное лицо
На Авито с июня 2014
Документы проверены
Эковклад: -16,9 тонн CO₂

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Сообщения

← → ↻

🔒 📄 📄 📄 https://www.avito.ru/neya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_360602274?ysclid=m3fon3dfa773949204 ☆

📧 📄 📄 📄 📄

Начальная страница

Другие закладки

Поиск

📁 📁 📁 📁 📁 📁 📁 📁 📁 📁

📶 📶 📶 📶 📶 📶 📶 📶 📶 📶

12:33 13.11.2024

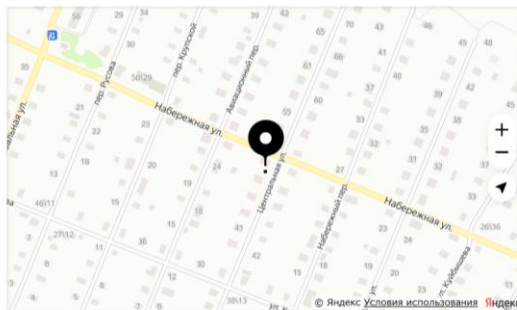
Об участке

Площадь: 12 сот.

Расположение

Костромская обл., Нейский р-н, Ней, Центральная ул., 49

[Скрыть карту ^](#)



Описание

199 000 ₽

16 583 ₽ за сотку

8 933 401-65-60

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо

На Авито с июня 2014

Документы проверены

Эковклад: -16,9 тонн CO₂

Сообщения

Поиск

📁 📁 📁 📁 📁 📁 📁 📁 📁 📁

📶 📶 📶 📶 📶 📶 📶 📶 📶 📶

12:33 13.11.2024

← → ↺

🔒 📄 🌐

https://www.avito.ru/moya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_lzhs_360602274?ysclid=m3fon3dfa773949204

☆

📧 ⬇️ 📄 🗑️ ☰

Начальная страница



Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо

На Авито с июня 2014

Документы проверены

Эковклад: ~16,9 тонн CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Документы готовы к продаже, один собственник.

№ 360602274 · 17 октября в 18:47 · 1465 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

Участок 12 сот. (ИЖС)

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Авито Журнал · Блог · Польза · Приложение

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#).
[Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).
Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения

⌵

🖱️ 🔍 Поиск

🗂️ 📁 📧 📄 📧 📄

📶 📶 📶 📶 📶 📶

12:34
13.11.2024

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

Мои объявления

Ольга

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Костромская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





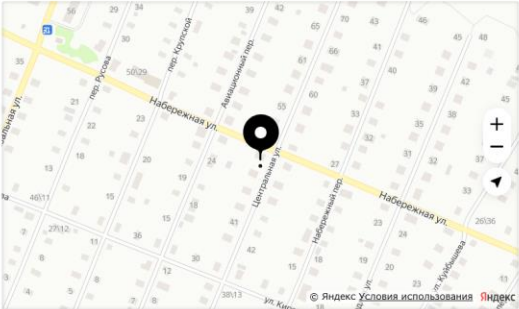
Об участке

Площадь: 12 сот.

Расположение

Костромская обл., Нейский р-н, Ней, Центральная ул., 49

Скрыть карту



Описание

Документы готовы к продаже, один собственник.

№ 360602274 · 17 октября в 18:47 · 1465 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Участок 12 сот. (ИЖС)

199 000 Р

16 583 Р за сотку

8 933 401-65-60

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо

На Авито с июня 2014

Документы проверены

Эковклад: -16,9 тонн CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



ЗапустСообщения

Avito

ПомощьБезопасностьРеклама на сайтеО компанииКарьераАвито ЖурналБлогПользаПриложение

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКомерс» 2007–2024. [Правила Авито](#).
Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).
Авито использует рекомендательные технологии.

VK

YO

YouTube

https://www.avito.ru/neya/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_4546351677

← → ↺

🔒 📄 📄 📄

🔗 https://www.avito.ru/neya/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_4546351677?ysclid=m3fo10iux927011130

🌟

📧 📄 📄 📄

📄 📄 📄 📄

Начальная страница

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 11 сот. (ИЖС)

❤️ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку



300 000 ₽
27 273 ₽ за сотку

8 933 401-60-91

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Светлана Никитина
Частное лицо
На Авито с сентября 2017
Документы проверены



10 объявлений пользователя

Сообщения

📄 📄 📄 📄

12:39
13.11.2024

← → ↺

🔒 📄 📄 📄

🔗 https://www.avito.ru/neya/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_4546351677?ysclid=m3fo10iux927011130

🌟

📧 📄 📄 📄

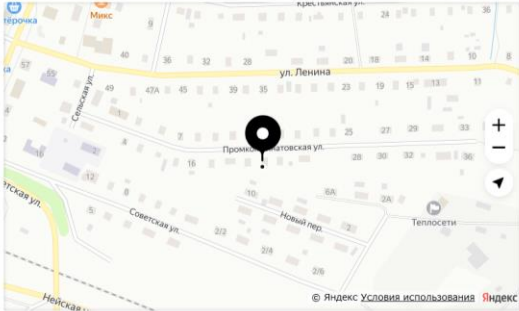
📄 📄 📄 📄

Начальная страница

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 11 сот. (ИЖС)

❤️ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку



300 000 ₽
27 273 ₽ за сотку

8 933 401-60-91

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Светлана Никитина
Частное лицо
На Авито с сентября 2017
Документы проверены



10 объявлений пользователя

Сообщения

📄 📄 📄 📄

12:40
13.11.2024

← → ↺

🔒 📄 🌐

https://www.avito.ru/neya/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_lzhs_4546351677?ysclid=m3fot0iux927011130

☆

📧 ⬇️ 📄 📁 ☰

Начальная страница

Другие закладки



© Яндекс Условия использования Яндекс

Описание

Продам кирпичный дом после пожара по цене участка. Цена договорная, торг уместен

№ 4546351677 · 28 октября в 19:57 · 593 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Участок 11 сот. (ИЖС)

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? · Торг уместен? · Когда можно посмотреть?

Светлана Никитина

Частное лицо

На Авито с сентября 2017

Документы проверены

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Авито Журнал · Блог · Польза · 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

📧 📁 📄 📁 📄 📄

📶 📶 📶 📶 📶 📶

12:40 13.11.2024

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

Мои объявленияОльгаРазместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Костромская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



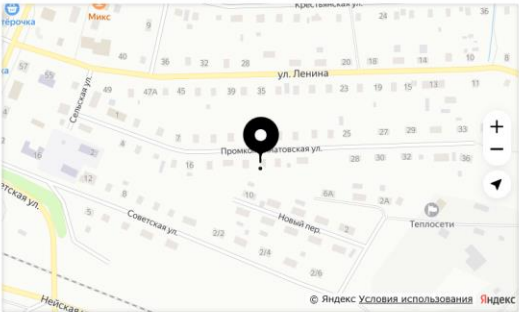
Об участке

Площадь: 11 сот.

Расположение

Костромская обл., Нейский муниципальный округ, Ней,
Промкомбинатовская ул., 22

Скрыть карту



Описание

Продам кирпичный дом после пожара по цене участка. Цена договорная, торг уместен

№ 4546351677 · 28 октября в 19:57 · 593 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

Участок 11 сот. (ИЖС)

300 000 Р

27 273 Р за сотку

8 933 401-60-91

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Светлана Никитина

Частное лицо

На Авито с сентября 2017

Документы проверены

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



ЗапустСообщения

Avito

ПомощьБезопасностьРеклама на сайтеО компанииКарьераАвито ЖурналБлогПользаПриложение

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



125

https://www.avito.ru/neya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3544002014

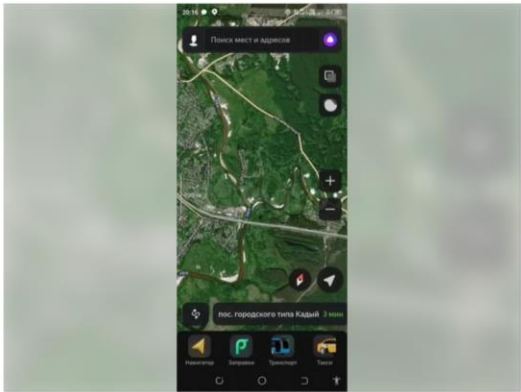
← → ↻ https://www.avito.ru/neya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3544002014?ysclid=m3fozencyx798056763

Начальная страница Другие закладки

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



250 000 ₽
16 667 ₽ за сотку

8 933 401-63-77

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Николай Куликов
Частное лицо
На Авито с июля 2020

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Сообщения

Поиск

Начальная страница Другие закладки

← → ↻ https://www.avito.ru/neya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3544002014?ysclid=m3fozencyx798056763

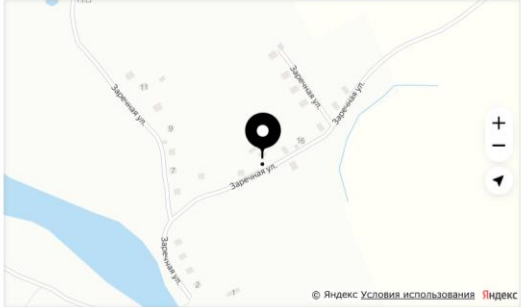
Начальная страница Другие закладки

Об участке

Площадь: 15 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Костромская обл., Нейский муниципальный округ, Ней, Заречная ул., 14 [Скрыть карту ^](#)



250 000 ₽
16 667 ₽ за сотку

8 933 401-63-77

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Николай Куликов
Частное лицо
На Авито с июля 2020

Подписаться на продавца

Сообщения

Поиск

Начальная страница Другие закладки

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

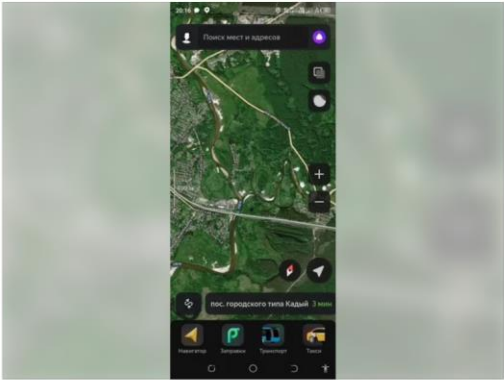
Мои объявленияОльгаРазместить объявление

AvitoВсе категорииПоиск по объявлениямНайтиКостромская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку



250 000 Р

16 667 Р за сотку

8 933 401-63-77

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?Торг уместен?Когда можно посмотреть?

Николай Куликов

Частное лицо

На Авито с июля 2020

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



ЗапуститьСообщения

Avito

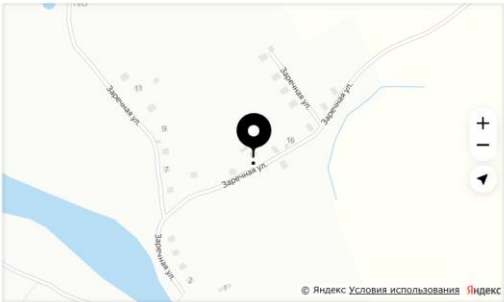
Об участке

Площадь: 15 сот.Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Костромская обл., Нейский муниципальный округ, Ней, Заречная ул., 14

Скрыть карту



Описание

СРОЧНО Продам Или обменяю на внедорожник . земельный участок 15сот..Под строительство. Очень хорошо подойдет под дачу. Имеются хоз. Постройки. Рядом с домом протянут газ. Есть возможность подключения. Рядом имеются 2 реки. Ней и Нельша. Рядом лес. Дом ни разу не затопляло. До центра минут 20 хоть бы на авто 5 м. Не далеко находится школа и детский сад. Также в городе впринципе все есть Больница Ж/д вокзал В доме была забита скважина вода очень чистая. Цена договорная. Также имеется рядом второй участок. На последнем фото. Там газ подведен к дому.быстрому хороший торг.

№ 3544002014 · 17 октября в 22:29 · 681 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

Участок 15 сот. (ИЖС)

ПомощьБезопасностьРеклама на сайтеО компанииКарьераАвито ЖурналБлогПользаПриложение

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



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"

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ИВОЦЕНКА"
г. ИВАНОВО

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 53В



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 278350

Настоящий диплом выдан

Сырге Викторовичу Мвановой

в том, что он(а) с "13" ноября 2002 г. по "05" июля 2002 г. профессиональную переподготовку в (на) Менеджера -

родной академии оценки эффективности
и консалтинга
по программе Оценка эффективности
оценки эффективности предприятия
(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от "05" июля 2002 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Мвановой
Ольге Викторовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки эффективности деятельности организации
оценки эффективности предприятия
тия (бизнеса)

Правительство Российской Федерации
Аттестационная комиссия

г. Иваново 2002

Директор (директор)

Мин. Гос. 1306

Приложение к диплому № 278350

Фамилия, имя, отчество М.В. Иванова

Ольга Викторовна

имеет документ об образовании диплом
(имеет, имеет профессионалом)
о высшем образовании
С 13 ноября 2001 г. по 05 июля 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Международной академии
оценки и консалтинга
(наименование образовательного учреждения (организации))

по программе Оценка эффективности: директа
статистики предприятий (бизнеса)
(наименование программы)

прошел(а) стажировку в (на) ООО "Бизнес-кон"
самыми - М
(наименование организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему Оценка эффективности предприятий
ООО "Союз"
(наименование темы)

КОПИЯ
ВЕРНА

Директор
ООО "Бизнес-кон"



За время обучения сдавал(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
Всего: 120
Директор (Директор)
Заместитель (Заместитель)



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



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.





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



МП

Ю.В. Козырь

**КОПИЯ
ВЕРНА**



0001129 *

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 Состраховщики 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
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
Адрес регистрации: 153037, Ивановская область, г. Иваново, ул. 8 Марта, д. 21, кв./оф. 55
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
 - 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
 - 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5, 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.
 - 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 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 Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требования федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
 - 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.
 - 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, замаленные Страхователем 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 Состраховщиками 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.
 - 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. 15, стр. 1, ИНН 7701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленном срок, Страхователь считается надлежащим исполняющим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка, курсовый разрыв – за счет получателя.
 - 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
Иванова Ольга Викторовна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:

С.Ю. Архангельский
С.Ю. Архангельский
СПАО «Ингосстрах»

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Директор
В.И.Иванов



С.Ю. Архангельский

Копии документов оценочной организации



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

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**



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 № 001366768



ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

КОПИЯ
ВЕРНА



Директор
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»
Юридический адрес: 153000, г. Иваново, ул. 1-я Полевая, д. 31
ИНН: 3702135533
E-mail: ivozenka@mail.ru
Тел.: +7 (4932) 45-85-07

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ивановской области
153000, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, д. 30
E-mail: Kseniya.Kotchetkova@ingos.ru, filial@ivanovo.ingos.ru
Тел.: +7 (4932) 59-09-57, +7 (4932) 59-09-58
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.
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).
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).
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 одновременно платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «27» апреля 2024 г.
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.
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

1

ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

КОПИЯ
ВЕРНА

Директор
ООО «ИвОценка»
Иванов 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:



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Сараев Сергей Владимирович, Начальник Отдела страхования корпоративных рисков Филиала СПАО «Ингосстрах» Ивановской области, доверенность № 1234/039-56/ИВ от 01.02.2024 г.

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

Сведения об аккредитации оценочной организации - исполнителя в СРО арбитражных управляющих, членом которой является лицо, действующее от имени заказчика



ЮЖНЫЙ УРАЛ

Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Южный Урал»
(Ассоциация «СРО АУ «Южный Урал»)

8 (351) 225-27-90
454020, г. Челябинск,
ул. Энтузиастов, 23
E-mail: info_sro@mail.ru

[Об организации](#)[Для членов Организации](#)[Условия членства в Организации](#)[Реестр арбитражных управляющих](#)[Аккредитованные организации](#)[Контакты](#)

Сегодня 13 ноября 2024 года
ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ!

Логин:
Пароль:

[ВОЙТИ](#)[ПОИСК](#)

Положения об аккредитации

Положение об аккредитации аудиторских, оценочных, юридических и других организаций (специалистов)...

Положение об аккредитации страховых организаций по страхованию гражданской ответственности арбитражных управляющих...

Положение об аккредитации электронных площадок...

Решение Организации о вносах аккредитованных организаций

Решение Организации о вносах аккредитованных электронных площадок

Реестр аккредитованных организаций

Осуществление страховой деятельности

Операторы электронных площадок

Осуществление оценочной деятельности

Осуществление юридического обеспечения

Осуществление аудиторской деятельности

Оказание консультационных услуг

Оказание услуг по архивированию документов

Организация и проведение торгов

Осуществление денежного посредничества

Осуществление деятельности по предоставлению вспомогательных услуг для бизнеса

Осуществление ведения реестра

Геодезические и кадастровые работы

Образец заявления

Анкета заявителя

Реквизиты Организации для оплаты аккредитационного взноса

Ивановская область:

ИвОценка ООО
ИНН 3702135533
Директор - Иванова Ольга Викторовна
Адрес: 135033, г. Иваново, ул. 1-я Пятилетки, 31, оф. 7
Контактный телефон: (4932) 43-53-07
E-mail: ivovenka@mail.ru
Решение Совета Организации от 26.09.2024, Протокол №251
Срок действия аккредитации - до 01.10.2025г.

Дата создания: 26.09.2024 16:00
Дата последнего изменения: 26.09.2024 16:03

На главную

Карта сайта

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Иванова Ольга Викторовна

19.11.24 08:30 (MSK)

Сертификат 02CCCCFA5002CB120A24EDF5E6F5A6BDFD9

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ООО "ИВОЦЕНКА", ИВАНОВА ОЛЬГА ВИКТОРОВНА, ДИРЕКТОР

19.11.24 08:33 (MSK)

Сертификат 0297FB870027B240BE4A03AF5A81DB2E1D