



Общество с ограниченной ответственностью

«Эксперт-Оценка-Кострома»

Адрес: г. Кострома, ул. И. Сусанина, 50, оф.107

тел. 470-434, 302-308

E-mail: expert-ocenka44@mail.ru

www.эксперт-оценка44.рф

ОТЧЁТ № 11629/24

об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Костромская область, Красносельский район, пос. Красное-на-Волге, переулок Заводской, д.20
для целей реализации Объектов оценки в рамках процедуры конкурсного производства

Заказчик: ООО «Арктур»

Дата оценки: «01» апреля 2024 года

Дата отчета: «20» мая 2024 года

Кострома
2024

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ

В соответствии с договором на проведение оценки, оценщиками ООО «Эксперт-Оценка-Кострома» была произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Костромская область, Красносельский район, пос. Красное-на-Волге, переулок Заводской, д.20.

Выводы, содержащиеся в настоящем отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследований, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Описание оцениваемого имущества, источники информации и методика анализа и расчётов приведены в соответствующих разделах настоящего отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Полученные результаты расчетов позволяют сделать вывод о том, что:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб., в т.ч. НДС
1	Нежилое строение, назначение: нежилое, общая площадь 1272,4 кв.м., адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:108 без учета земельного участка	22 003 000
2	Административное здание, пристроенное к существующей ювелирной мастерской, назначение: нежилое, общая площадь 1309,4 кв.м., этажность: 3, адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:104 без учета стоимости земельного участка	24 907 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания ювелирной мастерской, площадь 4824 кв.м., местоположение: Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:103	1 664 000
ИТОГО		48 574 000

Согласно статье 12 №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет отчет, приведенный далее.

С уважением,

Директор
ООО «Эксперт-Оценка-Кострома»



/Гуляев А.Е./

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.	КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ.....	5
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
4.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	7
4.1.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНЩИКА.....	7
4.2.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	8
5.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
6.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	10
7.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
8.	ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
9.	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	12
10.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	28
12.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	29
12.1.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В РФ	29
12.2.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ	В 33
12.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ.....	37
12.4.	АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	39
12.5.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ К СЕГМЕНТУ, КОТОРОГО ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	48
13.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	51
14.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	51
14.1.	ОТКАЗ ОТ ЗАТРАТНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ	53
14.1.1.	ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....	54
14.1.2.	ПРИМЕНИМОСТЬ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	54
14.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	66
15.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	86
16.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	89
17.	ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА	89

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>1. Нежилое строение, назначение: нежилое, общая площадь 1272,4 кв.м., адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:108.</p> <p>2. Административное здание, пристроенное к существующей ювелирной мастерской, назначение: нежилое, общая площадь 1309,4 кв.м., адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:104.</p> <p>3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания ювелирной мастерской, площадь 4824 кв.м., местоположение: Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:103.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения и обременения этих прав	Право собственности
Правообладатель	ООО «Арктур»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для целей реализации Объектов оценки в рамках процедуры конкурсного производства
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная
Форма представления итоговой стоимости	<p>- Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа с приведением суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость;</p> <p>- Валюта – рубли Российской Федерации</p>
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	«01» апреля 2024 года
Срок проведения оценки	«01» апреля – «20» мая 2024 года
Дата осмотра Объекта оценки и его особенности проведения	Осмотр проводился «02» апреля 2024 года с выездом на адрес местонахождения объектов оценки с проведением фотофиксации без каких-либо особенностей
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В срок до «02» апреля 2024 года
Специальные допущения, иные существенные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	<p>1. Оценка проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений в отношении объекта оценки.</p> <p>2. Полученный результат рыночной стоимости включает в себя все обязательные налоги и платежи, который несет собственник, вне зависимости от используемой системы налогообложения.</p> <p>3. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и</p>

	ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке в разделе 5 настоящего отчета
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Заданием на оценку не предусмотрено
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика
Иные специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

2. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета) и дата составления отчета	11629/24
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 147/2024 от «01» апреля 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>1. Нежилое строение, назначение: нежилое, общая площадь 1272,4 кв.м., адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:108.</p> <p>2. Административное здание, пристроенное к существующей ювелирной мастерской, назначение: нежилое, общая площадь 1309,4 кв.м., адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:104.</p> <p>3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания ювелирной мастерской, площадь 4824 кв.м., местоположение: Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:103.</p>
Краткое описание имущественных прав	Право собственности
Наименование правообладателя, а также реквизиты физического лица	ООО «Арктур»
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Не используются
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ограничение использования отчета только для указанных целей оценки
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, руб.	Согласно заданию на оценку Оценщик не обязан приводить возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки

Результаты оценки объекта по подходам:

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по затратному под- ходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб., в т.ч. НДС
1.	Нежилое строение, назначение: нежилое, общая площадь 1272,4 кв.м., адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:108	Не применялся	48 574 000	Не применялся	48 574 000
2.	Административное здание, пристроенное к существующей ювелирной мастерской, назначение: нежилое, общая площадь 1309,4 кв.м., этажность: 3, адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:104				
3.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания ювелирной мастерской, площадь 4824 кв.м., местоположение: Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:103	Не применялся	1 664 000	Не применялся	1 664 000

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Оценка была выполнена, а отчёт составлен в соответствии с требованиями:
1. Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
 2. Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:
 1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
 3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611).
Вышеперечисленные стандарты применялись, т.к. они являются обязательными к применению всеми оценщиками на территории Российской Федерации.
 4. Свод стандартов и правил РОО (СПОД РОО 2020). Данный стандарт является обязательным для применения всеми членами Ассоциации «Российское общество оценщиков». При проведении оценки в рамках настоящего отчёта используются вышеперечисленные стандарты с целью отражения достоверной и качественной информации о рыночной стоимости объекта оценки.

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

4.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНЩИКА

1. Факты, изложенные в отчёте, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчёта.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте.
5. Оценка проведена, а отчёт составлен в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: 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)» (утвержденные приказом Минэкономразвития России от № 200 от 14.04.2022 г.), Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 г. №611); свода стандартов и правил РОО (СПОД РОО 2020).

6. Приведенные в отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
7. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчёте, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчёта.
10. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
11. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора.
12. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика.
13. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

1. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
2. Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Содержащиеся в отчёте анализ, высказанные мнения, полученные выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчёте допущений и ограничивающих условий, и являются персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами.
3. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.
4. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
5. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации.

- Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
 7. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
 8. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
 9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
 10. Оценщик предполагает отсутствие имущественных прав третьих лиц в отношении объектов оценки, кроме оговоренных в отчете.
 11. Оценка проводится, исходя из предположения отсутствия экологического загрязнения объекта оценки, с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если заданием на оценку не предусмотрено иное.
 12. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается точный источник.
 13. Ни клиент, ни оценщик не могут воспользоваться отчетом иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
 14. От оценщика не требуется появляться на суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову в суд.
 15. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
 16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
 17. Приведённые в отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
 18. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.
 19. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

О заказчике – юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование	ООО «Арктур»
Основной государственный номер (далее ОГРН), дата присвоения ОГРН, место нахождения	Адрес: Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, ОГРН: 1154437001883 от 20.10.2015 г. ИНН/КПП: 4415007956/ 441501001

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ФИО	Гуляев Артем Евгеньевич	Коржева Светлана Владимировна
Информация о членстве в СРО, адрес саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО, адрес: 105066, город Москва, 1-Й Басманный пер., д. 2а), регистрационный № 007132 от «27» января 2011 года	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО, адрес: 105066, город Москва, 1-Й Басманный пер., д. 2а), регистрационный № 009714 от «30» ноября 2015 года.
Наличие квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 021220-1 от 11.06.2021 года. На основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр».	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 021219-1 от 11.06.2021 года. На основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр».
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Диплом о проф.переподготовке Международная академия оценки и консалтинга «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 03.06.2010 г., регистрационный номер 2163. ➤ Свидетельство о повышении квалификации, выданное НЧОУ ВПО «Южный институт менеджмента», от 21.12.2012 г. регистрационный № 2065. ➤ Диплом о проф. переподготовке по программе «Судебно-оценочная экспертиза» ФГБОУВО «Российский государственный 	Диплом о проф.переподготовке Международная академия оценки и консалтинга «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 2014 г., регистрационный номер 3110.

	<p>университет правосудия» от 04.07.2017 г., рег. № 147с, квалификация «Судебный эксперт».</p> <ul style="list-style-type: none"> Сертификат Уральского фонда содействия развитию оценочной деятельности рег. №0061 от 26.07.2015 года о присвоении квалификационного звания Сертифицированный оценщик 1 категории по направлению: стоимость машин и оборудования 	
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет	10 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	<p>Профессиональная деятельность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах», страховой полис от 28.11.2023. Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-564-172039/23. Страховая сумма 3 000 000 рублей. Срок действия договора страхования с 24 декабря 2023 года по 23 декабря 2024 года.</p>	<p>Профессиональная деятельность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах», страховой полис от 30.11.2023. Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-564-173425/23. Страховая сумма 3 000 000 рублей. Срок действия договора страхования с 22 декабря 2023 года по 21 декабря 2024 года.</p>
Местонахождение оценщиков	г. Кострома, ул. Ивана Сусанина, д. 50, оф. 107	
Контактные данные	<p>Тел.: 8(4942) 470-434, E-mail: expert-ocenka44@mail.ru Почтовый адрес: г. Кострома, ул. Ивана Сусанина, д. 50, оф. 107</p>	
<i>Дополнительно указывается для оценщика, работающего на основании трудового договора</i>		
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью	
Полное наименование организации	«Эксперт-Оценка-Кострома»	
ИНН	4401079358	
ОГРН	1074401008186	
Дата присвоения ОГРН	10.09.2007	
Юридический адрес организации	г. Кострома, ул. Ивана Сусанина, д. 50, оф. 107	
Фактический адрес организации	г. Кострома, ул. Ивана Сусанина, д. 50, оф. 107	
Контактная информация юридического лица	Тел. факс: 8(4942) 470-434	

Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Профессиональная деятельность оценщиков ООО «Эксперт-Оценка-Кострома» застрахована в Страховом публичном акционерном обществе «Ингосстрах»: – договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-564-036404/23 от «22» марта 2023 года. Страховая сумма 100 000 000 рублей. Срок действия договора страхования с 08 апреля 2023 года по 07 апреля 2024 года – договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-564-043806/24 от «28» марта 2024 года. Страховая сумма 100 000 000 рублей. Срок действия договора страхования с 08 апреля 2024 года по 07 апреля 2025 года
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Гуляев Артем Евгеньевич	Осмотр объекта оценки, 100% составление отчета и всех расчетов

8. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из ЕГРН на здание от 06.02.2024г.;
- Выписка из ЕГРН на здание от 29.12.2023г.;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 06.02.2024г.

9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Процесс оценки (ФСО III)» процесс оценки включает следующие этапы:

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 (далее – договор на оценку) 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)	Проведено
2	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;	Проведено
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;	Проведено
4	Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки	Проведено
5	Составление отчета об оценке объекта оценки	Проведено

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

Характеристика местоположения Объектов оценки

Место нахождения объекта	Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20
Локальное местоположение	Объектами оценки являются здания ювелирного предприятия, которое расположено на окраине п. Красное-на-Волге, в зоне жилой застройки.
Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Оцениваемое имущество расположено внутриквартальной. Подъезд осуществляется по переулку Заводскому с одной из основных автомагистралей поселка ул. Ленина, дорога находится в удовлетворительном состоянии.
Наличие парковочных мест	Имеется организованная парковка с фасада зданий, а также стихийная вдоль улицы
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Прилегающая территория заасфальтирована и благоустроена
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участки обеспечены сетями электроснабжения, водоснабжения, канализации, газоснабжения.
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Плотность окружающей застройки – средняя. Локальное окружение составляют преимущественно малоэтажная жилая застройка, а также Маслосырзавод и ювелирный мастерские.
Соответствие объекта оценки его местоположению	Соответствует полностью, вписывается в застройку района и его инфраструктуру. Объекты представляет собой здания ювелирного предприятия, которые востребованы в данном районе
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Объекты, снижающие привлекательность – отсутствуют. Объекты, повышающие привлекательность – отсутствуют.

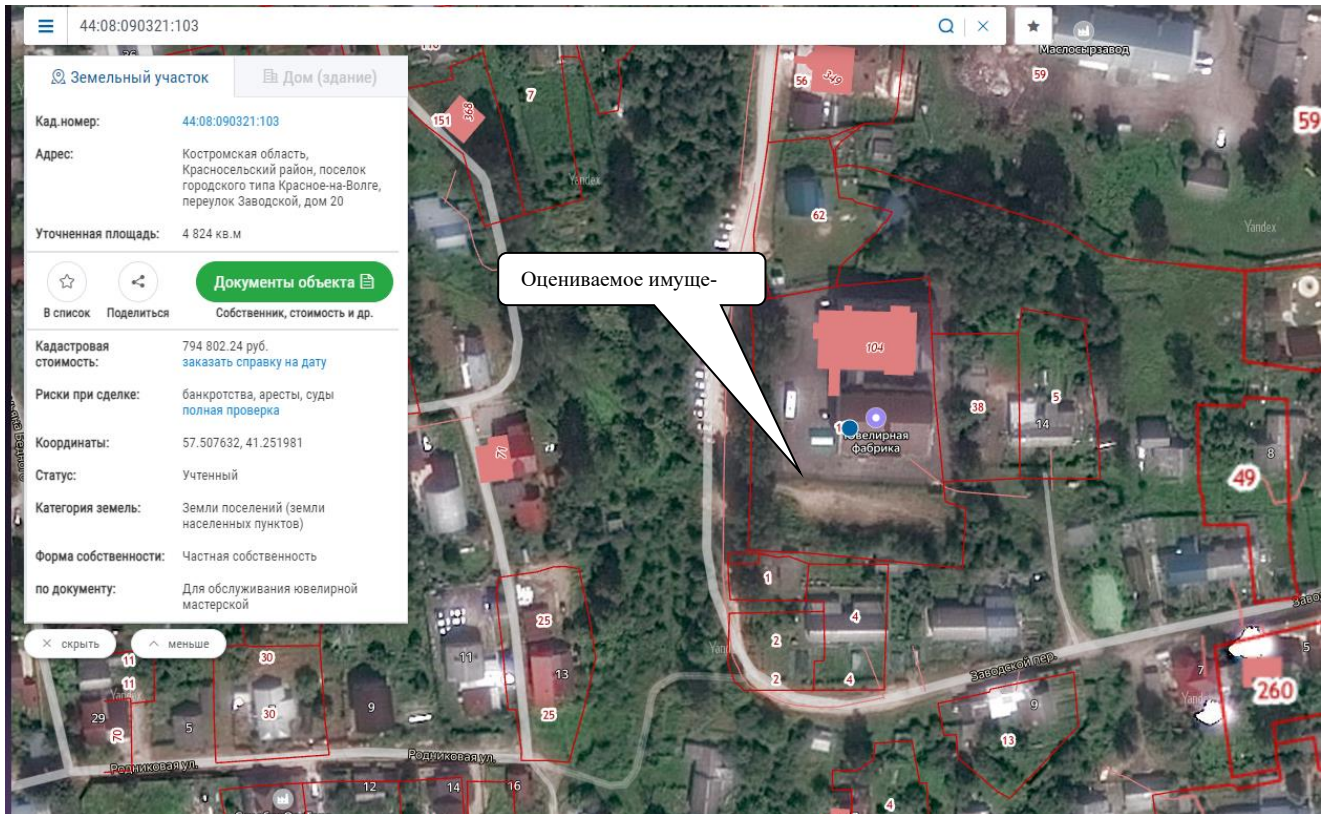
Описание земельного участка

Местоположение	Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20
Вид права на земельный участок	Право собственности
Собственник	ООО «Арктур»
Кадастровый номер	44:08:090321:103
Общая площадь участка, кв.м.	4824
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для обслуживания ювелирной мастерской
Обременения¹	Не зарегистрировано

¹ Источник информации: [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](https://rosreestr.ru) на сайте федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестр: <https://rosreestr.ru>.

Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	164,76
Кадастровая стоимость, руб.	794 802,24 ²
Наличие улучшений	На оцениваемом земельном участке расположены нежилые здания ювелирной мастерской с кадастровыми номерами 44:08:090321:108 и 44:08:090321:104
Балансовая/остаточная стоимость, руб.	Не представлена
Наличие коммунальных услуг	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация - на участке
Затопляемость	Не установлено
Подземные воды	Не установлено
Опасности окружающей среды	Нет

Расположение на Публичной кадастровой карте³



² Источник информации: Публичная кадастровая карта, <https://rosreestr-doc.ru>

³ Источник информации: Публичная кадастровая карта, <https://rosreestr-doc.ru>

Количественные и качественные характеристики объекта оценки №1⁴

Общее описание	Объект оценки представляет собой отдельностоящее 3-х этажное кирпичное здание ювелирной мастерской	
Наименование Объекта оценки	Нежилое строение, назначение: нежилое, общая площадь 1272,4 кв.м., адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20	
Зарегистрированное право	Право собственности	
Наименование правообладателя	ООО «Арктур»	
Строительный объем, куб.м.	Нет сведений	
Общая площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.	1272,4	
Балансовая стоимость, руб.	Не представлена	
Кадастровый номер	44:08:090321:108	
Кадастровая стоимость, руб. ⁵	5 715 277,25	
Наличие обременений ⁶	Не зарегистрировано	
Год постройки	Нет сведений	
Этажность	3	
Подземные этажи	Нет	
Отдельный вход	Имеется	
Группа капитальности	II	
Фундамент	Железобетонный ленточный	
Материал стен	Кирпичные	
Материал перекрытий	Железобетонные плиты, чердачные – деревянные	
Перегородки	Кирпичные	
Кровля	Металлочерепица	
Материал проемов – оконные – дверные	Деревянные рамы Металлические, филенчатые	
Внутренняя отделка	Типовой ремонт (отделка «стандарт»), требует косметического ремонта: -потолки –подвесные «Армстронг»; -стены – окрашены, в санузлах – керамическая плитка; -полы – керамическая плитка;	
Наружная отделка	Расшивка швов	
Системы инженерного обеспечения	Электроснабжение	Проводка скрытая
	Вентиляция	Принудительная
	Водопровод	Имеется
	Отопление	Автономное (от газового котла)
Состояние имущества	Канализация	Имеется
	На основании визуального осмотра состояние основных конструктивных элементов оценивается как «хорошее»	
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Ранее объект оценки использовался для размещения ювелирного предприятия, в настоящее время не используется	

Фотографии объекта оценки №1

⁴ На основании Выписки из ЕГРН на здание от 06.02.2024 г. и визуального осмотра

⁵ «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестр <https://rosreestr.ru>;

⁶ «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестр <https://rosreestr.ru>

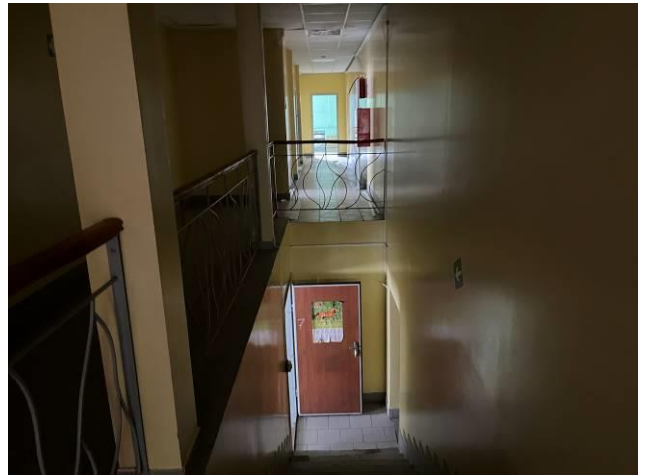




Фото помещений









Количественные и качественные характеристики объекта оценки №2⁷

Общее описание	Объект оценки представляет собой отдельностоящее 3-х этажное здание ювелирной мастерской	
Наименование Объекта оценки	Административное здание, пристроенное к существующей ювелирной мастерской, назначение: нежилое, общая площадь 1309,4 кв.м., этажность: 3, адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20	
Зарегистрированное право	Право собственности	
Наименование правообладателя	ООО «Арктур»	
Строительный объем, куб.м.	Нет сведений	
Общая площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.	1309,4	
Балансовая стоимость, руб.	Не представлена	
Кадастровый номер	44:08:090321:104	
Кадастровая стоимость, руб. ⁸	27 262 624,58	
Наличие обременений ⁹	Не зарегистрировано	
Год постройки	2013	
Этажность	3	
Подземные этажи	Нет	
Отдельный вход	Имеется	
Группа капитальности	II	
Фундамент	Железобетонный ленточный	
Материал стен	Кирпичные	
Материал перекрытий	Железобетонные	
Перегородки	Кирпичные	
Крыша	Металлочерепица	
Материал проемов – оконные – дверные	Стеклопакеты Металлические, филенчатые	
Внутренняя отделка	Типовой ремонт (отделка «стандарт»), в среднем состоянии: -потолки – подвесные «Армстронг»; -стены – окрашены, в санузлах – керамическая плитка; -полы – керамическая плитка; Ремонтные работы – не требуются	
Наружная отделка	Расшивка швов	
Системы инженерного обеспечения	Электроснабжение	Проводка скрытая
	Вентиляция	Принудительная
	Водопровод	Имеется
	Отопление	Автономное (от газового котла)
	Канализация	Имеется
Состояние имущества	На основании визуального осмотра состояние имущества оценивается как «хорошее»	

⁷ На основании Выписки из ЕГРН от 29.12.2023 г. и визуального осмотра;

⁸ «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии РОСРЕЕСТР <https://rosreestr.ru>;

⁹ «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии РОСРЕЕСТР <https://rosreestr.ru>

Информация о текущем использовании Объекта оценки

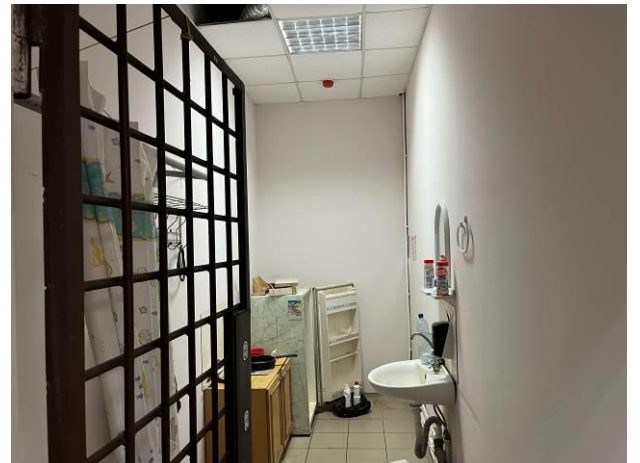
Ранее объект оценки использовался для размещения ювелирного предприятия, в настоящее время не используется

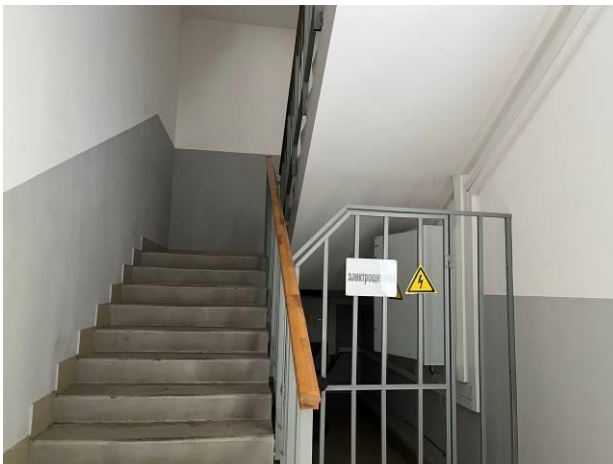
Фотографии объекта оценки №2





Фото помещений











11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о лучшем использовании отражает мнение оценщиков в отношении лучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Лучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, фактически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

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

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

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

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

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Объекты оценки представляют собой комплекс смежных капитальных строений свободного назначения, расположенных на одном земельном участке, и формирующие единое предприятие.

Учитывая местоположение объектов оценки на окраине пос. Красное-на-Волге, являющегося ювелирным центром Костромской области, Оценщик пришел к выводу, исходя из последнего фактического использования, что наилучшим использованием оцениваемого имущества является – для размещения ювелирного предприятия.

Финансовая осуществимость: с точки зрения финансовой целесообразности использование объекта по назначению выгодно, так как не требует дополнительных капиталовложений, трудозатрат и времени на перепрофилирование.

Максимальная эффективность: максимально эффективным также будет использование участка по законодательному разрешению, так как это не требует вложений средств, времени, трудозатрат.

Фактор	Свободного (многофункционального) назначения	Производственно-складское	Под объекты развлечения и отдыха
<i>Потенциал месторасположения</i>	+	+	-
<i>Правовая допустимость</i>	+	+	-
<i>Физическая возможность</i>	+	+	-
<i>Финансовая целесообразность</i>	+	-	-
<i>Максимальная эффективность</i>	+	-	-
<i>Итого</i>	5	3	0

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объектов оценки, их местоположении относительно транспортных магистралей, инфраструктуры района, оценщик полагает, что наилучшим является текущее использование оцениваемых объектов - *для размещения ювелирного предприятия*, то есть данный вариант использования является оптимальным и наиболее эффективным.

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**12.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В РФ****О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ
в российской экономике**

Март 2024 года

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на **+4,2% г/г** после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте составил **+4,0%**. С исключением сезонного и календарного¹⁰ факторов темп роста ВВП в марте составил **+0,1% м/м SA**, как и месяцем ранее.

Ретроспективные данные по ВВП были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 года отчётных квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстатом статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы.

По итогам I квартала 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост **ВВП** составил **+5,4% г/г**.

2. Индекс **промышленного производства** в марте сохранил рост: **+4,0% г/г** после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили **+4,7%** после +6,3% месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на **+0,1% м/м SA** после +1,3% м/м SA в феврале.

В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил **+5,6% г/г** – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года.

3. **Обрабатывающая промышленность** в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: **+6,0% г/г** после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так, к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: **+11,6%** после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост производства составил **+0,4% м/м SA** после +1,5% м/м SA в феврале.

По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил **+8,8% г/г**.

4. Рост **добывающего сектора** в марте составил **+0,4% г/г** после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи угля практически не изменился относительно предыдущего месяца (**+5,3% г/г** после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (**+2,0% г/г** после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила **-3,3%** после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте **-0,3% м/м SA** после +1,1% м/м SA.

По итогам за I квартал 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил **+1,1% г/г**.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2024 года».

5. Рост **объёма строительных работ** в марте 2024 года составил **+1,9% г/г** после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности **+8,0%** после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объём строительных работ увеличился на **+3,5% г/г**.

6. Объём **оптовой торговли** в марте вырос на **+9,4% г/г** (+15,3% г/г в феврале), к уровню двухлетней давности **-3,1%** (-1,1% месяцем ранее). В I квартале 2024 года объём оптовой торговли вырос на **+11,7% г/г**.

7. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в марте ускорился, превысив уровень прошлого года на **+2,5% г/г** после роста на +0,5% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности

¹⁰ В марте 2024 года было на 1 рабочий день меньше, чем в марте 2023 года.

рост на **+4,6%** после +1,7% месяцем ранее). По итогам I квартала 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на **+1,2%** г/г.

По предварительным данным Росстата, в марте производство **мяса** увеличилось на **+1,4% г/г** (+5,5% г/г в феврале), **молока** – на **+1,3% г/г** (+3,4% г/г в феврале).

8. В марте 2024 года динамика **грузооборота транспорта** составила **-0,3% г/г** после роста на +4,2% г/г в феврале, к марту 2022 года: **-3,8%** (в феврале был рост на +4,0% г/г). В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на **+0,8% г/г**.

9. Потребительская активность¹¹ продолжает демонстрировать высокие темпы роста.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на **+9,0% г/г** в реальном выражении после +10,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на **+8,1%** после +5,8%). С исключением сезонности рост на **+0,4% м/м SA**. По итогам I квартала 2024 года рост составил **+9,0% г/г**.

Оборот розничной торговли сохранил двузначные темпы роста в марте – **+11,1% г/г** в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +7,1% после +3,8%). При этом с учётом сезонного фактора наблюдается рост оборота на **+0,6% м/м SA**. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на **+10,5% г/г**.

Платные услуги населению в марте выросли на **+4,0% г/г** после +7,2% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности **+8,7%** после +9,9%). С устранением сезонного фактора в марте **-0,1% м/м SA**. Тем не менее, по итогам I квартала 2024 года рост составил **+5,8% г/г**, что выше квартальных значений 2023 года.

Рост **оборота общественного питания** в марте составил **+4,1% г/г** после +8,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до **+23,2%** после +19,1%). С исключением сезонного фактора: **-0,4% м/м SA**. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на **+4,6% г/г**, несмотря на высокую базу прошлых лет.

10. Инфляция в марте составила **7,72% г/г** после 7,69% г/г в феврале 2024 года. По состоянию на 22 апреля 2024 года инфляция год к году составила **7,82% г/г** (на 15 апреля 7,83% г/г). С начала года по 22 апреля потребительские цены выросли на **2,33%**.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до **+14,6% г/г** после роста на +15,1% г/г в феврале 2024 года. В целом по **промышленности** в марте – **+19,1% г/г** после роста на +19,5% г/г месяцем ранее.

11. Уровень безработицы в марте 2024 года снова обновил исторический минимум и составил уже **2,7%** от рабочей силы (2,8% в феврале 2024 года).

Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) в **номинальном выражении** ускорился до +19,3% г/г после +16,6% г/г месяцем ранее, в **реальном выражении** до **+10,8% г/г** после +8,5% г/г, а её размер составил 78 432 рубля.

Рост **реальных денежных доходов** по итогам I квартала 2024 года составил **+5,9% г/г** (+10,4% к уровню двухлетней давности). **Реальные располагаемые доходы** выросли на **+5,8% г/г** (+13,5% к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года.

Справочно: Росстатом уточнены данные за 2022 и 2023 годы по годовым и квартальным объёмам денежных доходов населения. В результате также были уточнены данные по динамике реальных денежных доходов за 2022 год с -0,6% г/г до +4,0% г/г и за 2023 год с +4,6% г/г до +5,6% г/г, а реальных располагаемых доходов – за 2022 год с -1,0% г/г до +4,5% г/г и за 2023 год с +5,4% г/г до +5,8% г/г.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли **оплата труда наёмных работников** +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном

¹¹ В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота розничной торговли, а также оборота общественного питания была скорректирована с января 2023 года в среднем на +1,2 п.п. и +1,4 п.п. вверх соответственно. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные.

выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	І кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность														
ВВП¹	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7
Сельское хозяйство	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7
Суммарный оборот	9,0	9,0	10,4 ²	7,6 ²	7,2 ²	10,0 ²	11,7 ²	10,0 ²	-2,8 ²	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	10,5	11,1	11,7 ²	8,5 ²	8,0 ²	11,7 ²	14,0 ²	11,2 ²	-5,5 ²	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	5,8	4,0	7,2 ²	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,6	4,1	8,4 ²	1,6 ²	13,9 ²	10,5 ²	12,4 ²	19,9 ²	13,9 ²	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	0,8	-0,3	4,2	-1,3	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,7	-5,5	-2,4	-6,1	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,6	7,7 / 7,8 ³	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей														
Промышленность	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	10,0 ⁴	-	10,8	8,5	7,8	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата рублей	76 975 ⁴	-	78 432	75 034	73 709	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,3 ⁴	-	19,3	16,6	14,1	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	-	-	-	5,6 ²	6,9 ²	6,0 ²	4,7 ²	4,2 ²	4,0 ²	5,9 ²	-1,2 ²	2,7 ²	9,2 ²
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	-	-	-	5,8 ²	7,0 ²	5,5 ²	3,3 ²	7,3 ²	4,5 ²	7,4 ²	-1,7 ²	4,0 ²	8,9 ²
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4
млн чел. (SA)	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0
млн чел.	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	72,9	72,9	72,6	72,2
млн чел. (SA)	73,8	74,0	73,8	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3,0	3,1	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,5	60,4	60,4	60,3
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2
SA	2,7	2,6	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Данные по ВВП (за кварталы 2023 года и месяцы 2024 года) были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 г. отчётных квартальных данных по ВВП за 2023 год, в также уточнением Росстатом статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы

² Уточнение данных

³ В марте / по состоянию на 22 апреля 2024 года

⁴ Январь-февраль 2024 года

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.														
пищевые продукты	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.														
текстильные изделия	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.														
металлургия	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.														
мебель	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

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)

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/e855bde1679dd5830cb308ea17d0fa88/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_mart_2024_goda.pdf

12.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Февраль 2024 г.	в % (размах) к		Январь- февраль 2024 г.	В % к январю- февралю 2023 г.	Справочно:		
		февралю 2023 г.	январю 2024 г.			февраль 2023 г. в % (размах) к		январь- февраль 2023 г. в % к январю- фев- ралю 2022 г.
						февралю 2022 г.	январю 2023 г.	
Индекс промышленного про- изводства		100,4	111,8	100,7		98,3	112,5	95,9
Ввод в действие жилых до- мов ¹ , кв. метров	29249	83,6	72,8	69405	101,3	35002	66,6	104,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	13973,2	105,3	100,4	27816,3	104,5	94,0	98,9	93,6
Объем платных услуг населе- нию, млн рублей	3538,2	105,5	102,2	6985,8	104,0	96,5	99,2	97,9
Индекс потребительских цен		108,0	100,6		101,6 ³	113,7	100,7	101,5 ³
Индекс цен производителей промышленных товаров ²		118,0	102,1		105,9 ³	99,4	99,7	102,2 ³
Численность официально заре- гистрированных безработных (на конец периода), тыс.чело- век	0,8	59,4	96,6	0,8	59,4	66,4	97,7	66,4

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

² На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

³ Февраль в % к декабрю предыдущего года.

	Январь 2024 г.	в % (размах) к		Справочно:	
		январю 2023 г.	декабрю 2023 г.	январь 2023 г. в % (размах) к	
				январю 2022 г.	декабрю 2022 г.
Начисленная средняя заработная плата од- ного работника					
номинальная, рублей	47488,5	116,2	73,8	112,6	76,8
реальная		107,5	73,1	98,8	76,2

ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ ^{1,2)}

Оборот организаций по видам экономической деятельности

	Февраль 2024 г.			Январь-февраль 2024 г.		Справочно: январь-фев- раль 2023 г. в % (размах) к январю- февралю 2022 г.
	млн рублей	в % (размах) к		млн рублей	в % (размах) к январю- февралю 2023 г.	
		февралю 2023 г.	январю 2024 г.			
Всего	57735,0	128,4	107,9	111247,9	126,3	101,7
в том числе организации с основным видом де- ятельности:						
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболов- ство и рыбоводство	2297,9	102,3	104,8	4490,2	108,5	115,2
в том числе:						
растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	1273,9	141,1	95,7	2605,0	145,0	108,8
лесоводство и лесозаготовки	1004,0	76,2	119,6	1843,7	80,2	120,7
рыболовство, рыбоводство	20,0	80,2	93,3	41,5	96,3	120,0
Добыча полезных ископаемых	91,1	116,1	122,0	165,8	120,7	77,5
в том числе:						
добыча прочих полезных ископаемых	91,1	116,1	122,0	165,8	120,7	77,5
Обрабатывающие производства	21392,2	147,4	122,8	38806,4	144,5	91,5
из них:						

	Февраль 2024 г.			Январь-февраль 2024 г.		Справочно: январь-февраль 2023 г. в % (размах) к январю-февралю 2022 г.
	млн рублей	в % (размах) к		млн рублей	в % (размах) к январю-февралю 2023 г.	
		февралю 2023 г.	январю 2024 г.			
производство пищевых продуктов	1616,5	128,0	102,5	3194,3	124,0	120,4
производство напитков	311,0	128,7	в1,6р.	500,0	118,4	109,2
производство табачных изделий	290,9	-	в2,9р.	391,5	-	-
производство текстильных изделий	84,6	в1,6р.	114,9	158,2	в1,6р.	52,9
производство одежды	268,5	143,4	в3,2р.	353,1	86,7	118,4
производство кожи и изделий из кожи	36,7	51,2	100,0	73,4	51,2	в2,2р.
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	3397,4	130,9	121,4	6196,7	134,9	53,8
производство бумаги и бумажных изделий	127,1	142,4	133,1	222,6	116,5	133,3
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	124,4	136,9	90,7	261,6	139,4	90,1
производство химических веществ и химических продуктов	819,8	127,7	152,4	1357,7	105,9	111,7
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	197,3	в1,9р.	148,1	330,6	в1,7р.	124,4
производство резиновых и пластмассовых изделий	878,3	130,9	140,5	1503,3	128,3	104,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	384,5	120,1	101,5	763,1	138,3	76,4
производство металлургическое	1721,9	в2,4р.	в2,3р.	2458,8	в1,8р.	80,8
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	531,2	85,4	85,8	1150,4	93,2	147,3
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	8,3	80,5	100,0	16,7	80,5	116,9
производство электрического оборудования	110,6	в1,7р.	100,0	221,1	в1,7р.	140,2
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	710,1	124,7	108,9	1361,9	121,8	137,3
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	2691,1	154,0	116,8	4994,3	в1,7р.	128,0
производство прочих транспортных средств и оборудования	242,4	108,1	119,0	446,0	133,8	62,6
производство мебели	490,0	128,0	в2,2р.	717,7	93,8	101,3
производство прочих готовых изделий	6114,3	в1,7р.	109,0	11721,7	в1,7р.	102,9
ремонт и монтаж машин и оборудования	235,4	в1,6р.	133,6	411,6	147,1	59,8
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	9550,3	112,8	91,7	19960,7	112,8	116,2
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	342,0	95,7	101,3	679,7	97,2	129,7
Строительство	1062,3	91,2	72,7	2524,0	107,9	127,0
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	16387,6	133,5	110,5	31223,7	126,3	95,6
в том числе						
торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	896,2	в1,6р.	105,2	1747,9	152,6	140,1
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	7883,9	136,5	113,7	14819,5	128,2	95,8
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	7607,6	128,4	107,9	14656,3	122,0	92,5
Транспортировка и хранение	2227,1	136,5	93,5	4609,3	142,8	113,9
в том числе:						
деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта	1740,5	136,6	87,0	3740,1	150,2	124,2
деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	113,3	117,3	100,9	225,5	109,8	109,4
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	389,4	83,6	97,9	787,0	83,6	132,9

	Февраль 2024 г.			Январь-февраль 2024 г.		Справочно: январь-февраль 2023 г. в % (размах) к январю-февралю 2022 г.
	млн рублей	в % (размах) к		млн рублей	в % (размах) к январю-февралю 2023 г.	
		февралю 2023 г.	январю 2024 г.			
Деятельность в области информации и связи	989,0	115,2	92,4	2059,5	121,5	103,9
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	832,4	94,9	100,1	1664,5	94,9	140,5
Деятельность профессиональная, научная и техническая	445,4	148,8	103,4	876,2	147,5	97,2
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	403,7	79,4	99,1	810,9	82,6	139,5
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	90,1	136,3	в1,7р.	144,4	122,1	130,0
Образование	177,8	110,1	113,3	334,7	108,0	105,8
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	930,7	106,8	102,6	1837,4	113,5	93,4
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	74,4	143,2	77,2	170,9	129,7	в2,3р.
Предоставление прочих видов услуг	51,5	87,2	101,0	102,4	84,5	в1,8р.

¹ «Оборот организаций» представляет собой сумму показателей:
- отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами;
- продано товаров несобственного производства.
² Группировка осуществляется по основному виду экономической деятельности организаций, заявленному при государственной регистрации.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в феврале 2024 г. составил 601,6 млн рублей, что на 34,2% ниже

(в сопоставимых ценах) показателя соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2024г. – 2323,7 млн рублей (на 2,5% ниже уровня января-февраля 2023г.).

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»¹

	Млн рублей	В % (размах) к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2023 г.			
Январь	1374,0	в1,6р.	54,2
Февраль	836,4	99,6	60,9
Январь-февраль	2210,4	131,7	
Март	1299,7	в2,0р.	в1,6р.
I квартал	3510,1	в1,5р.	53,1
Апрель	1051,6	73,7	80,5
Май	1227,2	в2,0р.	116,0
Июнь	2086,6	60,7	в1,7р.
II квартал	4365,4	79,6	122,6
I полугодие	7875,5	101,0	
Июль	1211,2	43,4	57,9
Август	2879,6	149,3	в2,4р.
Сентябрь	2136,8	71,9	73,6
III квартал	6227,6	81,0	141,0
Январь-сентябрь	14103,1	91,2	
Октябрь	1956,6	116,3	90,9
Ноябрь	2486,0	96,5	126,2
Декабрь	2619,3	97,3	103,9
IV квартал	7061,9	101,7	110,8
Год	21165,0	94,3	
2024 г.			
Январь	1722,1	117,4	65,4
Февраль	601,6	65,8	34,3
Январь-февраль	2323,7	97,5	

¹ Приведены данные организаций (с учетом субъектов малого предпринимательства) и объемы строительных работ, не наблюдаемые прямыми статистическими методами.

На конец февраля 2024 г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, по виду экономической деятельности «Строительство» заключено договоров (контрактов) строительного подряда и прочих заказов на сумму 735,1 млн рублей.

Жилищное строительство. В январе-феврале 2024 г. организациями всех форм собственности введены в действие 3 многоквартирных дома. Населением построено 396 жилых домов.

Всего введено в эксплуатацию 577 новых квартир¹.

¹ В соответствии с методологией Росстата по индивидуальному жилищному строительству количество квартир равно количеству введенных жилых домов.

Динамика ввода в действие жилых домов²⁾

(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
Январь-февраль	68485	75,9	
Март	27329	114,1	78,1
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
Январь-февраль	69405	101,3	

¹ В соответствии с методологией Росстата по индивидуальному жилищному строительству количество квартир равно количеству введенных жилых домов.

В январе-феврале 2024 г. общая площадь жилых помещений, построенных индивидуальными застройщиками, составила 59,7 тыс. кв. метров (86,0% от общего объема введенного жилья) или 122,7% к аналогичному периоду предыдущего года.

Источник информации: Доклад Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Костромской области «Социально-экономическое положение Костромской области в январе-феврале 2024 года» <https://44.rosstat.gov.ru/folder/66536>

12.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Сегментация рынков недвижимости

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики **цен требует сегментации** рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- **в зависимости от объекта** (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- **в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости** (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- **в зависимости от способности приносить доход** (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- **в зависимости от типа операций** (рынок аренды и рынок продажи).

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Далее представлено сегментирование рынка объектов недвижимости и отнесение объектов оценки к тому или иному сегменту рынка:

Далее представлено сегментирование рынка объектов недвижимости и отнесение объектов оценки к тому или иному сегменту рынка:

Сегмент рынка	<i>Нежилое строение, назначение: нежилое, общая площадь 1272,4 кв.м., адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:108</i>	<i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания ювелирной мастерской, площадь 4824 кв.м., местоположение: Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:103</i>
	<i>Административное здание, пристроенное к существующей ювелирной мастерской, назначение: нежилое, общая площадь 1309,4 кв.м., этажность: 3, адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:104</i>	
В зависимости от состояния земельного участка		
Застроенные земельные участки		X
Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки		
Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки		
В зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости		
рынок офисно-торговых зданий и помещений		
рынок жилой недвижимости		
рынок объектов свободного назначения	X	
рынок производственно-складской недвижимости		X
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)		
Доходная недвижимость	X	X
Условно доходная недвижимость		
Бездоходная недвижимость		
В зависимости от экономической активности регионов		
Пассивные рынки недвижимости	X	X
Активные рынки недвижимости		
В зависимости от степени готовности		
Незастроенные земельные участки		
Готовые объекты	X	
Не завершенные строительством объекты		
Объекты, нуждающиеся в реконструкции		

В настоящее время рынок купли-продажи объектов свободного назначения, объектов многофункционального назначения в г. Костроме и Костромской области, характеризуется небольшим количеством продавцов и значительным разбросом цен. Согласно характеристикам активного и не активного рынков, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023, - данный рынок отнесен к **неактивным рынкам**.

12.4. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Рынок торгово-офисных помещений и зданий и объектов свободного назначения

Рынок торгово-офисных помещений включает в себя самые дорогие объекты города. Главным фактором, влияющим на стоимость данных объектов, является поток людей, который проходит мимо данных объектов, их доступность и известность самих объектов (если речь идет о торговых центрах). Как правило, самые дорогие помещения расположены на центральных улицах, там, где пересекаются потоки людей со всего города.

Офисные помещения не так сильно нуждаются в большом потоке людей и идеальной доступности, как торговые. На стоимость этих помещений больше влияет их качество, а также инфраструктура здания и прилегающей территории.

Если торговые помещения в большинстве случаев расположены на первых этажах зданий, то для офисных помещений могут быть задействованы любые этажи. Для этих объектов также важно расположение в деловых районах, близость административных учреждений и транспортная доступность для клиентов.

Перед отраслью коммерческого девелопмента сегодня стоит задача поиска новых инвестиционных идей и точек роста. Последние 5 лет наблюдалось сжатие бизнеса, однако коммерческие активы, на удивление, неплохо проявили себя в период пандемии. И если отрасль хорошо адаптировалась к внешним шокам, то ей еще предстоит найти себя в рамках сегодняшней экономической стратегии.

Стратегия проектного управления экономикой в полной мере сформировалась в последние годы. Коммерческая недвижимость по сию пору оставалась на периферии внимания авторов госпрограмм, что косвенно свидетельствует о здоровье отрасли и ее устойчивости. Однако чисто коммерческий потенциал развития практически исчерпан. Отрасли предстоит стать частью нацпроектов и стратегий развития. К примеру, проект строительства промышленных миллионников, предложенный Шойгу, может дать импульс развитию коммерческого девелопмента.

Правительство однозначно настроено на таргетирование инфляции, а это означает, что для контроля над ней будут задействованы все средства. Очевидно, что избыточный контроль поставит под сомнение перспективы даже тех скромных темпов роста, которые заложены в прогноз. Если же усилий ЦБ и Минэкономразвития окажется достаточно для обуздания инфляции, то нас ждут относительно предсказуемые перспективы 2023 года.

В условиях экономической стагнации устойчивость, в широком смысле, начинает играть повышенную роль. Долгосрочная перспектива низких темпов роста сулит риски того, что экономика скатится в рецессию даже при небольших внешних воздействиях. То же самое касается и бизнес-стратегий и объектов недвижимости. Сегодня практически невозможно выстроить высокодоходную стратегию в недвижимости.

Последние события лишней раз доказали, что долгосрочные прогнозы при столь турбулентном внешнем фоне давать крайне сложно. Однако 27 сентября 2022 года Банк России опубликовал прогноз макроэкономического развития и денежно-кредитной политики в 2022-

2025 годах. В документе представлено 3 сценария: базовый прогноз, ускоренная адаптация, глобальный кризис. Согласно базовому сценарию, падение ВВП составит 4-6% в 2022 году и 1-4% в 2023 году. Завершение спада, таким образом, ожидается не раньше 2024 года. Однако регулятор допускает и другие варианты развития событий. Так, в рамках сценария «глобального кризиса» падение показателя в 2023 году может достичь 8,5%, а выход в нейтральную зону начнется не раньше 2025 года. Реалистичным представляется промежуточный вариант этих двух сценариев.

	Базовый сценарий				Ускоренная адаптация				Глобальный кризис			
	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	11-13	5-7	4	4	11-13	3,5-5,5	4	4	11-13	13-16	8-9	4
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	10,5-10,8	6,5-8,5	6-7	5-6	10,5-10,8	5,5-7,5	5-6	5-6	10,5-10,8	11,5-13,5	12-13	6-7
Валовой внутренний продукт, в %	(-6) - (-4)	(-4) - (-1)	1,5-2,5	1,5-2,5	(-6) - (-4)	(-2) - (+1)	2,5-3,5	2-3	(-6) - (-4)	(-8,5) - (-5,5)	(-3) - (-2)	0-1

Источник: «Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов», проект от 27 сентября 2022 года



Источник: <https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/aktualnoe/>

Последние прогнозы Банка России говорят о том, что период спада экономики становится все более затяжным. В соответствии с базовым сценарием развития, в 2023 году сжатие экономики продолжится, а стабилизация начнется не раньше 2024 года.

	2021	2022 январь-октябрь	2022*	2023*
Общее количество офисных помещений, млн кв. м	19,2	19,4	19,5	19,7
Новое строительство, тыс. кв. м	605	209	260	200
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 929	1 260	1 400	1 000
Доля свободных площадей	7,8%	10,3%	11,8%	14%
Средняя ставка аренды**, рублей / кв. м / год	21 780	20 733	20 643	18 780
Чистое поглощение, тыс. кв. м	906	-294	-530	-253

* Прогноз на конец года

** Средневзвешенная ставка аренды, рассчитанная по закрытым сделкам, не включающая НДС и операционные расходы.

Влияние рыночных механизмов ослабнет, а волонтаристские решения будут определять объемы нового строительства. Катализатором ввода будут либо наличие потенциального пользователя здания, либо важность проекта в контексте комплексного развития территорий/причастности к гос. проектам/интеграции в гос. программы.

В 2023 году поменяется структура чистого поглощения. В 2022 году отрицательное значение показателя определяется классом В, а в следующем году мы увидим отток арендаторов из класса А. Выход показателя в положительную зону ожидается в 2024 году.

Разрыв между запрашиваемыми и реальными ставками аренды, по которым собственник готов закрыть сделку, увеличивается. Мы ожидаем, что до конца года крупнейшие

арендаторы качественных офисов примут решения о сокращении площадей или выходе из договора аренды. Отражение текущей ситуации на ставках аренды и доле свободных площадей мы увидим уже в первом полугодии 2023 года.

В основе прогноза лежит тезис о том, что максимальное снижение экономической активности придется на вторую половину 2023 года. Ранее в прогнозы закладывался сценарий более резкого замедления бизнес-процессов и достижения «дна» в начале-середине 2023 года. Текущая динамика свидетельствует о том, что торможение рынка происходит достаточно плавно. К июлю первая волна экономического спада была погашена. Регулятор смог преодолеть первый экономический шок, удалось стабилизировать инфляцию, снизить ключевую ставку. При реализации оптимистичного сценария восстановление придется на 2024 год. Иными словами, власти ожидают, что спад будет менее глубоким, но более продолжительным, по итогу российская экономика потеряет около 10% к концу 2023 г. по сравнению с 2021. Особое внимание следует обратить на сжатие импорта, поскольку именно активная внешняя торговля определяет спрос на современную коммерческую недвижимость. Базовый и

консервативный прогнозы Минэкономразвития предусматривают сжатие импорта примерно на 30%, при этом восстановление объемов в 2023 – 2025 гг. не ожидается. Долю ТНП в этом сжатии определить пока невозможно, однако можно предположить пропорциональное сжатие ассортимента и количества товаров в цепочках поставок.

Источник: <https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/aktualnoe/>

Рынок коммерческой недвижимости в Костромской области

Продажа коммерческой недвижимости

Стоимость предлагаемых к продаже объектов коммерческой недвижимости по Костромской области, с учетом численности населенных пунктов, представлена в следующей таблице:

Продажа коммерческой недвижимости в районных центрах и населенных пунктах Костромской области

Населенные пункты	Тип нежилых помещений	Диапазон цен предложения, руб./кв.м..		
		минимум	максимум	среднее значение
Крупные районные центры: г. Буй, г. Волгорецк, г. Галич, г. Мантурово, г. Шарья, г. Нерехта, пгт Красное-на-Волге	Торгово-офисные помещения на 1-ых этажах зданий или отдельностоящие здания торгово-офисного назначения	10 384	47 872	19 638
Малые районные центры (с небольшой численностью населения: 3-5 тыс. чел.): пос. Островское, пос. Судиславль и пос. Сусанино	Торгово-офисные помещения на 1-ых этажах зданий или отдельностоящие здания торгово-офисного назначения	2 039	15 564	7 579

Как видно из таблицы, наибольшую стоимость 1 кв.м. имеют объекты в крупных населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра – г. Кострома, стоимость коммерческой недвижимости в крупных населенных пунктах Костромской области варьируется от 10 до 47 тыс. руб. за 1 кв.м. и зависит в большей степени от месторасположения недвижимости, ближайшего окружения, наличия коммуникаций, общей площади объекта и его отделки.

Предложения о продаже недвижимости в малых районных центрах Костромской области (с численностью населения от 3 до 5 тыс. чел.) представлены на рынке крайне мало (около 5-6%) и имеют значительный разброс цен – от 2 до 15 тыс. руб. за 1 кв.м. Как правило, такие объекты имеют большой срок экспозиции на рынке недвижимости и их стоимость значительно корректируется рынком. Или же, наоборот, предлагаемые объекты, в силу малой численности населения, могут являться «монополистами» в сфере розничной торговли или оказания услуг населению, поэтому быстро найдут покупателя. Указанные тенденции по причине факторов, не поддающихся анализу, а также отсутствия информации, отследить и проанализировать крайне сложно.

Аренда коммерческой недвижимости

Стоимость предлагаемых к аренде объектов свободного назначения недвижимости по Костромской области, с учетом численности населенных пунктов, представлена в следующей таблице:

Аренда коммерческой недвижимости в районных центрах и населенных пунктах Костромской области

№	Тип нежилых помещений	Диапазон, руб./кв.м.в мес.	Диапазон, руб./кв.м. в мес.
		минимум	максимум
1	Помещения многофункционального и торгово-офисного использования в хорошем состоянии в Костромской области (в более развитых населенных пунктах: Шарья, Буй, Волгореченск, Галич, Мантурово, Нерехта, пгт. Красное-на-Волге и т.д.)	167	800
2	Помещения многофункционального и торгово-офисного использования в хорошем состоянии в Костромской области (в менее развитых населенных пунктах: Вохомское с.п., пос. Островское, пос. Кадый, г. Макарьев, Сусанино, пос. Чистые Боры, пос. Судиславль и т.д.)	100	350

Как видно из таблицы, ставка арендной платы торгово-офисных помещений в крупных населенных пунктах Костромской области, таких как: г. Буй, г. Галич, г. Шарья и т.п., выше, чем ставка арендной платы торгово-офисных помещений в меньших населенных пунктах Костромской области (таких, как: Вохомское с.п., пос. Островское, пос. Кадый, г. Макарьев, Сусанино, пос. Чистые Боры, пос. Судиславль и т.п.)

Следует учесть, что ставка аренды помещений, расположенных в ТЦ или поблизости от зон деловой активности людей (вблизи различных торговых точек, офисов различных фирм и т.п.) выше, нежели ставка аренды в удаленных от таких зон помещений и зданий (на окраине города или приближенных к кварталам жилой застройки). То есть, наблюдается прямая зависимость ставки аренды от трафика движения улицы, на которую выходит основной вход в помещение.

Предложений об аренде недвижимости в малых районных центрах Костромской области (с численностью населения от 3 до 6 тыс. чел.) представлены на рынке крайне мало (около 3%) и имеют значительный разброс ставок – от 100 до 400 руб. за 1 кв.м., без учета экстремальных значений. Как правило, такие объекты имеют большой срок экспозиции на рынке недвижимости и их стоимость значительно корректируется рынком. Или же, наоборот, предлагаемые объекты, всилу малой численности населения, могут являться «монополистами» в сфере розничной торговли или оказания услуг населению, поэтому быстро найдут арендатора. Указанные тенденции по причине факторов, не поддающихся анализу, а также отсутствия информации, отследить и проанализировать крайне сложно.

Ценообразующими факторами на рынке коммерческой недвижимости являются¹²:

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Низкокласные офисы (Офисы классов С и ниже), ОСН

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03

1. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. В подавляющем большинстве случаев передаваемыми правами по сделке является право собственности, поэтому делать корректировку нет необходимости.

2. Условия финансирования. Продажа объектов на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. В случае если условия финансирования являются типичными, что опять же характерно подобранным аналогам в данном Отчете, то есть отсутствует льготное кредитование продавцом или расчет по сделке осуществляется денежными средствами, то поправка на условия финансирования не применяется.

3. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения.

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. В условиях рыночной экономики уторговывание по объектам коммерческой недвижимости составляет¹³:

- При продаже: активный рынок – 4,3-15,3%; неактивный рынок – 7,9-22,5%.

- При сдаче в аренду: активный рынок – 7,4-13,7%; неактивный рынок – 12,5-21,3%.

5. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. Как правило, подбираются аналоги до 6 мес. до даты оценки, поэтому внесении данной корректировки нецелесообразно.

6. Тип недвижимости по функциональному использованию. В качестве объектов-аналогов целесообразно использовать объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту, поэтому поправка по данному параметру не вводится.

¹² На основе Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова «Справочник оценщика недвижимости- 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023 г.

¹³ На основе Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова «Справочник оценщика недвижимости- 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023г. (табл. 270,280,290,296)

7. Местоположение. Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, окраина и т.п.), т.е. от его престижности. Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки.

Данная корректировка может быть разбита на несколько составляющих. В частности:

- на местонахождение в пределах области корректировка может составлять 13,6-270% (при повышающей корректировке)¹⁴;
- на местонахождение в пределах одного города (локальное местоположение) корректировка может составлять для офисной недвижимости 1-85%(при повышающей корректировке)¹⁵;
- на доступ к объекту (свободный или закрытая территория) корректировка может составлять 11-37% (при повышающей корректировке)¹⁶;
- на «красную линию» корректировка может составлять для офисной недвижимости – 10-32% (при повышающей корректировке)¹⁷;
- на расположение относительно остановок общественного транспорта может составлять 4-20% (при повышающей корректировке)¹⁸;
- на тип парковки может составлять 1-9% (при повышающей корректировке)¹⁹.

8. Физические характеристики объекта:

- в случае если площадь объекта оценки значительно отличается от площади объектов-аналогов, вводится поправка, которая может составлять до 71% (при повышающей корректировке)²⁰;
- отдельностоящие здания при прочих равных условиях в пересчете на 1 кв.м. стоят дороже встроенно-пристроенных помещений на 4-18% (при повышающей корректировке)²¹;
- корректировка на тип площади (может составить 168-352% (при повышающей корректировке) под размещение терминалов, кофе-аппаратов, банкоматов)²²;
- корректировка на наличие отдельного входа может составлять 6-15% (при повышающей корректировке)²³;

¹⁴ На основе Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова «Справочник оценщика недвижимости- 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023г. (табл. 14)

¹⁵ На основе Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова «Справочник оценщика недвижимости- 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023г. (табл. 44)

¹⁶ На основе Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова «Справочник оценщика недвижимости- 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023г. (табл. 128)

¹⁷ На основе Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова «Справочник оценщика недвижимости- 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023г. (табл. 66)

¹⁸ На основе Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова «Справочник оценщика недвижимости- 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023г. (табл. 90,92)

¹⁹ На основе Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова «Справочник оценщика недвижимости- 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023г. (табл. 113,114)

²⁰ На основе Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова «Справочник оценщика недвижимости- 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023г. (табл. 131)

²¹ На основе Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова «Справочник оценщика недвижимости- 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023г. (табл. 144)

²² На основе Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова «Справочник оценщика недвижимости- 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. численностью населения менее 500 тыс. человек - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020 г. (табл. 89)

²³ На основе Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова «Справочник оценщика недвижимости- 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023г. (табл. 179,180)

– в случае если этаж расположения объекта оценки и объектов-аналогов различается, вводится поправка, диапазон которой может составлять 4-28% (при повышающей корректировке)²⁴;

– если имеются различия в техническом состоянии объекта оценки и объектов-аналогов, то вводится поправка на данный параметр, которая может составлять 15-69% (при повышающей корректировке)²⁵;

– если имеются различия в качестве отделки объекта оценки и объектов-аналогов, то может вводиться поправка на данный параметр из диапазона 9-29% (при повышающей корректировке)²⁶;

9. Текущее использование (функциональное назначение) объекта. При различном расположении объекта оценки и аналогов применительно к функциональному назначению всего здания (объект свободного назначения, высококлассный торговый объект, высококлассный офисный центр) корректировка может составлять от 6 до 22% (при повышающей корректировке)²⁷.

10. Состав арендной ставки. Все расчеты в доходном подходе строятся на арендной ставке без учета коммунальных услуг. Если коммунальные услуги полностью или частично включены в состав арендной ставки корректировка может составить 4-20% со знаком «минус»²⁸.

Рынок земли

Земельный участок – это часть земной поверхности, которая имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (статья 6 Земельного Кодекса РФ). Данные характеристики, отражаются в кадастровом паспорте земельного участка, а также в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Классификация земельных участков

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определённой категории и имеет установленный вид разрешенного использования.

Земельным Кодексом РФ (статья 7) предусмотрено деление всех земельных участков на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли:

1. Земли сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства, фермерского хозяйства и т.п).
2. Земли населённых пунктов.
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов.
5. Земли лесного фонда.
6. Земли водного фонда.

²⁴ На основе Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова «Справочник оценщика недвижимости- 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023г. (табл. 151)

²⁵ На основе Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова «Справочник оценщика недвижимости- 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023г. (табл. 231)

²⁶ На основе Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова «Справочник оценщика недвижимости- 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023г. (табл. 236)

²⁷ На основе Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова «Справочник оценщика недвижимости- 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023г. (табл. 266)

²⁸ На основе Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова «Справочник оценщика недвижимости- 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 г. (табл. 167)

7. Земли запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причём, вид разрешённого использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешено и на сельскохозяйственных землях, и на земле населённого пункта.

Видов разрешённого использования земельных участков очень много.

Основными ценообразующими факторами для земельных участков под индустриальную застройку являются:

- **Передаваемые права.** Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних, приводящей к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. В случае если передаваемые права по сделке совпадают с правами оцениваемого объекта, поправка на качество прав не применяется. В случае не совпадения продаваемого права объекта оценки и аналогов, данная корректировка может составлять до 52% при повышающей корректировке и до 34% при понижающей корректировке²⁹;
- **Условия финансирования.** Продажа объектов на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Как правило, условия финансирования являются типичными и поправка на условия финансирования не применяется;
- **Фактор торга** зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др. В условиях рыночной экономики в процессе переговоров между продавцом и покупателем скидка на уторговывание для земельных участков под промышленную застройку в условиях неактивного рынка может составлять от 10,8% до 24,9%, в условиях активного рынка – от 6,8% до 16,7%³⁰;
- **Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. Как правило, что характерно и нашему случаю, аналоги подбираются +/- 1-6 месяца от даты оценки, поэтому поправки по данному фактору не вводятся;
- **Фактор масштаба** (учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле, это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба). При правильно подобранных аналогах данная поправка в среднем должна составлять до 30% при повышающей и понижающей корректировке³¹;
- **Местоположение.** Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, окраина и т.п.), т.е. от его престижности. Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка может быть разбита на несколько составляющих:

²⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. (для городов с численностью населения менее 500 тысяч человек)» под ред. Л.А. Лейфер - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 год, табл.11, стр.84

³⁰ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. (для городов с численностью населения менее 500 тысяч человек)» под ред. Л.А. Лейфер - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 год, табл.82, стр.209, табл.100, стр.229

³¹ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. (для городов с численностью населения менее 500 тысяч человек)» под ред. Л.А. Лейфер - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 год, табл.32, стр.109

- **В пределах одного города** данная корректировка может составлять до 61% при повышающей корректировке, и до 38% - при понижающей корректировке³²;

- **В пределах области** диапазон данной корректировки увеличивается и может составлять до 150% при повышающей корректировке, и до 60% - при понижающей³³;

▪ **Транспортная доступность или удаленность от основных крупных автодорог** также играет немаловажную роль. Размер корректировки по данному фактору может составлять до 22% при повышающей корректировке, и до 18% - при понижающей³⁴;

▪ **Категория, к которой относится земельный участок и вид разрешенного использования** - это мощный фактор, который напрямую влияет на ее стоимость. Наиболее дорогими в этих категориях являются именно земли населенных пунктов. Данный факт объясняется тем, что стоимость земли во многом определяется тем, что можно на этой земле построить или каким другим способом можно ее использовать, поскольку наиболее доходные способы использования земель – это строительство жилья и строительство зданий для частного бизнеса в городах. Поэтому стоимость земли, относящейся к землям населенных пунктов, является наибольшей. Целесообразно подбирать в качестве аналогов объекты, которые не нуждаются в изменении категории и/или разрешенного использования.

▪ **Наличие/отсутствие ж/д ветки** на земельном участке также играет немаловажную роль. Размер корректировки по данному фактору может составлять до 20% при повышающей корректировке, и до 17% - при понижающей³⁵;

▪ **Наличие инженерной инфраструктуры** (электричество, водоснабжение, канализация, газ). Данный фактор имеет большое значение для земельных участков. В том случае, если набор инженерных систем у объекта оценки и объектов-аналогов одинаковый, поправка по данному параметру не требуется, если отличается, то требуется поправка на разницу в коммуникациях, которая может составлять до 59% при повышающей корректировке по каждому виду благоустройств³⁶.

▪ **Экологические характеристики** (наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или в ближайшем окружении). Как правило, при одинаковой категории земель и вида разрешенного использования экологические характеристики существенно не отличаются, потому корректировок по данному фактору не вводят.

Рынок земельных участков в городе Костроме и Костромской области представлен, в основном, земельными участками, предназначенными для строительства жилых домов, коммерческой и производственной недвижимости.

В качестве единицы сравнения при исследовании рынка земли обычно принято рассматривать стоимость 1-й сотки земельного участка.

В общем виде все предложения на рынке земли распределены на три группы, наибольшее количество по участкам под ИЖС, участки под коммерческие и производственные цели предлагаются реже, что характерно для большинства регионов РФ.

³² «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. (для городов с численностью населения менее 500 тысяч человек)» под ред. Л.А. Лейфер - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 год, табл.47, стр.164

³³ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. (для городов с численностью населения менее 500 тысяч человек)» под ред. Л.А. Лейфер - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 год, табл.13, стр.96

³⁴ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. (для городов с численностью населения менее 500 тысяч человек)» под ред. Л.А. Лейфер - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 год, табл.67, стр.189

³⁵ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. (для городов с численностью населения менее 500 тысяч человек)» под ред. Л.А. Лейфер - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 год, табл.84, стр.216

³⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. (для городов с численностью населения менее 500 тысяч человек)» под ред. Л.А. Лейфер - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 год, табл.44, стр.141

**Данные о стоимости земельных участков под промышленную застройку
в г. Костроме и Костромской области**

<i>Местоположение</i>	<i>Стоимость земельного участка, тпн, тыс. руб./сотка</i>	<i>Стоимость земельного участка, тах, тыс. руб./сотка</i>
г. Кострома	50	450
Промзона г. Костромы	20	150
Районные центры (Буй, Галич, Кадый, Шарья, Мантурово и т.д.)	5	100

Данный обзор проводился на основании данных интернет-сервисов для размещения объявлений <http://www.avito.ru>, <https://kostroma.cian.ru/>, <https://torgi.gov.ru>, <https://realty.ya.ru/kostroma/>.

**12.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ К СЕГМЕНТУ,
КОТОРОГО ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам, наблюдается высокая инфляция. В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%,
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных

Таким образом, срок продажи объектов площади значительной площади на рынке коммерческой недвижимости Костромской области составляет значительный срок от 1 года до 2 и более лет. Оценщиком установлена **общая тенденция рынка купли-продажи объектов коммерческого назначения значительной площади – его неактивность, и связанный с этим значительный срок экспозиции объектов.** Указанные факторы в наибольшей степени влияют на величину скидки на торг продаваемого объекта.

На стоимость продажи/аренды объектов свободного назначения оказывают влияние множество факторов, таких как:

- ✓ локальное местоположение объекта в пределах населенного пункта;
- ✓ расположение объекта относительно «красной линии»;
- ✓ тип объекта;
- ✓ общая площадь помещения или здания, предложенного к продаже;
- ✓ состояние здания и отделки помещений;
- ✓ этажность здания и этаж расположения помещения;
- ✓ материал исполнения здания, в котором расположены продаваемые помещения;
- ✓ другие факторы.

Близкую к максимальной, стоимость продажи недвижимости имеют объекты небольшой площади (помещения до 100-150 кв.м.), расположенные в центральной части населенного пункта или зонах деловой активности людей, на первой линии крупных автомагистралей, в хорошем состоянии. Минимальную стоимость продажи недвижимости имеют объекты, имеющие малопривлекательное локальное местоположение (ближе к окраине населенного пункта или в малонаселенных районах, вдоль улиц с низким трафиком движения), как правило, значительной площади и без отделки.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, «Виды стоимости (ФСО II)»)

Согласно Заданию на оценку, целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки.

Согласно статьи 3 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (редакция от 13.07.2015г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта оценки³⁷ (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.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- затратный подход.

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.

Федеральный стандарт «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, дает следующие понятия подходов к оценке:

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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

³⁷ В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона

3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других 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.³⁸

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 с учетом

³⁸Федеральный стандарт «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, пункт 2.

факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки³⁹. 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 оценки⁴⁰.

14.1. ОТКАЗ ОТ ЗАТРАТНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования затратного и доходного подхода при расчёте величины стоимости объектов оценки и использовать один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

От применения затратного подхода можно отказаться при оценке объектов, по которым можно найти достаточно большое количество рыночной информации. Оценка с применением затратного подхода в данном случае не формирует достаточно достоверное мнение о возможной цене реализации подобного объекта на рынке⁴¹.

В рамках затратного подхода будет определена только стоимость права стоимости земельного участка.

С точки зрения выполнения расчетов доходный подход более трудоемкий, так как требует не только собрать рыночную информацию по потенциальным доходам от оцениваемого имущества, но и определить уровень расходов, недозагрузки и прочих параметров применительно конкретным объектам недвижимости, что не всегда возможно.

При отсутствии информации оценщик вынужден использовать среднерыночные данные, что не всегда отражает действительную ситуацию применительно к оцениваемой недвижимости.

Кроме того, достаточно грамотного подхода требует расчет ставки дисконтирования (капитализации). При отсутствии открытых данных полученное значение данного показателя может исказить полученное значение стоимости по доходному подходу, так как фактически уровень доходности имущества может быть ниже расчетной ставки капитализации.

Оцениваемое имущество значительной площади, предложений по аренде объектов соответствующих по масштабу на открытом рынке коммерческой недвижимости Костромской области и близлежащих регионов схожих по характеристикам с регионом расположения оцениваемого имущества найдено не было,, Оценщиком было принято решение отказаться от расчета оцениваемого имущества доходным подходом.

³⁹Федеральный стандарт «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, пункт 2.

⁴⁰Федеральный стандарт «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, пункт 3.

⁴¹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А.Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2011 г. – 384 с. (стр. 323)

14.1.1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Классический затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов невоспроизводимых – в чистом виде не применим. При этом элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения земельного участка в методе остатка и методе выделения. К классу затратных относятся также нормативные методы оценивания земельных участков.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

14.1.2. ПРИМЕНИМОСТЬ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов невоспроизводимых - в чистом виде не применим.

Сравнительный подход широко используется при наличии развитого земельного рынка, где имеется обширная систематизированная информация по всему спектру проведенных сделок с аналогичными объектами. Данный подход является наиболее оптимальным при определении рыночной стоимости земельных участков для целей купли-продажи и иных сделок с недвижимостью, поэтому оценщиком принято решение использовать метод сравнения продаж в рамках данного подхода.

Метод выделения не применялся, так как стоимость земельного участка по данному методу определяется как разница в стоимости единого объекта-аналога и стоимости улучшений для каждого из подобранных объектов сравнения с учетом накопленного износа. На рынке недвижимости города Костромы и Костромской области информацию с подробным описанием технических характеристик объектов сравнения обнаружить не удалось, в связи с чем оценщик отказался от применения данного метода в рамках сравнительного подхода.

Метод распределения не применялся, так как для расчёта достоверного вероятного значения доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости недостаточно рыночных данных, оценщик так же принял решение отказаться от использования данного метода в настоящем отчёте.

Применение доходного подхода для оценки рыночной стоимости требует наличия расчета дохода от объекта оценки.

В рамках данного отчета, с точки зрения оценщика, в рамках доходного подхода не представляется возможным применение метода капитализации земельной ренты из-за неразвитости рынка аренды земельных участков (рынок представлен только предложениями и сделками продаж земельных участков с муниципальных торгов); метод предполагаемого использования – в связи с тем, что этот метод применяется в основном для оценки неосвоенных участков земли.

Определение стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж основан на информации о продажах аналогичных земельных участков и внесении корректировок в их цены, учитывающих различия между оцениваемым земельным участком и его аналогами. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной стоимости оцениваемого участка земли.

При анализе доступной информации на рынке недвижимости по продажам земельных участков на дату оценки были отобраны для последующего расчета объекты-аналоги, расположенные на территории Костромской области.

Описание объектов аналогов и расчетная таблица представлены ниже.

	Описание объектов-аналогов по земельным участкам		
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес объекта	Костромская область, пгт Красное-на-Волге, ул. Садовая, 35, кад. №44:08:090407:20	Костромская область, пгт Красное-на-Волге, ул. Украинская, д.16, кад.№44:08:090115:28	Костромская область, пгт. Красное-на-Волге, ул. Студенческая, з/у 5, кад. №44:08:090312:478
Статус населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
Локальное месторасположение	Окраина населенного пункта, частная жилая застройка	Окраина населенного пункта, частная жилая застройка	Окраина населенного пункта, частная жилая застройка
Расположение относительно крупной автомагистрали	На удалении от крупной автомагистрали	На удалении от крупной автомагистрали	На удалении от крупной автомагистрали
Площадь, кв.м.	1 400*	1 216*	1 009*
Цена, руб.	970 000	970 000	500 000
Цена за кв.м., руб.	693	798	496
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ИЖС/Возможно размещение ювелирной мастерской	Для ИЖС/Возможно размещение ювелирной мастерской	Для ИЖС/Возможно размещение ювелирной мастерской
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация - на участке/доступны	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация - на участке/доступны	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация - на участке/доступны
Наличие построек/улучшений	Нет	Забор из профнастила	Нет
Дата предложения	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024
Источник информации	https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/293602984/	https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/276060714/	https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_3875847217
Контакты продавца	+7 915 910-37-96	+7 962 185-19-11	8-960-739-29-02

*площадь объектов уточнена на основании данных публичной кадастровой карты сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестр: <http://pk5.rosreestr.ru/>

Аналог №1

07.05.2024, 15:09

Продажа участка 14 сот. ул. Садовая, 35, Костромская область, Красное-на-Волге городское поселение, Красное-на-В...

[Только на Циан](#)

Продается Участок, 14 сот.

Костромская область, Красное-на-Волге городское поселение, Красное-на-Волге пгт, ул. Садовая, 35



970 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 940 900



Цена за метр 69 286 ₽/сот.

+7 915 910-37-96

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Усадьба

Суперагент

На Циан
6 летОбъектов в работе
132

РИЕЛТОР

Елена Анатольевна
КанфароваПлощадь
участка
14 сот.Статус участка
ИЖС

Предлагаем на продажу земельный участок 14 сот под строительство индивидуального жилого дома в поселке Красное-на-Волге. Участок расположен на тихой улице в сторону Волги недалеко от центральной площади. Вокруг частный сектор, до реки пять минут пешком.

Разрешенное использование - для ведения личного подсобного хозяйства. Собственность. Коммуникации вдоль участка.

Ждем звонков - с удовольствием покажем.

Напишите автору

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

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Об участке

Площадь

14 сот.

Коммуникации и удобства

Канализация

Есть

[Отзыв о сайте](#)<https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/293602984/>

1/3

Аналог №2

07.05.2024, 15:10

Купить участок 12сот. ул. Украинская, 16, Костромская область, Красное-на-Волге городское поселение, Красное-на-...

Только на Циан

Продается Участок, 12 сот.

Костромская область, Красное-на-Волге городское поселение, Красное-на-Волге пгт, ул. Украинская, 16



Площадь участка 12 сот.

Статус участка ЛПХ

970 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 940 900

Цена за метр 80 833 ₽/сот.

+7 962 185-19-11

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СОБСТВЕННИК
ID 93470025

Проверено Росреестром

Продается земельный участок 12 соток в п. Красное-на-Волге, ул. Украинская 16. Участок находится в собственности, сделано межевание. На участке выполнены археологические раскопки и получено разрешение на строительство жилого дома, также имеется проект дома. Сделан забор из профнастила с воротами и калиткой. Газ, водоснабжение и электричество на границе участка. Круглогодичный подъезд, в 20 метрах асфальт. Отличное место для строительства магазина или аптеки, поблизости находится Ювелирный завод Аквамарин, в шаговой доступности подобных объектов нет. Торг уместен.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаёте?

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Об участке

Площадь 12 сот.

Категория Земли населённых пунктов

Статус Личное подсобное участка хозяйство

Коммуникации и удобства

Канализация Нет

Электричество Нет

Газ Нет

Постройте дом на этом участке

Отзыв о сайте

<https://kostroma.cian.ru/sale/suburban/276060714/>

1/3

Аналог №3

07.05.2024, 14:54

Участок 10 га (ИЖС) на продажу в Красном-на-Волге | Продажа земельных участков в Красном-на-Волге | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Разместить объявление



Все категории Поиск по объявлениям

Найти Красное-на-Волге

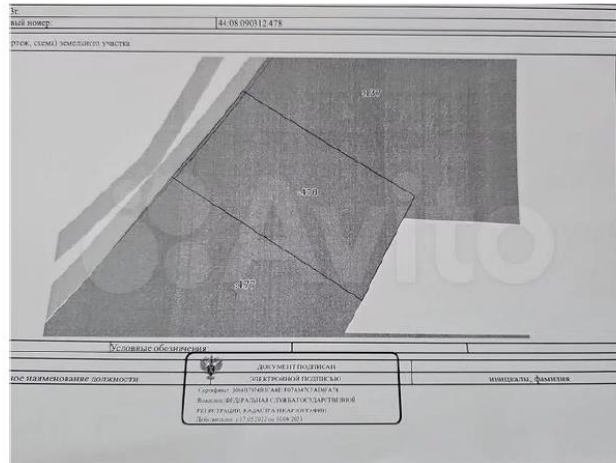
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

500 000 ₽

500 ₽ за сотку
В ипотеку от 14 689 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 960 739-29-02

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Здравствуй, хотелось бы п...

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Тата

Частное лицо
На Авито с марта 2022
Эковклад -6 кг CO₂

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Реклама 0+

Об участке

Площадь: 1000 сот.

Расположение

Костромская обл., Красносельский р-н, городское поселение
Красное-на-Волге, пгт. Красное-на-Волге, Студенческая ул. [Показать карту](#)

Описание

Торг уместен

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
500 000 ₽	3 000 000 ₽
Первый взнос	Срок ипотеки
1 050 000 ₽	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка
ВТБ	От 6%
Альфа-банк	От 6%
Росбанк	От 6%
Банк ДОМ.РФ	От 6%

https://www.avito.ru/krasnoe-na-volge/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_3875847217

1/2

Таблица корректировок по сравниваемым продажам

Элемент сравнения	Единица измерения	Сопоставимые продажи			
		Оцениваемый объект	1	2	3
Цена предложения	руб.		970 000	970 000	500 000
Скидка на торг	%		-17,9	-17,9	-17,9
Цена продажи	руб.		796 370	796 370	410 500
Площадь земельного участка	кв.м.	4824,00	1 400	1 216	1 009
Единицы сравнения					
1. Цена продажи	руб.		796 370	796 370	410 500
2. Цена за единицу площади земельного участка	руб./кв.м.		569	655	407
Номер единицы сравнения					
Корректировки					
<i>Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки</i>					
Цена продажи	руб./кв.м.		569	655	407
Право собственности		<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		569	655	407
Условия финансирования					
<i>Рыночные</i>					
Корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		569	655	407
Условия продажи					
Корректировка	%	<i>Коммерческие</i>	<i>Коммерческие</i>	<i>Коммерческие</i>	<i>Коммерческие</i>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		569	655	407
Условия рынка (время продажи)					
Корректировка	%	<i>Апрель 2024</i>	<i>Апрель 2024</i>	<i>Апрель 2024</i>	<i>Апрель 2024</i>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		569	655	407
Местоположение					
		<i>Костромская область, Красносельский район, п.г.т. Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:103</i>	<i>Костромская область, пгт Красное-на-Волге, ул. Садовая, 35, кад. №44:08:090407:20</i>	<i>Костромская область, пгт Красное-на-Волге, ул. Украинская, д.16, кад.№44:08:090115:28</i>	<i>Костромская область, пгт. Красное-на-Волге, ул. Студенческая, з/у 5, кад. №44:08:090312:478</i>
Статус населенного пункта					
		<i>Райцентр с развитой промышленностью</i>	<i>Райцентр с развитой промышленностью</i>	<i>Райцентр с развитой промышленностью</i>	<i>Райцентр с развитой промышленностью</i>
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		569	655	407

		Окраина населенного пункта, частная жилая застройка	Окраина населенного пункта, частная жилая застройка	Окраина населенного пункта, частная жилая застройка	Окраина населенного пункта, частная жилая застройка
Локальное месторасположение					
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		569	655	407
Расположение относительно красной линии	кв.м.	На удалении от крупной автомагистрали	На удалении от крупной автомагистрали	На удалении от крупной автомагистрали	На удалении от крупной автомагистрали
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		569	655	407
Физические характеристики					
Размер	кв.м.	4824	1 400	1 216	1 009
Корректировка			0,76	0,73	0,70
Корректировка	%		-24,00	-27,00	-30,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		432	478	285
Транспортная доступность		Грунтово-щебеночный подъезд	Грунтово-щебеночный подъезд	Грунтово-щебеночный подъезд	Грунтово-щебеночный подъезд
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		432	478	285
Разрешенное использование		Для обслуживания ювелирной мастерской	Для ИЖС/Возможно размещение ювелирной мастерской	Для ИЖС/Возможно размещение ювелирной мастерской	Для ИЖС/Возможно размещение ювелирной мастерской
Корректировка			0,91	0,91	0,91
Корректировка	%		-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		393	435	259
Наличие улучшений	кв.м.	Условно свободный	Нет	Забор из профнастила	Нет
Корректировка			1,00	0,88	1,00
Корректировка	%		0,00	-12,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		393	383	259
Наличие инженерных коммуникаций		Все необходимые на участке	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация - на участке/доступны	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация - на участке/доступны	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация - на участке/доступны
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		393	383	259
Скорректированная цена	руб./кв.м.		393	383	259

Проверка выбранных объектов сравнения

Выборка объектов-аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения.

Для целей сравнения колеблемости различных признаков в одной и той же совокупности или же при сравнении колеблемости одного и того же признака в нескольких совокупностях исчисляются *показатели вариации в относительных величинах*.

Базой для сравнения должна служить средняя арифметическая. Эти показатели вычисляются как отношение размаха вариации, среднего линейного отклонения или среднего квадратического отклонения к средней арифметической (реже к медиане). Чаще всего они выражаются в процентах и определяют не только сравнительную оценку вариации, но и дают характеристику однородности совокупности.

Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (для распределения близкого к нормальному). Различают следующие относительные показатели вариации:

Коэффициент вариации (v_σ) как относительное квадратическое отклонение от средней величины рассчитывается по формуле:

$$v_\sigma = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

Где δ – **стандартное отклонение** или среднеквадратическое отклонение;

\bar{x} – среднее значение рассматриваемых показателей.

Как видно из формулы, это отношение стандартного отклонения к средней величине. Данный показатель измеряется в процентах (если умножить на 100%).

Формула расчета стандартного отклонения имеет вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x - \bar{x})^2}{n}}$$

где x – рассматриваемые значения; n – количество значений.

Если по результатам расчетов коэффициент вариации менее 33%, условие выполняется, если более 33% - нет.

В данном случае коэффициент вариации меньше допустимого значения, следовательно, данная выборка объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Таким образом, после проведения всех расчетов рыночная стоимость объекта является объективной и корректной и входит в рыночные пределы.

Обоснование величин корректировок:

1. Скидка на торг. Итоговые цены реальных сделок по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цены оферты, как правило, изначально несколько завышены на так называемый «торг». Корректировка производилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. (для городов с численностью населения менее 500 тысяч человек)» под ред. Л.А. Лейфер - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 год.

Таблица 100. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

С учетом конъюнктуры исследуемого рынка, в расчет по всем объектам-аналогам принято в среднем значение скидки на торг, в размере 17,9% со знаком «минус» от цены предложения.

2. **Корректировка на вид права.** Объект оценки, как и все объекты-аналоги, находятся на праве собственности, корректировка по данному фактору не требуется.

3. **Условия финансирования и продажи.** При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи и нетипичных условиях продажи (например, какие-либо ограничения) вносятся соответствующие корректировки.

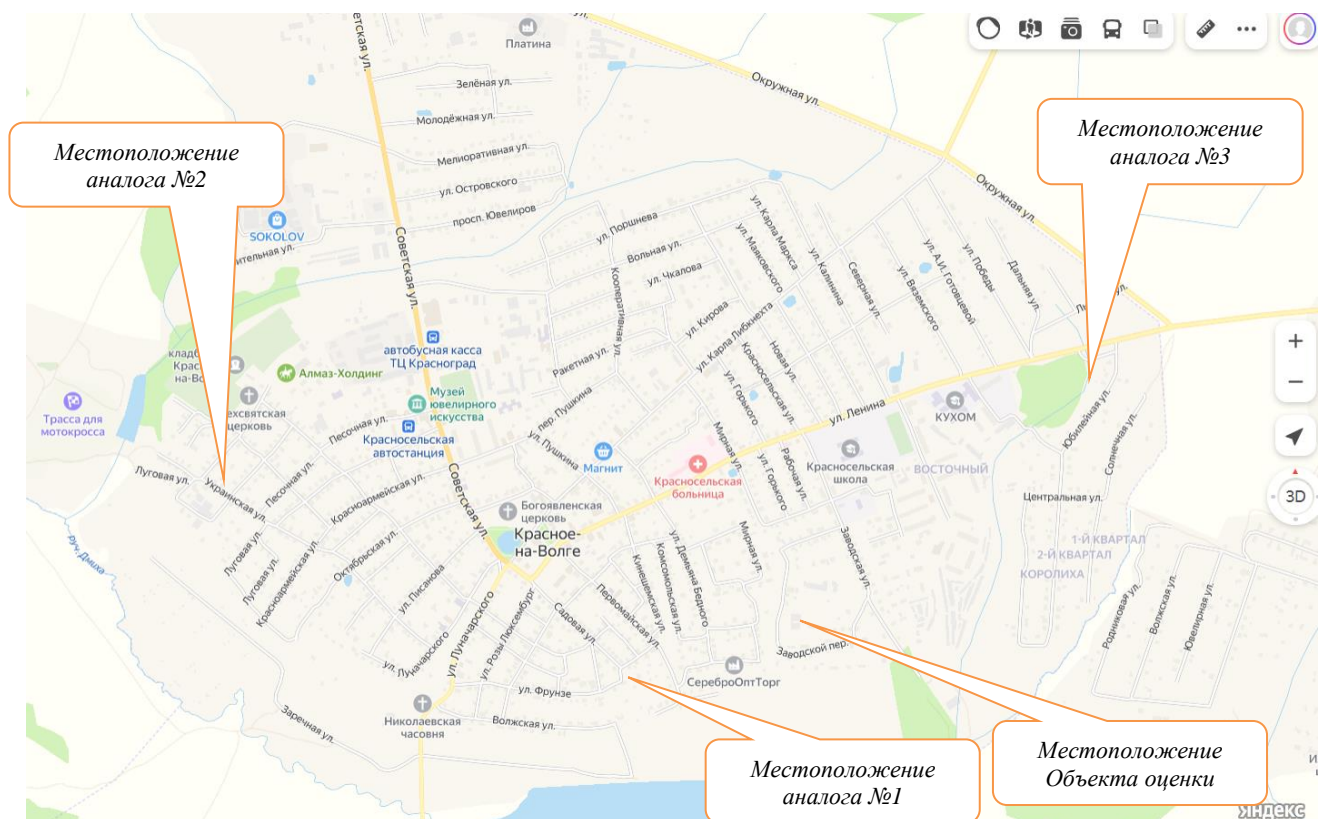
В данном случае все объекты-аналоги и оцениваемый объект выставлены на рынок с целью продажи в условиях типичной рыночной схемы. Платеж по сделке осуществляется денежными средствами, каких-либо ограничений не выявлено. Корректировка не требуется.

4. **Корректировка на условия рынка (время продажи).** Информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату оценки. Корректировка не требуется.

5. **Корректировка на местоположение/локальное местоположение.**

– **Корректировка на местоположение по статусу населенного пункта** в данном случае не требуется, все аналоги, как и оцениваемое имущество, расположено в райцентрах с развитой промышленностью.

– **Корректировка на локальное местоположение в пределах населенного пункта** также не требуется оцениваемое имущество, как и все аналоги, расположены в частной жилой застройке, ближе к окраине населенного пункта.



6. Корректировка на расположение относительно крупных автодорог. Все объекты расположены внутриквартально, корректировка по данному фактору не требуется.

7. Корректировка на размер земельного участка. Принцип убывающей полезности гласит, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших земельных участков ниже, чем маленьких. Корректировку на масштаб примем на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости НО «СтатРиэлт».⁴²

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиэлт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b^S \cdot S^p$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

p – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,710	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,632	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,646	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,645	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$

Корректировка на общую площадь (масштаб)				
Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь участка, кв.м.	4824	1400	1216	1009
Корректировка, рассчитанная по формуле $Ks = (So/Sa)^{-0,23}$, коэф.		0,76	0,73	0,70
Корректировка, в %		-24,00	-27,00	-30,00

8. Корректировка на транспортную доступность. Транспортная доступность для объекта оценки и объектов-аналогов – автодорога. Корректировка не требуется.

9. Корректировка на разрешенное использование. Все аналоги предлагаются для индивидуального жилищного строительства, на которых возможно размещение объектов схожего назначения с оцениваемым объектом, но учитывая их разрешенное использование, применим корректировку на функциональное назначение.

Корректировка при необходимости производится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. (для городов с численностью населения менее 500 тысяч человек)» под ред. Л.А. Лейфер - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 год.

⁴² Источник информации: Официальный сайт Ассоциации «СтатРиэлт», <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3469-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2024-goda>

Таблица 55. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

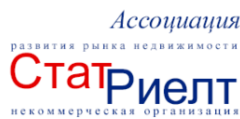
	Объект-аналог			
	Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)	Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)	Земельные участки под индустриальную застройку
Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)	0,98	1,00	1,48	1,63
Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)	0,66	0,68	1,00	1,10
Земельные участки под индустриальную застройку	0,60	0,61	0,91	1,00

Корректировка для всех аналогов составит 0,91 или -9%.

10. Корректировка на наличие улучшений. Оценка участка производится как условно-свободного (незастроенного). На основании сведений, предоставленных продавцами, а также данных «Публичной кадастровой карты» <https://pk5.rosreestr.ru>, - на всех участках-аналогах отсутствуют какие-либо строения.

Аналоги №1 и №3 без дополнительных видов благоустройств. Аналог №2 огорожен забором из профлиста. Для данного аналога требуется корректировка.

Расчет корректировки по данному параметру производился на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости НО «СтатРеэлт».⁴³



Подать объявление | Мои объявления | **База недвижимости** | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРеэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежных с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества, бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества, сетчатым)	1,06	1,13	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

- Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства

⁴³ Источник информации: Официальный сайт Ассоциации «СтатРеэлт», <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3471-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

Корректировка в отношении аналога №2 была принята в размере максимального значения и составила $1/1,13=0,88$ или – 12%.

11. Корректировка на доступные инженерные коммуникации. Объект оценки обеспечен всеми необходимыми коммуникациями – электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением. Для участков-аналогов №№1,3 данные коммуникации также являются доступными к подключению, в связи с чем, корректировка в отношении данных аналогов не производилась.

Расчет удельного веса каждого аналога проводился, применяя математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1..n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получается:

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

Объект оценки –

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания ювелирной мастерской, площадь 4824 кв.м., местоположение: Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:103

<i>Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.</i>	<i>Площадь оцениваемого объекта, кв.м.</i>	<i>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</i>
345,00	4824	1 664 000

14.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

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

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).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

1. цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
2. мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
3. цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

В качестве единицы сравнения в настоящем Отчете выступает стоимость 1 кв. м. общей площади здания.

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 сравнения⁴⁴:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

⁴⁴ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 г. №611), пункт 22е

- 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.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

В результате анализа рынка вторичной недвижимости объектов свободного/многофункционального назначения в мае 2024 года были найдены следующие объекты:

Наименование	Объект оценки	Описание объектов-аналогов		
		Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Адрес Объекта оценки	Костромская обл., пгт Красное-на-Волге, переулок Заводской, д.20	Костромская область, Кострома, Юбилейная ул., 22А	Костромская область, г. Кострома, ул. Опалиха, д.9Б	Костромская обл., г. Кострома, ул. Терешковой, д.10
Местоположение	Райцентр с развитой промышленностью	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Локальное месторасположение объекта	Прочие районы (преимущественно частная жилая застройка)	Прочие районы (на границе жилой застройки и промзоны)	Прочие районы (на границе жилой застройки и промзоны)	Прочие районы (смешанная жилая застройка)
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	1 линия второстепенной улицы	Внутриквартально	Внутриквартально
Вид объекта	Отдельностоящее строение	Отдельностоящее строение	Отдельностоящее строение	Отдельностоящее строение
Стены	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Этаж расположения	3	3	3	4
Цена предложения, руб.		65 000 000	16 000 000	50 000 000
Общая площадь, кв.м.	1272,4+1309,4 = 2581,80*	1 950,0	601	1 495,0
Стоимость за 1 кв.м., руб.		33 333	26 622	33 445
Использование	ОСН	ОСН	ОСН	ОСН
Коммуникации	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Состояние здания	В хорошем состоянии (2013 г.п.)	В удовлетворительном состоянии (1993 г.п.)	В удовлетворительном состоянии (ориентировочно 1995 г.п.)	В хорошем состоянии (2013 г.п.)
Отделка	1 309,4 кв.м. (51%) - Типовой ремонт (отделка "стандарт") , 1272,4 кв.м. (49%) - требует косметического ремонта	1, 2 этаж - Типовой ремонт 67% (отделка "стандарт"), 3 этаж - 33% - без отделки	Требует косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Площадь земельного участка под объектом, кв.м.	4824	2891,0	276,98	923
Права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Юридическое описание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024	Ноябрь 2023
Источник информации		https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/300759122/?ysclid=1w95z5104949436104	https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_yuvelirnoe_proizvodstvo_601_m_3875024271	https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ofis_gostinitsa_1495_m_2947188757

* Объекты оценки представляют собой комплекс смежных капитальных строений свободного назначения, расположенных на одном земельном участке, и формирующие единое предприятие, на основании чего в расчет принята общая площадь комплекса.

Аналог №1

16.05.2024, 14:31

Продаю офис 1950м² Юбилейная ул., 22А, Кострома, Костромская область - база ЦИАН, объявление 300759122

Продается Офис, 1 950 м²

Костромская область, Кострома, Юбилейная ул., 22А

Площадь
1 950 м²Этаж
1 из 3Помещение
Свободно

Продается 3-этажное здание 1950 кв.м.

Хорошая транспортная доступность, есть место для парковки.

1 этаж-цокольный:

Разделен на помещения 55 кв.м., отлично подойдет под склад.

Два входа.

650 кв.м.

2 этаж:

Офисные помещения различной площади

650 кв.м.

4 отдельных входа.

3 этаж:

Есть возможность сделать ремонт под любое назначение, планировалась гостиница.

Сделана разводка воды и канализации.

650 кв.м.

[Отзыв о сайте](#)

65 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 63 050 000



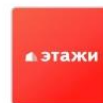
Цена за метр 33 334 ₽

Налог НДС включен: 10 833 333 ₽

+7 962 185-21-96

 Номер только для звонков,
сообщения не дойдут Если захотите оставить жалобу,
[напишите нам](#)[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи КостромаНа Циан
7 летОбъектов в работе
более 2000РИЕЛТОР
**Александра Олеговна
Долгова**

Аналог №2

08.05.2024, 10:00

Офис, ювелирное производство 601 м² в Костроме | Продажа коммерческой недвижимости в Костроме | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти **Кострома, район**

Главная > ... > Продам > Помещение с свободным назначением **Офис, ювелирное производство 601 м²**

16 000 000 Р ▾

26 622 Р за м²

♥ Добавить в избранное ⇄ Сравнить 📌 Добавить заметку

8 909 255-31-67

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Добрый день! Какая площадь ...

Ещё продаете? Торгуеместе?

Когда можно посмотреть?

Авангард Недвижимость

Компания

На Авито с сентября 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Администратор



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи ➔

О помещении

Вход: с улицы	Этаж: 1
Отдельный вход: есть	Отделка: офисная
Общая площадь: 601 м ²	Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Просторность объекта	Возможные конкуренты
Пешая доступность	Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Гнейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Костромская обл., Кострома, ул. Опалиха, 9Б
р-н Фабричный

[Показать карту](#)

Описание

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ!

Продам отдельно стоящее здание, 3 этажа по 200 м². Подойдет под офис или производство. Коммуникации центральные вода, канализация, отопление. Установлены счетчики на тепло, воду, электричество. Собственный тепловой узел

Мощность по электричеству 160 кВт. Охранная сигнализация. Доступ круглосуточный. 5 минут пешком до остановки общественного транспорта.

Звоните и приезжайте смотреть!

С полной базой объектов можно ознакомиться на сайте УК Авангард!

=====

- УК «Авангард» Купит любую недвижимость в черте города Кострома.
- Выкупаем ниже рыночной стоимости ДЕНЬГИ СРАЗУ!
- Берём объекты на РЕАЛИЗАЦИЮ, по рыночной цене.
- Занимаемся поиском арендаторов на Ваш объект.
- Работаем по договорам, с чётким описанием предоставляемых Вам услуг и вознаграждения.

Сообщения ^

Аналог №3

21.11.2023, 20:38 Свободного назначения, офис, гостиница, 1495 м² в Костроме | Продажа коммерческой недвижимости в Костроме | А...

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза

Разместить объявление



Все категории Поиск по объявлениям

Найти Кострома, район

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, офис, гостиница, 1495 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 960 739-07-57

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуем вместе?

Когда можно посмотреть?

Авангард Недвижимость
Компания
На Avito с сентября 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Администратор

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: сулицы
Общая площадь: 1495 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная

Мощность электросети: 70 кВт
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Расположение

Костромская область, Кострома, ул. Терешковской, 10
р-н Фабричный

Показать карту

Описание

Сообщения

https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ofis_gostinitsa_1495_m_2947188757

1/3

21.11.2023, 20:38 Свободного назначения, офис, гостиница, 1495 м² в Костроме | Продажа коммерческой недвижимости в Костроме | А...

Продам 3-х этажное административное здание, общая площадь 1495 кв.м, ранее в здании было ювелирное производство.

Земля в собственности. 2 сейфовые комнаты. Охранная и пожарная сигнализация. Видеонаблюдение. Мощности по электричеству 75 кВт.

Парковка на территории.

УК «Авангард» Купит коммерческую недвижимость и земельные участки в г. Кострома.

- Выкупаем ниже рыночной стоимости - ДЕНЬГИ СРАЗУ!

- Берём объекты на РЕАЛИЗАЦИЮ, по рыночной цене.

- Занимаемся поиском арендаторов на Ваш объект.

- Работаем по договорам, с чётким описанием предоставляемых Вам услуг и вознаграждения.

- Любая форма расчёта.

Звоните!!! Поможем!!!!

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: другой

№ 2947188757 - 10 ноября в 14:38 - 388 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Другие объявления компании



Имущественный комплекс 5000 м²
116 000 000 ₽
Кострома
25 октября 14:41



Свободного назначения, ...
9 750 000 ₽
Кострома
25 октября 14:54



Здание свободного назначения в центре, ...
29 000 000 ₽
Кострома
19 ноября 12:37



Свободное, офис, пр-во 601 м²
16 000 000 ₽
Кострома
25 октября 15:07



Продажа готового арендного бизнеса
1 ₽
Кострома
19 ноября 12:36



Свободного назначения, офис, ...
1 ₽
Кострома
8 ноября 10:49

Сообщения

https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_ofis_gostinitsa_1495_m_2947188757

2/3

Таблица корректировок по сравниваемым продажам

Объект оценки №1 – Нежилое строение, назначение: нежилое, общая площадь 1272,4 кв.м., адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:108;

Объект оценки №2 – Административное здание, пристроенное к существующей ювелирной мастерской, назначение: нежилое, общая площадь 1309,4 кв.м., этажность: 3, адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:104

Элемент сравнения	Единица измерения	Сопоставимые продажи			
		Оцениваемый объект	1	2	3
Цена предложения	руб.		65 000 000	16 000 000	50 000 000
Скидка на торг	%		18,7	18,7	18,7
Цена продажи	руб.		52 845 000	13 008 000	40 650 000
Общая площадь	кв.м.	2 581,80	1 950,00	601,00	1 495,00
Единицы сравнения					
1. Цена продажи	руб.		52 845 000	13 008 000	40 650 000
2. Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.		27 100	21 644	27 191
3. Цена за единицу полезной площади	руб./кв.м.		-	-	-
4. Цена за единицу объёма здания или сооружения	руб./кв.м.		-	-	-
Номер единицы сравнения		2			
Корректировки					
Все условия корректировок сформулированы относительно объекта оценки					
Цена продажи	руб./кв.м.		27 100	21 644	27 191
Право собственности			Полное		
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		27 100	21 644	27 191
Условия финансирования			Рыночные		
Корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		27 100	21 644	27 191
Условия продажи		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		27 100	21 644	27 191
Условия рынка (время продажи)		Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024	Ноябрь 2023
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		27 100	21 644	27 191

Адрес Объекта оценки		<i>Костромская обл., пгт Красное-на- Волге, переулок За- водской, д.20</i>	<i>Костромская область, Кострома, Юбилейная ул., 22А</i>	<i>Костромская область, г. Кострома, ул. Опа- лиха, д.9Б</i>	<i>Костромская обл., г. Ко- строма, ул. Терешковой, д.10</i>
Местоположение (статус населенного пункта)		<i>Райцентр с развитой промышленностью</i>	<i>Областной центр</i>	<i>Областной центр</i>	<i>Областной центр</i>
Корректировка соглас-но справочнику		<i>0,76</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Корректировка			<i>0,76</i>	<i>0,76</i>	<i>0,76</i>
Корректировка	%		<i>-24,00</i>	<i>-24,00</i>	<i>-24,00</i>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<i>20 596</i>	<i>16 449</i>	<i>20 665</i>
Локальное месторасположение		<i>Прочие районы (пре- имущественно част- ная жилая за- стройка)</i>	<i>Прочие районы (на гра- нице жилой застройки и промзоны)</i>	<i>Прочие районы (на гра- нице жилой застройки и промзоны)</i>	<i>Прочие районы (смешан- ная жилая застройка)</i>
Корректировка по справочнику		<i>0,73</i>	<i>0,73</i>	<i>0,73</i>	<i>0,73</i>
Корректировка			<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Корректировка	%		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<i>20 596</i>	<i>16 449</i>	<i>20 665</i>
Расположение относительно красной линии		<i>Внутриквартально</i>	<i>1 линия второстепенной улицы</i>	<i>Внутриквартально</i>	<i>Внутриквартально</i>
Корректировка			<i>0,93</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Корректировка	%		<i>-7</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Скорректированная цена (БАЗОВАЯ СТОИ- МОСТЬ)	руб./кв.м.		<i>19 154</i>	<i>16 449</i>	<i>20 665</i>
Физические характеристики					
Размер	кв.м.	<i>2581,8</i>	<i>1 950,0</i>	<i>601,0</i>	<i>1 495,0</i>
Корректировка			<i>0,95</i>	<i>0,76</i>	<i>0,90</i>
Корректировка	%		<i>-5,00</i>	<i>-24,00</i>	<i>-10,00</i>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<i>18 196</i>	<i>12 501</i>	<i>18 599</i>
Корректировка на вид права на земельный участок под зданием	кв.м.	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>	<i>Право собственности</i>
Корректировка			<i>1,0</i>	<i>1,0</i>	<i>1,0</i>
Корректировка	%		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<i>18 196</i>	<i>12 501</i>	<i>18 599</i>
Размер земельного участка	кв.м.	<i>4824,0</i>	<i>2 891,0</i>	<i>276,98</i>	<i>923,0</i>
Корректировка			<i>1,007</i>	<i>1,029</i>	<i>1,022</i>
Корректировка	%		<i>0,70</i>	<i>2,90</i>	<i>2,20</i>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		<i>18 323</i>	<i>12 864</i>	<i>19 008</i>

Тип объекта	КВ.М.	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее строение	Отдельностоящее строение	Отдельностоящее строение
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		18 323	12 864	19 008
Состояние объекта		В хорошем состоянии (2013 г.н.)	В удовлетворительном состоянии (1993 г.н.)	В удовлетворительном состоянии (ориентировочно 1995 г.н.)	В хорошем состоянии (2013 г.н.)
Корректировка	руб.		1,15	1,15	1,00
Корректировка	%		15	15	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		21 071	14 794	19 008
Состояние отделки		1 309,4 кв.м. (51%) - Типовой ремонт (отделка "стандарт"), 1272,4 кв.м. (49%) - требует косметического ремонта	1, 2 этаж - Типовой ремонт 67% (отделка "стандарт"), 3 этаж - 33% - без отделки	Требуется косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректировка	руб.		1,067	1,055	0,960
Корректировка	%		6,70	5,50	-4,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		22 483	15 608	18 248
Этажность		3	3	3	4
Корректировка	руб.		1,000	1,00	1,000
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		22 483	15 608	18 248
Наличие парковки		Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		22 483	15 608	18 248
Инженерные коммуникации		Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		22 483	15 608	18 248
Материал стен		Кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		22 483	15 608	18 248
Использование		ОСН	ОСН	ОСН	ОСН
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		22 483	15 608	18 248
Среднее арифметическое значение				18 780	

<i>Средний квадрат отклонений</i>			3 468		
<i>Коэффициент вариации</i>			18,5%		
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		22 483	15 608	18 248
<i>Суммарная корректировка, %</i>			77,10	90,10	58,90
<i>Суммарная корректировка без учета скидки на торг, %</i>			58,40	71,40	40,20
<i>Величина обратная суммарной корректировке (1/(модуль суммарной кор-ки/100+1))</i>			0,56	0,53	0,63
<i>Удельный вес аналога</i>			32,56%	30,81%	36,63%
<i>Стоимость с учетом удельного веса, руб.</i>			7 320,5	4 808,8	6 684,2
<i>Скорректированная стоимость 1 кв.м.</i>			18 814		

Проверка выбранных объектов сравнения

Для проверки цен аналогов на выполнение данного условия оценщиком были использованы показатели математической статистики.

Выборка объектов-аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения.

Для целей сравнения колеблемости различных признаков в одной и той же совокупности или же при сравнении колеблемости одного и того же признака в нескольких совокупностях исчисляются *показатели вариации в относительных величинах*.

Базой для сравнения должна служить средняя арифметическая. Эти показатели вычисляются как отношение размаха вариации, среднего линейного отклонения или среднего квадратического отклонения к средней арифметической (реже к медиане). Чаще всего они выражаются в процентах и определяют не только сравнительную оценку вариации, но и дают характеристику однородности совокупности.

Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (для распределения близкого к нормальному). Различают следующие относительные показатели вариации:

Коэффициент вариации (v_σ) как относительное квадратическое отклонение от средней величины рассчитывается по формуле:

$$v_\sigma = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

Где δ – **стандартное отклонение или среднеквадратическое отклонение**;

\bar{x} – среднее значение рассматриваемых показателей.

Как видно из формулы, это отношение стандартного отклонения к средней величине. Данный показатель измеряется в процентах (если умножить на 100%).

Формула расчета стандартного отклонения имеет вид:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x - \bar{x})^2}{n}}$$

где x – рассматриваемые значения; n – количество значений.

Если по результатам расчетов коэффициент вариации менее 33%, условие выполняется, если более 33% - нет.

В данном случае коэффициент вариации меньше допустимого значения, следовательно, данная выборка объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Таким образом, после проведения всех расчетов рыночная стоимость объекта является объективной и корректной и входит в рыночные пределы.

Комментарий к таблице:

1. Скидка на торг. Реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличается от цен предложения, так как цены оферты, как правило, изначально несколько завышены на так называемый «торг». Кроме того, в эту цену могут быть заложены комиссионные риэлторов. Данная корректировка применялась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А.Лейфер - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023 г. Расширенный интервал скидки на торг в условиях неактивного рынка для цены продажи офисных объектов находится в диапазоне 8,7-18,7%.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 283. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	15,6%	10,6%	20,6%
2	Санкт-Петербург	9,8%	4,8%	14,7%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,6%	9,7%	19,6%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	12,7%	7,7%	17,7%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	13,7%	8,7%	18,7%

С учетом конъюнктуры рынка в расчет принимаем максимальное значение корректировки в размере 18,7%.

2. Корректировка на право собственности. Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все аналоги выставлены на продажу с правом собственности.

3. Корректировка на условия финансирования. Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводилась.

4. Корректировка на условие продажи должна отражать различия в цене, вызванные неодинаковым соотношением собственных и заемных средств при совершении сделки. Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводилась.

5. Корректировка на условия рынка (время продажи). Данной поправки аналоги не требуют, так как информация об их продаже была получена в ноябре 2023 – мае 2024 года, изменение цен в данный период не наблюдалось.

6. Корректировка на местоположение (статус населенного пункта).

Данная корректировка применялась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А.Лейфер - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023 г.

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 19. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,72	0,64	0,79
2	Санкт-Петербург	0,73	0,65	0,80
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,72	0,64	0,79
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,71	0,63	0,78
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,76	0,68	0,83

Объекты оценки расположены в пгт Красное-на-Волге Костромской области. Данный населенный пункт на основании вышеуказанной классификации относится к «райцентрам с развитой промышленностью».

Все аналоги расположены в областном центре, корректировка для всех объектов удален сравнения составит 0,76 или -24%.

На локальное местоположение корректировка не требуется, все объекты расположены в смешанной жилой застройке, что на основании нижеуказанной классификации относится к «прочим зонам».

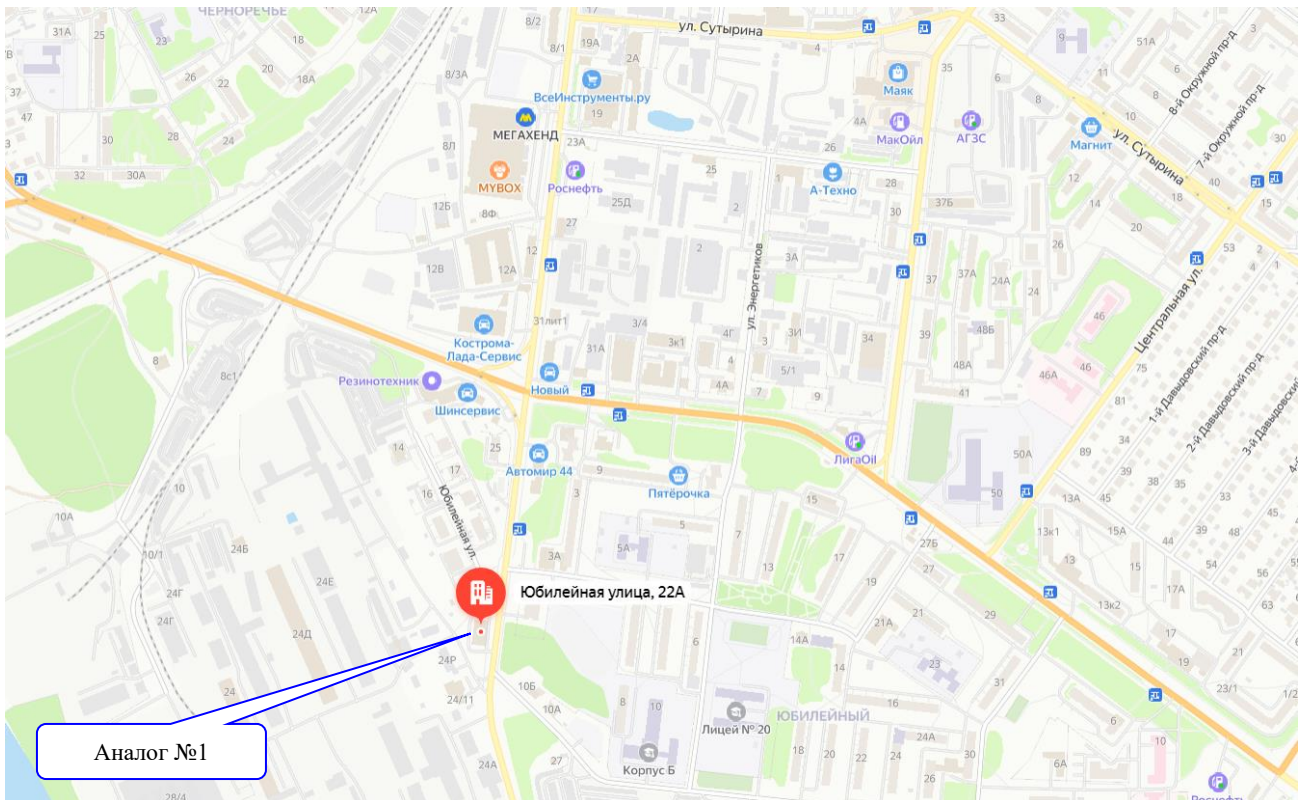
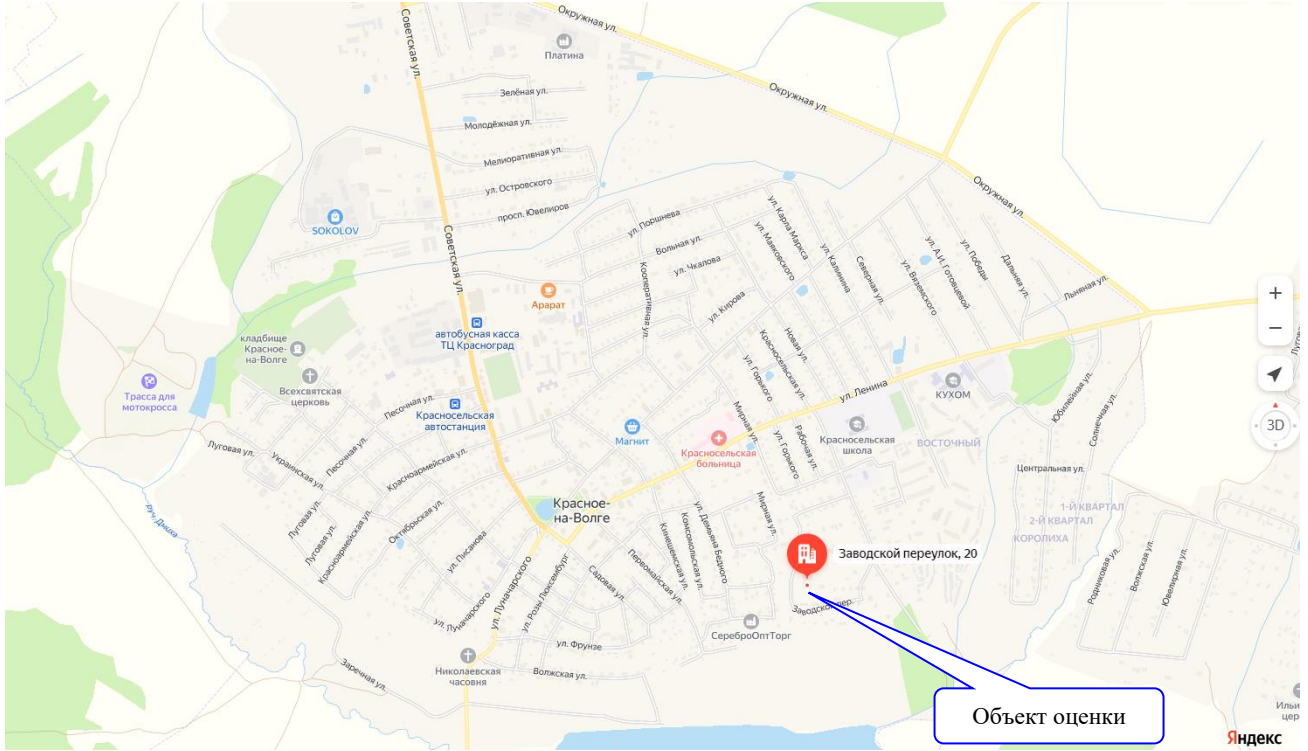
Классификация территориальных зон на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А.Лейфер - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023 г.

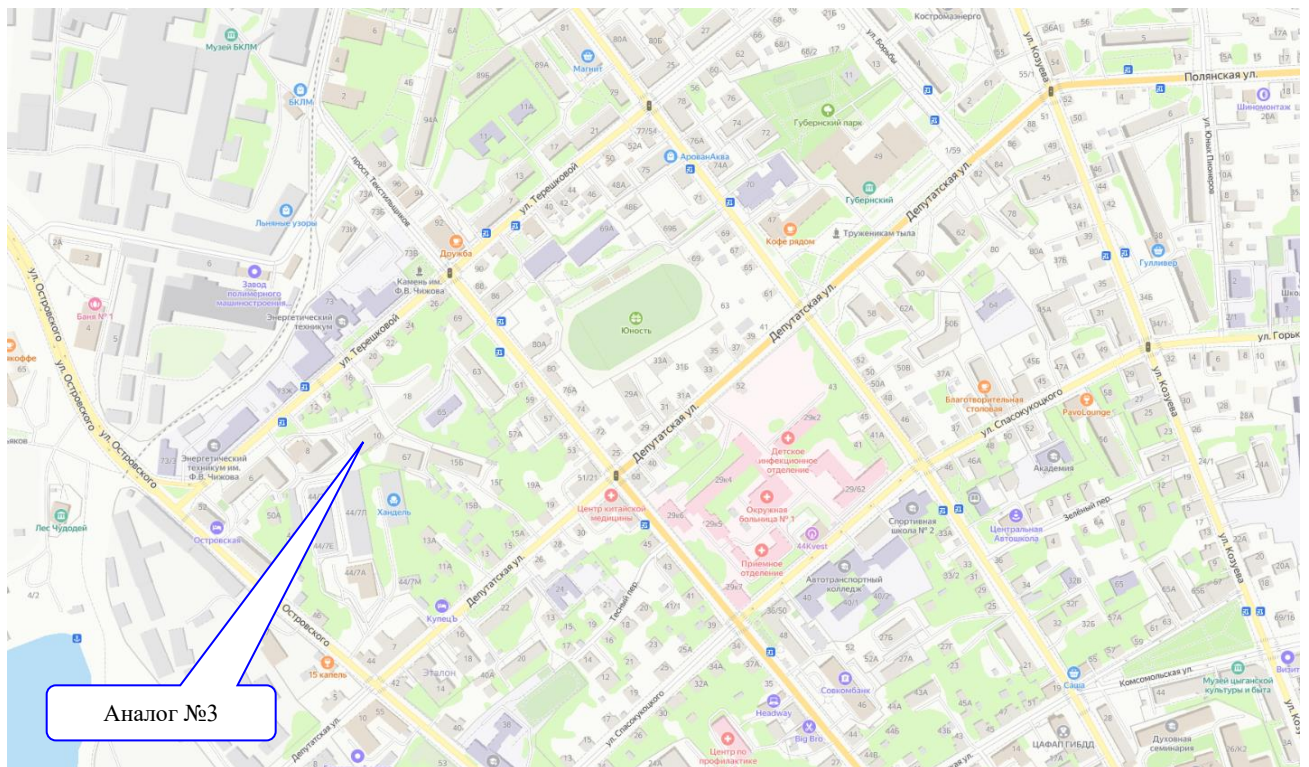
Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города (Дополнено 29.05.2023 г.)

Типовые зоны в пределах города		Код
Территориальные зоны		
Исторический центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администрации города, государственных учреждений). На территории обычно размещаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XIX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I

Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администрации, государственных учреждений). Данные зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Прочие	Территории города, не относящиеся к историческому центру города, центру деловой активности и окраине города.	III
Окраины города	Окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, располагающиеся около границ города.	IV

Местоположение объектов на карте:





7. Корректировка относительно красной линии. Объект оценки расположен внутриквартально, как и аналоги №2 и №3. Аналог №1 расположен на первой линии домов второстепенной улицы, для данного объекта сравнения требуется корректировка. Данная корректировка применялась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А.Лейфер - НН.: Приволжский центр

методического и информационного обеспечения оценки, 2023 г.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 67. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,86	0,79 - 0,94
2	Санкт-Петербург	0,84	0,77 - 0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,69 - 0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,77 - 0,92
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,85	0,78 - 0,93

Учитывая местоположение аналога №1, корректировку примем в минимальном значении в размере 0,93 или -7%

8. Корректировка на масштаб. Принцип убывающей полезности гласит, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших зданий и помещений ниже, чем маленьких.

Данная корректировка применялась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А.Лейфер - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023 г.

Корректировку можно определить по следующей формуле

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

где:

S_{ОО} – площадь объекта оценки, кв. м.

S_{ОА} – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Зависимость удельной цены офисного объекта от площади, расширенный интервал

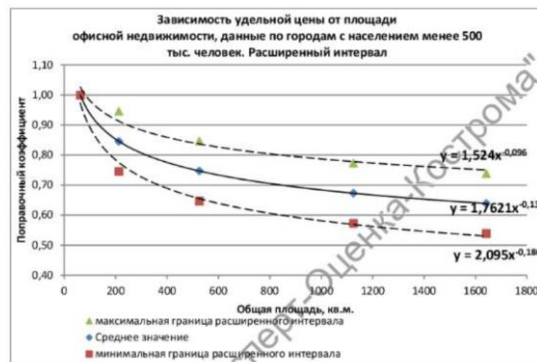


Рис. 85.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в таблице ниже:

	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Адрес объекта	Костромская обл., г.т Красное-на-Волге, переулок Заводской, д.20	Костромская область, Кострома, Юбилейная ул., 22А	Костромская область, г. Кострома, ул. Опалиха, д.9Б	Костромская обл., г. Кострома, ул. Терешковой, д.10
Площадь, кв.м.	2581,8	1950	601	1495
Расчет корректировки по формуле $K_{\text{масштаб}} = (S_{\text{ОО}} / S_{\text{ОА}})^{-0,186}$, в долях		0,95	0,76	0,90
Расчетная корректировка, в %		-5	-24	-10

9. Корректировка на вид права на земельный участок под зданием. Земельные участки под всеми аналогами, находятся в собственности, как и под оцениваемым имуществом. Корректировка по данному фактору не требуется.

10. *Корректировка на размер земельного участка.*

Размер земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, оказывает существенное влияние на стоимость объекта в целом, учитывая тот факт, что Оцениваемый объект и объекты-аналоги находятся на различных по площади земельных участках, требуется корректировка на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке⁴⁵:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где: S'o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

S'ai - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зу}$$

где: CЗУ - стоимость 1 кв. м земельного участка.

В качестве удельного показателя стоимости земельного участка была принята стоимость 1 кв.м., рассчитанная в разделе 14.1.1-14.1.2 Настоящего отчета, которая составляет **345 руб-лей за 1 кв.м.**

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь здания, кв.м..	S зд.	2 581,80	1 950,00	601,00	1 495,00
Размер земли, кв.м.	S з.у.	4 824,00	2 891,00	276,98	923,00
Площадь з.у., приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'	1,9	1,5	0,5	0,6
Отклонение в обеспеченности з.у., кв.м./кв.м.	ΔSi	-	0,4	1,4	1,3
Величина поправки на разницу в размере з.у., руб.	K	-	138	483	449
Базовая стоимость	руб./кв.м.	-	19154	16449	20665
Корректировка на площадь земельного участка	%	-	0,7	2,9	2,2
Корректировка на площадь земельного участка	в долях		1,007	1,029	1,022

11. *Корректировка на тип объекта.* Объектами оценки являются отдельностоящие здания с оформленными правами на земельный участок, аналогично всем объектам сравнения, корректировок не требуется.

12. *Корректировка на состояние объекта.*

Состояние оцениваемого имущества в целом можно оценить как хорошее, как и аналога №3.

Аналог №1 – 1993 г.п., аналог №2 ориентировочно – 1995 г.п., техническое состояние данных объектов принято, как «удовлетворительное». Для данных объектов сравнения требуется корректировка.

⁴⁵ Специализированный сайт «Репетитор оценщика» dom-khv.ucoz.ru

Данная корректировка применялась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А.Лейфер - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2023 г.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 231 Отношение удельной цены/арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,59	0,76

Учитывая год постройки аналогов №1 и №2, а также проведенных ремонтных работ, корректировку примем в минимальном значении в размере $1/0,87=1,15$ или +15%.

Ориентировочная оценка физического износа зданий⁴⁶

Износ, %	Общая качественная характеристика здания (сооружения)	Итоговая качественная характеристика оцениваемого здания (сооружения)	Состояние конструктивных элементов здания (сооружения)	Состояние основных конструкций здания (сооружения)
0-20	<i>Хорошее</i>	Новое, недавно введенное в эксплуатацию. Наличие отдельных дефектов или повреждений, появившихся после сдачи в эксплуатацию. Наличие дефектов, требующих проведения текущего (косметического) ремонта.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.	Повреждений и деформаций нет. Отсутствуют следы устранения дефектов.
21-40	<i>Удовлетворительное</i>	Наличие дефектов, при которых проведение капитального ремонта экономически нецелесообразно.	Полы в отдельных местах зыбкие, с отклонениями от горизонтали. В полах много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Имеются отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.	Повреждений, дефектов и искривлений нет. Местами имеются следы ремонтов, небольших трещин в простенках и перемычках.
41-60	<i>Неудовлетворительное</i>	Капитальный ремонт неотложен. Дальнейшая эксплуатация без его проведения нецелесообразна.	Полы в отдельных местах зыбкие, с отклонениями от горизонтали. В полах много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Имеются отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются местами искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Имеются трещины в кладке стен (между кирпичами и блоками).
61-80	<i>Плохое</i>	Капитальный ремонт нецелесообразен, за исключением случаев временного поддержания в целях недопущения аварии или остановки технологического процесса.	Большое число отклонений от горизонтали в полах и их зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В полах много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе поперек кирпичей и блоков. Имеет место сильное искривление горизонтальных линий и отклонение стен от вертикали.
81-100	<i>Негодное</i>	Аварийное состояние, не позволяющее использовать объект по своему функциональному назначению. Ремонт экономически не целесообразен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены и деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий.

⁴⁶ Источник информации: «Реконструкция зданий». Кутуков В.Н. М.: Высшая школа, 1981.

13. Корректировка на состояние отделки. Оцениваемое имущество состоит из двух здания: общей площадью 1 309,4 кв.м. (51% от общей площади оцениваемого имущества в целом) – с типовым ремонтом (отделка "стандарт"), здание, общей площадью – 1272,4 кв.м. (49% от общей площади оцениваемого имущества в целом) - требует косметического ремонта.

Аналог №1 на 1, 2 этаж с типовым ремонтом (отделка "стандарт"), 3 этаж - без отделки.

Аналог №2 требует косметического ремонта.

Аналог №3 с типовым ремонтом (отделка "стандарт").

Для всех объектов сравнения требуется корректировка.

Корректировка производится на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью менее 500 тыс. человек», под ред. Л.А. Лейфер - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023г.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Таблица 147. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,32	1,47	1,72
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,76	1,00	1,11	1,30
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,68	0,90	1,00	1,17
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,58	0,77	0,85	1,00

Для расчета корректировок по данному параметру, все объекты были ранжированы относительно объекта с типовым ремонтом (отделкой «стандарт»). Для объекта оценки и всех объектов-аналогов был определен корректирующий коэффициент относительно объекта с типовым ремонтом (отделкой «стандарт»), затем полученные коэффициенты объектов-аналогов были сопоставлены с коэффициентом объекта оценки. Расчет корректировок приведен в таблице ниже:

Корректировка составит:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Отделка помещений	1 309,4 кв.м. (51%) - Типовой ремонт (отделка "стандарт"), 1272,4 кв.м. (49%) - требует косметического ремонта	1, 2 этаж - Типовой ремонт 67% (отделка "стандарт"), 3 этаж - 33% - без отделки	Требует косметического ремонта	Типовой ремонт (отделка "стандарт")
Корректирующий коэффициент относительно объекта с типовым ремонтом (отделкой "стандарт")	0,96	0,9	0,91	1,0
Корректировка, в долях		1,067	1,055	0,960
Корректировка, %		6,7	5,5	-4

14. *Корректировка на этажность.* Объекты оценки представляют собой 3-х этажные здания, все аналоги так же представляют собой отдельностоящие здания в нескольких уровнях. Все объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.

15. *Корректировка на наличие парковки.* У оцениваемого имущества имеется организованная парковка на прилегающей территории, а также стихийная вдоль улицы, как и у всех объектов сравнения. Оценщик заключает, что объекты сопоставимы по данному критерию и корректировка по данному фактору не требуется.

16. *Корректировка на инженерные коммуникации.* Оцениваемое имущество имеет подключение ко всем инженерным коммуникациям, все инженерные приборы находятся в рабочем состоянии, аналогично объектам-аналогам №№1-3, корректировка для них не вводится.

17. *Корректировка на материал стен.*

У объекта оценки стены выполнены из кирпича. Аналогичная конструктивная система у всех объектов сравнения, поэтому корректировка не требуется.

18. *Корректировка на использование* не применялась для объектов-аналогов №№1-3, так как все объекты предлагаются под соответствующее использование – объекты свободного назначения.

Оцениваемый объект:

- Нежилое строение, назначение: нежилое, общая площадь 1272,4 кв.м., адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:108

- Административное здание, пристроенное к существующей ювелирной мастерской, назначение: нежилое, общая площадь 1309,4 кв.м., этажность: 3, адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:104

<i>Стоимость 1 кв.м., руб., рассчитанная в рамках сравнительного подхода</i>	<i>Площадь оцениваемого объекта, кв.м.</i>	<i>Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.</i>
18 814,00	2581,80	48 573 985

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение рыночной стоимости объекта, исходя из результатов анализа, преимуществ и недостатков каждого из них. Так как рыночная стоимость – характеристика вероятностная, то наиболее приемлемым является способ согласования результатов, когда для каждого подхода учитывается весовой коэффициент, величина которого зависит от достоверности каждого подхода.

Для получения итогового значения рыночной стоимости Объекта оценки, каждой из полученных величин необходимо придать удельный вес.

В связи с тем, что применялся только сравнительный подход, рыночная стоимость равна стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Стоимость по затратному подходу, руб.</i>	<i>Стоимость по сравнительному подходу, руб.</i>	<i>Стоимость по доходному подходу, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость, руб., в т.ч. НДС</i>
1	Нежилое строение, назначение: нежилое, общая площадь 1272,4 кв.м., адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:108	<i>Не применяется</i>	48 574 000	<i>Не применяется</i>	48 574 000
2	Административное здание, пристроенное к существующей ювелирной мастерской, назначение: нежилое, общая площадь 1309,4 кв.м., этажность: 3, адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:104	<i>Не применяется</i>		<i>Не применяется</i>	
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания ювелирной мастерской, площадь 4824 кв.м., местоположение: Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:103	<i>Не применяется</i>	1 664 000	<i>Не применяется</i>	1 664 000

№ n/n	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб., в т.ч. НДС	Стоимость земельного участка, руб.	Рыночная стоимость в ОКСа, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.
1	Нежилое строение, назначение: нежилое, общая площадь 1272,4 кв.м., адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:108				
2	Административное здание, пристроенное к существующей ювелирной мастерской, назначение: нежилое, общая площадь 1309,4 кв.м., этажность: 3, адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:104	48 574 000	1 664 000	46 910 000	18 169,49

Оцениваемые объекты отличаются по отделке, поэтому необходимо выделить удельную стоимость помещения с типовым ремонтом (отделкой «стандарт») и помещения, требующего косметического ремонта из полученного результата.

Для определения итоговой рыночной стоимости за 1 кв.м. каждого объекта произведем расчет поправки на внутреннюю отделку.

Для расчета данной поправки Оценщик использовал экспертно размер корректировки по справочнику Оценщика. Отношение удельной цены объекта, требующего проведения косметического ремонта к удельной цене объекта с типовым ремонтом (отделкой «стандарт»)⁴⁷.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 250. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---

⁴⁷Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью менее 500 тыс. человек», под ред. Л.А. Лейфер - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023г.

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Пло- щадь, кв.м.</i>	<i>Доля пло- щади</i>	<i>Отделка</i>	<i>К-т пе- рехода</i>	<i>гр.4*гр.6</i>	<i>Удельная стои- мость ча- сти, руб./кв.м.</i>	<i>Стои- мость ОКСа, руб.</i>
1	Нежилое строение, назна- чение: нежилое, общая площадь 1272,4 кв.м., ад- рес (местоположение): Ко- стромская область, Крас- носельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. За- водской, д. 20, кад. № 44:08:090321:108	1272,4	0,492834 457	Требует космети- ческого ремонта	1,00	0,492834 457	17 292,48	22 003 000
2	Административное здание, пристроенное к существу- ющей ювелирной мастер- ской, назначение: нежи- лое, общая площадь 1309,4 кв.м., этажность: 3, адрес (местоположение): Ко- стромская область, Крас- носельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. За- водской, д. 20, кад. № 44:08:090321:104	1309,4	0,507165 543	Типовой ремонт (отделка "стан- дарт")	1,10	0,557882 097	19 021,73	24 907 000
	Итого:	2581,80	1,00000			1,050716 554		46 910 000

17292,48

16. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Все необходимые расчеты выполнены в соответствии с представленными данными, подтверждающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: 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)» (утвержденные приказом Минэкономразвития России от № 200 от 14.04.2022 г.), Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 г. №611); свода стандартов и правил РОО (СПОД РОО 2020).

Полученные результаты расчетов позволяют сделать вывод о том, что:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб., в т.ч. НДС
1	Нежилое строение, назначение: нежилое, общая площадь 1272,4 кв.м., адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:108 без учета земельного участка	22 003 000
2	Административное здание, пристроенное к существующей ювелирной мастерской, назначение: нежилое, общая площадь 1309,4 кв.м., этажность: 3, адрес (местоположение): Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:104 без учета стоимости земельного участка	24 907 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания ювелирной мастерской, площадь 4824 кв.м., местоположение: Костромская область, Красносельский район, пгт Красное-на-Волге, пер. Заводской, д. 20, кад. № 44:08:090321:103	1 664 000
	ИТОГО	48 574 000

Оценщик
ООО «Эксперт-Оценка-Кострома»




Гуляев А. Е./

17. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г.
2. Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 г. №611);
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9)» (утв. Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.06.2015 г. №327).
5. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М-Дело,1997.
6. Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости». Москва-Санкт-Петербург, 2017.
7. Грибовский С. В., Сивец С. А., Левыкина И. А. «Математические методы оценки стоимости имущества», Маросейка, 2014.
8. Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб.и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010.
9. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А.Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2011 г. – 384 с.
10. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров, под ред. М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. «КНОРУС», 2008.
11. Л.А. Лейфер «Справочник оценщика недвижимости- 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью менее 500 тысяч человек» - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023;
12. Л.А. Лейфер «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» - НН.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023;
13. Л.А. Лейфер «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. (для городов с численностью населения менее 500 тысяч человек)». - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 год.
14. Л.А. Лейфер «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. (для городов с численностью населения менее 500 тысяч человек)». - НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 год.
15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568р.
16. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Москва, 1994 г.
17. Оценка рыночной стоимости недвижимости, под редакцией В. Рутгайзера, М-Дело,1998 г.
18. Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости». СПб.: МКС, 2007

Правоустанавливающие документы

ТО
ОВАНО
листов

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
06.02.2024г.			
Кадастровый номер:	44:08:090321:108		
Номер кадастрового квартала:	44:08:090321		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3833; Условный номер 44-44-01/120/2005-191		
Местоположение:	Костромская область, Красносельский район, поселок городского типа Красное-на-Волге, переулок Заводской, дом 20		
Площадь, м2:	1272.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое строение		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	5715277.25		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	44:08:090321:6		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Ратьков Евгений Павлович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Авдакушина Алексея Игоревича		


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008803401030302303576AC0842108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	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: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
06.02.2024г.			
Кадастровый номер:	44:08:090321:108		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Арктур", ИНН: 4415007956
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/2 44:08:090321:108-44/015/2024-42 06.02.2024 17:18:59
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:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Общество с ограниченной ответственностью "Арктур", ИНН: 4415007956
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/2 44:08:090321:108-44/015/2023-40 29.12.2023 14:17:19
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008803401030302303576AC0842108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:		44:08:090321:108	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 691819621401E1D02D3576AC18C623108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 усиленной квалифицированной электронной подписью
 Сертификат:
 248593776104921550045018422019207876872
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
 ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Экземпляр электронного документа
 на бумажном носителе, поступившего в
 Областное государственное казенное учреждение
 «Многофункциональный центр предоставления
 государственных и муниципальных услуг населению,
 156013, г.Кострома, ул.Клиническая, д.38»
 Уполномоченный сотрудник

 Дата 11.01.24 Время 11:10



ПРОШ
ПРОНУМЕ
Мягковидова Н.Г.



ШИТО
ЛЕРОВАННО
(3) ЛИСТОВ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области

полное наименование органа регистрации прав

дино государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
29.12.2023г.	
Кадастровый номер:	44:08:090321:104
Номер кадастрового квартала:	44:08:090321
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3833 22.02.2013 ГП "Костромаобтехинвентаризация" Костромской городской филиал
Адрес:	Костромская область, Красносельский район, поселок городского типа Красно-на-Волге, переулок Заводской, дом 20
Площадь, м2:	1309.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Административное здание, пристроенное к существующей ювелирной мастерской
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2013
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	27262624.58
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	44:08:090321:103
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"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Рятков Евгений Павлович (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ООО "АРКТУР", 4415007956


полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 001005607401C33D2B3576AC5C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.12.2023г.			
Кадастровый номер:		44:08:090321:104	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Арктур", ИНН: 4415007956, ОГРН: 1154437001883
	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 44-08-090321:104-44/015/2023-15 29.12.2023 14:17:19
3	Документы-основания	3.1	Мировое соглашение по делу А31-263/2020, выдан 13.04.2023 Определение об утверждении мирового соглашения и прекращения производства по делу Дело № А31-263/2020, выдан 13.04.2023
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:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 09160528101013102283376ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.12.2023г.			
Кадастровый номер:		44:08:090321:104	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 09160528101013102283376ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	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: 4
29.12.2023г.			
Кадастровый номер:		44:08:090321:104	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 06010603201500045018422019207876872 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
248593776104921550045018422019207876872

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Электронный документ
на бумажном носителе, доступный в
Облачном государственном информационном ресурсе
«Многофункциональный центр предоставления
государственных и муниципальных услуг населению»
156013 г. Кострома, ул. Кавказская, д. 38

Инициалы, фамилия
Дата: 18-01-2024 16:12

ПР
ПРОНУ



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.02.2024г.			
Кадастровый номер:		44:08:090321:103	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8088587801С01020176АСРС425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	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: 4
06.02.2024г.			
Кадастровый номер:		44:08:090321:103	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:900		Условные обозначения:	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8088587801С01020176АСРС425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
усиленной квалифицированной электронной подписью

Сертификат:
248593776104921590045018422019207876872

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Экземпляр электронного документа
на бумажном носителе, поступающего в
Областное государственное казенное учреждение
«Многофункциональный центр предоставления
государственных и муниципальных услуг населению»
158013, г. Кострома, ул. Калиновская, д.38

Уполномоченный сотрудник:
Миловидова Н.

Дата: *16.05.2024* Время: *10:10*

ПРОИ
ПРОИЗВЕДЕНА
М.И.
Миловидова Н.

Документы оценщика

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-564-043806/24 от «28» марта 2024

Россия, г. Кострома

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. ООО «Эксперт-Оценка-Кострома»
Юридический адрес 156005, г. Кострома, ул. Ивана Суянина, д. 50, оф. 107
ИНН 4401079358
E-mail: 470434@mail.ru
Тел: (4942) 470-434

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Патрициев, д.12, стр.2
E-mail:
Тел: +7
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «08» апреля 2024 года по «07» апреля 2025 года, 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 100 000 000,00 (Сто 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 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 27 000,00 (Двадцать семь тысяч) рублей за период страхования. Сумма премии подлежит оплате двумя платежами в соответствии со следующим графиком платежей и выставленными счетами на оплату сумм платежей:
1-ый платеж, в размере 13 500,00 рублей, подлежит оплате в срок по «08» апреля 2024 года;
2-ой платеж, в размере 13 500,00 рублей, подлежит оплате в срок по «08» октября 2024 года.
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 «08» апреля 2023 года.

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 являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исследованием соглашающихся со Страхователем 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 имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
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 судебных органах, 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 по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если obligation Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не удастся.
11.3. Прельный 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. Соглашениями 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. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Эксперт-Оценка-Кострома»

Гуляев А.Е.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика:
Дружинин А.А., Исполнительный директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Костромской области, действующий по доверенности № 1604338-564724 от 16.01.2024г.



Исп. Дружинин А.А., тел. (4942) 37-16-16

**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-564-036404/23 от «22» марта 2023

Росси, г. Кострома

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. ООО «Эксперт-Оценка-Кострома»
Юридический адрес 156005, г. Кострома, ул. Ивана Сусянина, д. 30, оф. 107
ИНН 441079358
E-mail: 470434@mail.ru
Тел.: (4942) 470-434

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Ляпуновская, д.12, стр.2
E-mail:
Тел.: +7
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «08» апреля 2023 года по «07» апреля 2024 года, 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 100 000 000,00 (Сто 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 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 27 000,00 (Двадцать семь тысяч) рублей за период страхования. Сумма премии подлежит оплате двумя платежами в соответствии со следующим графиком платежей и выставленными счетами на оплату сумм платежей:
1-ый платеж, в размере 13 500,00 рублей, подлежит оплате в срок по «08» апреля 2023 года;
2-ой платеж, в размере 13 500,00 рублей, подлежит оплате в срок по «08» октября 2023 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не наступившим 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 (ошибками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «08» апреля 2023 года.

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 вступивших Правил ему разъяснены и поняты.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая принятие вреда имуществом, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (ошибками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением основанных со Страховщиком рисков Страхователя на его защиту при введении дел в судебные и арбитражные

органов, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществом Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (ошибками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и в которых в том числе приняты к исполнению обязательства по оплате услуг экспертов и адвокатов, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4.

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 при несоблюдении условий, заключенных со Страхователем трудовой договор) предъявления его (ошибками, упущениями, заключившими со Страхователем трудовой договор) предъявления к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

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 (ошибками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

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. Соглашениями способами взаимодействия Страховщика и Страхователя 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. Страховник освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Эксперт-Оценка-Кострома»

От: Страхователя:
Гуляев А.Е.



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От: Страховщика:
Дружинин А.А., начальник отдела корпоративного страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Костромской области, действующий на основании Доверенности № 9999999-56123 от 16.01.2023г.



Исп. Дружинин А.А., тел. (4942) 37-16-16



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ СТРАХОВАНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № S1929/776/00005922

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № S1929/776/00005922 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Гуляев Артем Евгеньевич
Местонахождение: г. Кострома, ул. Колхозная, д.17, кв.1

Объект страхования:

имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиям) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.

Франшиза: По настоящему Полису франшиза не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «24» декабря 2022г. и действует до «23» декабря 2023г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай покрывается страховым полисом, что:
- Действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действиями / бездействиями оценщика и вредом, о возмещении которого предьявлена претензия;
- Требуется возмещение вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

(Навстреча 3А)

Страхователь: Гуляев Артем Евгеньевич

Гуляев А.Е./

Место и дата выдачи полиса:
г.Кострома
«29» ноября 2022 г.

Страховщик

115162, а. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр.Б тел./факс: (495) 788 0 999

1

alfastrah.ru

Полис № S1929/776/00005922

Страхователь

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Внос в компенсационный фонд оплачен в размере 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента вхождения в реестр члена РОО по 31.05.2023 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мера дисциплинарного воздействия не применялась. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также принятии ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 мая 2023 г.
Дата составления выписки 31 мая 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра В.В. Зюриков



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@stogo.ru | Web: www.stogo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международного комитета
по стандартам оценки (VSC)



Ассоциация член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Гуляева Артема Евгеньевича

Ф.И.О. заявителя или лица, выполняющего организацию

Ф.И.О. оценщика

является членом РОО и включен(а) в реестр « 27 » января 2011 г. за регистрационным номером 007132

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №021220-1 от 11.06.2021. Оценка недвижимых объектов, действителен до 11.06.2024;
- №021221-2 от 11.06.2021. Оценка движимого имущества, действителен до 11.06.2024;
- №029340-3 от 10.09.2021. Оценка бизнеса, действителен до 10.09.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков.

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Эксперт - Оценка - Кострома" (ИНН 4401079338)

Стаж в области оценочной деятельности: 15 лет

Общий стаж: 19 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

- Открытие акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/21/0325R /776-0000001/21-407132 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;
- Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/21/0325R /776-0000001/21-407132 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

- Диплом №ВСБ 0730268 от 11.06.2004 ГОУ ВПО "Костромской государственный технологический университет" (высшее);
- Диплом №ВСТ 1190258 от 18.12.2007 ГОУ ВПО "Костромской государственный технологический университет" (высшее);
- Диплом №ИПН 443863 от 03.06.2010 Международная академия оценки и консалтинга (переподготовка в области оценки)

Количество подписанных отчетов за последние 2 года: оценка недвижимости - 2410 шт., оценка движимого имущества - 142 шт., оценка бизнеса - 46 шт.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

- Плановая, 18.09.2014 - 18.09.2014, основание проведения: Решение №8247, результат: Пройдена;
- Плановая, 01.12.2016 - 01.12.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
- Плановая, 24.06.2020 - 24.06.2020, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена;
- Плановая, 07.02.2023 - 21.02.2023, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021 г., результат: Пройдена