Оценка и консалтинг
г. Воронеж, ул. Фридриха Энгельса, 56, офис 38 (3 этаж), вход с Плехановской
+7 (473) 239-04-04 многоканальный +7 952 959 51 37 Whatsapp/Viber/Telegram

ОЦЕНКА бизнеса, недвижимости, ценных бумаг, активов, транспорта, ущерба, оспаривание кадастровой стоимости
КОНСАЛТИНГ консультирование по юридическим и финансовым вопросам, содействие в лицензировании
ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ любые операции, связанные с землей, недвижимостью, изменение назначения, вида разрешенного использования, получение разрешения на строительство, ввод в эксплуатацию, узаконивание построек

www.oik36.ru

# Отчет № 05к26

**об оценке имущественного комплекса (объекты недвижимого и движимого имущества), расположенного по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21**

**Заказчики**
**ООО «Орби»**
**ООО «ППО «Орбита»**

**Дата оценки**
**26.01.2026**

**Дата составления отчета**
**06.02.2026**

**Воронеж**
**2026**

## Содержание

Сопроводительное письмо ..... 4
**1. Информация, содержащаяся в Задании на оценку ..... 7**
**2. Применяемые стандарты ..... 16**
**3. Принятые при проведении оценки допущения ..... 17**
**4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках ..... 18**
**5. Основные факты и выводы ..... 19**
*5.1. Общая информация ..... 19*
*5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ..... 20*
*5.3. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) ..... 20*
*5.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости ..... 22*
**6. Термины и определения ..... 22**
**7. Точное описание объекта оценки ..... 25**
*7.1. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки ..... 25*
*7.2. Территориальное расположение ..... 25*
*7.3. Сведения о земельных участках ..... 28*
*7.4. Сведения о зданиях, стоящих на государственном кадастровом учёте ..... 30*
*7.5. Сведения о зданиях, не стоящих на государственном кадастровом учёте ..... 31*
*7.6. Сведения движимом имуществе котельной ..... 43*
*7.7. Фотографии объекта оценки ..... 47*
**8. Анализ рынка объекта оценки ..... 70**
*8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки ..... 70*
*Основные социально-экономические показатели развития Российской Федерации ..... 70*
*Анализ региона ..... 72*
*8.2. Обоснование масштаба и сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки ..... 73*
*8.3. Анализ рынка земельных ресурсов ..... 78*
*Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений ..... 80*
*Анализ ценообразующих факторов ..... 94*
*8.3. Анализ рынка производственно-складской недвижимости ..... 104*
*Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений ..... 106*
*Анализ ценообразующих факторов ..... 146*
*Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение в Костромской области ..... 161*
*Градация ликвидности, в зависимости от сроков экспозиции объекта ..... 162*
*Основные выводы относительно рынка недвижимости ..... 164*
*8.5. Анализ рынка оборудования котельной ..... 164*
*8.6. Анализ рынка металлолома ..... 180*
**9. Этапы проведения оценки, а также содержание и объем работ, осуществленных Оценщиком при проведении оценки ..... 184**
**10. Анализ наиболее эффективного использования ..... 184**
*Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного ..... 184*
*Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями ..... 184*
**11. Описание процесса оценки ..... 185**
*Обоснование выбора используемых подходов к оценке ..... 186*
**12. Определение рыночной стоимости земельных участков ..... 186**
*Расчет стоимости земельных участков с использованием сравнительного подхода методом корректировок (сравнения продаж) ..... 187*
*Обоснование корректировок ..... 191*
*Определение рыночной стоимости земельных участков по сравнительному подходу ..... 195*
**13. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода ..... 198**
*Обоснование корректировок ..... 202*
*Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу ..... 213*
**14. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода ..... 217**
*14.1. Расчет рыночной ставки годовой арендной платы ..... 218*
*Обоснование корректировок ..... 223*
*Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок ..... 233*
*14.2. Анализ дохода ..... 236*
*Определение величины чистого операционного дохода ..... 238*
*14.3. Расчет коэффициента капитализации ..... 238*
*14.4. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу ..... 239*
*Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу ..... 239*
**15. Расчет рыночной стоимости движимого имущества ..... 239**
*Расчет стоимости движимого имущества с применением затратного подхода ..... 239*
**16. Согласование результатов и окончательное заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта ..... 245**
*Расчет весовых коэффициентов ..... 246*
*Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта ..... 246*
**17. Заявление о соответствии ..... 250**
**18. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения ..... 251**
**Приложения ..... 252**
*Приложение № 1. Сведения об объектах-аналогах ..... 252*
*Приложение № 2. Копии правоустанавливающих и технических документов ..... 294*
*Приложение № 3. Копии документов Оценщика ..... 372*

**ООО «Оценка и консалтинг»**
394018, г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, 56, оф. 38
+7 (473) 239-04-04; +7 (952) 959-51-37
oik36.ru
E-Mail: ocenka@ocenka36.ru

Конкурсному управляющему
**ООО «Орби»**
А.Н. Дегтяреву

Конкурсному управляющему
**ООО «ППО «Орбита»**
И.Н. Резвановой

**Уважаемые Андрей Николаевич, Инна Николаевна!**

В соответствии с договором на проведение оценки от 20.01.2026 № 05к26 ООО «Оценка и консалтинг» проведена независимая оценка имущественного комплекса, расположенного по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, д 41/21 включающего в себя:

*1) Объекты, стоящие на государственном кадастровом учёте:*

1.1) Нежилое здание площадью 10 196,80 кв.м, кадастровый номер 44:27:040734:92, расположенное по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 (собственность ООО «Орби»).

1.2) Нежилое здание площадью 1 577,50 кв.м, кадастровый номер 44:27:040734:93, расположенное по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 (собственность ООО «Орби»).

1.3) Земельный участок, площадью 3631,43 +/- 21 кв.м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21, кадастровый номер 44:27:040734:52, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации производственной базы (собственность ООО «Орби»).

1.4) Земельный участок, площадью 441,90 кв.м, местоположение: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21, кадастровый номер 44:27:040734:53, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации производственной базы (собственность ООО «Орби»).

1.5) Земельный участок, площадью 3 078,19 кв.м, местоположение: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21, кадастровый номер 44:27:040734:54, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации производственной базы (собственность ООО «Орби»).

1.6) Земельный участок, площадью 361,42 кв.м, местоположение: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21, кадастровый номер 44:27:040734:55, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации производственной базы (собственность ООО «Орби»).

*2) Объекты, не стоящие на государственном кадастровом учёте:*

2.1) Здание проходной площадью 8,5 кв.м, расположенное по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 (права на объект не оформлены в установленном законом порядке).

2.2) Склад площадью 51,1 кв.м, расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 (права на объект не оформлены в установленном законом порядке).

*3) Движимое имущество:*

3.1) Водогрейный котел Feroli CN-411 (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0448L0083), выпущен в 2004 году, введен в эксплуатацию 02.09.2005.

3.2) Газовая горелка P-60 (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0406960), выпущена в 2004 году, введена в эксплуатацию 02.09.2005. Эксплуатируется с котлом Feroli CN-411 (0448L0083).

3.3) Водогрейный котел Feroli CN-411 (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0448L0084), выпущен в 2004 году, введен в эксплуатацию 02.09.2005.

3.4) Газовая горелка P-60 (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0406956), выпущена в 2004 году, введена в эксплуатацию 02.09.2005. Эксплуатируется с котлом Feroli CN-411 (0448L0084).

3.5) Водогрейный котел Feroli GN-206-M-0,40 (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0448L0086), выпущен в 2004 году, введен в эксплуатацию 02.09.2005.

3.6) Газовая горелка EM 16/2-E (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0694BN3979), выпущена в 2004 году, введена в эксплуатацию 02.09.2005. Эксплуатируется с котлом Feroli GN-206-M-0,40.

3.7) Водогрейный котел Ellepex NT420 (инвентарный номер 3330000121281, заводской номер A23U02161), выпущен 01.08.2023, введен в эксплуатацию 24.10.2023.

3.8) Горелка газовая GAS XP 60/2 CE NC EVO (инвентарный номер TP006078, заводской номер A2306375510027), выпущена 01.08.2023, введена в эксплуатацию 29.09.2023. Эксплуатируется с котлом Ellepex NT420.

3.9) Измерительный комплекс учета газа (инвентарный номер 3330000114580), зав. номера: 1521380068, 112380069, 1421280101. Все устройства выпущены в 2021 году, введены в эксплуатацию 20.10.2021.

3.10) Разукомплектованный корпус водогрейного котла. Лом кат. 20А, вес 1280 кг.

Местонахождение: г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21 (собственность ООО «ППО «ОРБИТА»).

Местонахождение движимого имущества: г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21 (собственность ООО «ППО «ОРБИТА»).

с целью реализации имущества на первых торгах в составе единого лота начальная продажная цена устанавливается на основе рыночной стоимости согласно п.3 ст. 139 Федерального закона 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – 26.01.2026.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным Приказом

Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» — СПОД РОО 2022, утвержденными протоколом № 28-С от 07.11.2022 Совета РОО, Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «СФСО» (утв. Протоколом Совета СРО «СФСО» № 472 от 18.11.2022).

Отчёт содержит описание объекта оценки, собранную Оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы Оценщика об итоговом значении величины рыночной стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

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

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщики пришли к выводу, что общая итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки составляет[1] [2]:

**325 733 000**

**(Триста двадцать пять миллионов семьсот тридцать три тысячи) рублей, в** *том числе:*

| **Объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Орби»** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № п/п | Наименование объекта | Текущее использование | Кадастровый номер объекта недвижимости | Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание | Площадь, м$^2$ | Итоговая величина рыночной стоимости, руб. | *Сведения о неотделимых улучшениях зданий и земельных участков* |
| **Здания** | | | | | | | |
| *Здания, стоящие на государственном кадастровом учёте* | | | | | | | |
| 1 | Нежилое здание площадью 10196,8 м$^2$, кадастровый номер 44:27:040734:92 | Производственно-складское здание с офисными помещениями | 44:27:040734:92 | 44:27:040734:52 | 9729,4 | 251 013 000 | *В здании имеются следующие неотделимые улучшения: 1) Сплит-система напольно-потолочная Nikko (инв. № ТР005999). 2) Сплит-система Dahatsu DH-NP-60A (инв. № ТР006006). 3) Сплит-система Dahatsu DH-NP-60A (инв. № ТР006005). 4) Сплит-система напольно-потолочная DAHATSU DH-NP-60A (инв. № 3330000116980). 5) Кондиционер (инв. № ММ000250). 6) Лифт ГВ-1005 на 4 остановки (инв. № ТР005832). 7) Система пожарной сигнализации (инв. № БП-000004)* |
| 2 | Нежилое здание площадью 1577,5 м$^2$, кадастровый номер 44:27:040734:93 | Производственно-складское здание с офисными помещениями | 44:27:040734:93 | 44:27:040734:53; 44:27:040734:54 | 1497,8 | 38 347 000 | *Навес металлический (инв. ЗД003498)* |
| *Здания, не стоящие на государственном кадастровом учёте* | | | | | | | |
| 3 | Здание проходной площадью 8,5 м$^2$ | Контрольно-пропускной пункт | - | 44:27:040734:52 | 8,50 | 306 000 | - |
| 4 | Склад площадью 51,1 м$^2$ | Гараж | - | 44:27:040734:54 | 51,10 | 1 245 000 | - |
| **Земельные участки** | | | | | | | |
| | Земельный массив, состоящий из земельных участков: | | | - | 7512,94 | 34 822 000 | - |
| 5 | *земельный участок площадь 3631,43 м$^2$, кадастровый номер 44:27:040734:52* | *Земельный участок* | 44:27:040734:52 | - | 3631,43 | | - |
| 6 | *земельный участок площадь 441,9 м$^2$, кадастровый номер 44:27:040734:53* | *Земельный участок* | 44:27:040734:53 | - | 441,90 | | - |
| 7 | *земельный участок площадь 3078,19 м$^2$, кадастровый номер 44:27:040734:54* | *Земельный участок* | 44:27:040734:54 | - | 3 078,19 | | *Производственная площадка (инв. № ЗД004625)* |
| 8 | *земельный участок площадь 361,42 м$^2$, кадастровый номер 44:27:040734:55* | *Земельный участок* | 44:27:040734:55 | - | 361,42 | | - |
| | **Итого:** | **325 733 000,** *в том числе движимое имущество котельной* | | | | | |

| **Объекты движимого имущества, входящие в состав недвижимости и принадлежащие ООО «ППО «Орбита»** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № п/п | Наименование объекта | Заводской номер | Инвентарный номер | Итоговая величина рыночной стоимости имущества, находящегося в залоге, руб. |
| *1* | *Водогрейный котел Feroli CN-411* | 0448L0083 | 3330000033874 | *165 020* |
| *2* | *Газовая горелка P-60* | 0406960 | 3330000033874 | *52 630* |
| *3* | *Водогрейный котел Feroli CN-411* | 0448L0084 | 3330000033874 | *165 020* |
| *4* | *Газовая горелка P-60* | 0406956 | 3330000033874 | *52 630* |
| *5* | *Водогрейный котел Feroli GN-206-M-0,40* | 0448L0086 | 3330000033874 | *48 760* |
| *6* | *Газовая горелка EM 16/2-E* | 0694BN3979 | 3330000033874 | *52 890* |
| *7* | *Водогрейный котел Ellepex NT420* | A23U02161 | 3330000121281 | *537 470* |
| *8* | *Горелка газовая GAS XP 60/2 CE NC EVO* | A2306375510027 | TP006078 | *356 740* |

[1] *Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки не является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.*

[2] *Не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) (Налоговый кодекс РФ часть II (ст. 146, п. 2, п. п. 6).*

| Объекты движимого имущества, входящие в состав недвижимости и принадлежащие ООО «ППО «Орбита» | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № п/п | Наименование объекта | Заводской номер | Инвентарный номер | Итоговая величина рыночной стоимости имущества, находящегося в залоге, руб. |
| *9* | *Измерительный комплекс учета газа* | 1521380068 | 3330000114580 | *228 760* |
| *10* | *Разукомплектованный корпус водогрейного котла* | 0448L0083 | б/н | *26 880* |
| | ***Итого*** | | | ***1 686 800*** |

*В том числе:*

**Итоговая стоимость залогового имущества:**

**324 182 000**

**(Триста двадцать четыре миллиона сто восемьдесят две тысячи) рублей,** *в том числе:*

| Объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Орби» и находящиеся в залоге | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № п/п | Наименование объекта | Текущее использование | Кадастровый номер объекта недвижимости | Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание | Площадь, м$^2$ | Итоговая величина рыночной стоимости имущества, находящегося в залоге, руб. | *Сведения о неотделимых улучшениях зданий и земельных участков* |
| **Здания** | | | | | | | |
| 1 | Нежилое здание площадью 10196,8 м$^2$, кадастровый номер 44:27:040734:92 | Производственно-складское здание с офисными помещениями | 44:27:040734:92 | 44:27:040734:52 | 9729,4 | 251 013 000 | *В здании имеются следующие неотделимые улучшения:<br>1) Сплит-система напольно-потолочная Nikko (инв. № ТР005999).<br>2) Сплит-система Dahatsu DH-NP-60A (инв. № ТР006006).<br>3) Сплит-система Dahatsu DH-NP-60A (инв. № ТР006005).<br>4) Сплит-система напольно-потолочная DAHATSU DH-NP-60A (инв. № 3330000116980).<br>5) Кондиционер (инв. № ММ000250).<br>6) Лифт ГВ-1005 на 4 остановки (инв. № ТР005832).<br>7) Система пожарной сигнализации (инв. № БП-000004)* |
| 2 | Нежилое здание площадью 1577,5 м$^2$, кадастровый номер 44:27:040734:93 | Производственно-складское здание с офисными помещениями | 44:27:040734:93 | 44:27:040734:53; 44:27:040734:54 | 1497,8 | 38 347 000 | *Навес металлический (инв. ЗД003498)* |
| **Земельные участки** | | | | | | | |
| | Земельный массив, состоящий из земельных участков: | | | | 7512,94 | | - |
| 3 | *земельный участок площадь 3631,43 м2, кадастровый номер 44:27:040734:52* | *Земельный участок* | - | 44:27:040734:52 | 3631,43 | | - |
| 4 | *земельный участок площадь 441,9 м2, кадастровый номер 44:27:040734:53* | *Земельный участок* | - | 44:27:040734:53 | 441,9 | 34 822 000 | - |
| 5 | *земельный участок площадь 3078,19 м2, кадастровый номер 44:27:040734:54* | *Земельный участок* | - | 44:27:040734:54 | 3078,19 | | *Производственная площадка (инв. № ЗД004625)* |
| 6 | *земельный участок площадь 361,42 м2, кадастровый номер 44:27:040734:55* | *Земельный участок* | - | 44:27:040734:55 | 361,42 | | - |
| | **Итого:** | | | | | **324 182 000,** *в том числе движимое имущество котельной* | |

| Объекты движимого имущества, принадлежащие ООО «ППО «Орбита», входящие в состав недвижимости, находящейся в залоге | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № п/п | Наименование объекта | Заводской номер | Инвентарный номер | Итоговая величина рыночной стоимости имущества, находящегося в залоге, руб. |
| 1 | *Водогрейный котел Feroli CN-411* | *0448L0083* | 3330000033874 | *165 020* |
| 2 | *Газовая горелка P-60* | *0406960* | 3330000033874 | *52 630* |
| 3 | *Водогрейный котел Feroli CN-411* | *0448L0084* | 3330000033874 | *165 020* |
| 4 | *Газовая горелка P-60* | *0406956* | 3330000033874 | *52 630* |
| 5 | *Водогрейный котел Feroli GN-206-M-0,40* | *0448L0086* | 3330000033874 | *48 760* |
| 6 | *Газовая горелка EM 16/2-E* | *0694BN3979* | 3330000033874 | *52 890* |

| Объекты движимого имущества, принадлежащие ООО «ППО «Орбита», входящие в состав недвижимости, находящейся в залоге | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № п/п | Наименование объекта | Заводской номер | Инвентарный номер | Итоговая величина рыночной стоимости имущества, находящегося в залоге, руб. |
| 7 | *Водогрейный котел Ellepex NT420* | *A23U02161* | 3330000121281 | *537 470* |
| 8 | *Горелка газовая GAS XP 60/2 CE NC EVO* | *A2306375510027* | ТР006078 | *356 740* |
| 9 | *Разукомплектованный корпус водогрейного котла* | *0448L0083* | б/н | *26 880* |
| | ***Итого*** | | | ***1 458 040*** |

Всю информацию, использованную для проведения оценки, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике её проведения, мы обязательно на них ответим.

В заключение позвольте поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию и выразить надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
директор Е.С. Минеева

На основании Договора на проведение оценки от 20.01.2026 № 05к26, частью которого является Задание на оценку, Исполнителем оказаны услуги по оценке, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

При передаче копий документов и иной информации Заказчик подтвердил, что предоставленная им информация соответствует известным фактам (требования ФСО III, п. 13).

Задание на оценку от 20.01.2026 к Договору на проведение оценки от 20.01.2026 №05к26 содержит следующую информацию, представленную ниже.

## 1. Информация, содержащаяся в Задании на оценку

Приложение №1
Договор №05к26 от 20.01.2026

**Задание на оценку**

| Информация в задании на оценку | Источник требования | Содержание |
|---|---|---|
| **Информация об объекте оценки, включая права на объект оценки**<br><br>**Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)**<br><br>**Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики** | пп. 1 п. 3 ФСО IV<br><br>п. 8 ФСО № 7 | Объектом оценки является имущественный комплекс, планируемый к реализации в составе единого лота в процедуре банкротства, расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, д 41/21, включающий в себя:<br>*1) Объекты, стоящие на государственном кадастровом учёте:*<br>1.1) Нежилое здание площадью 10 196,80 кв.м, кадастровый номер 44:27:040734:92, расположенное по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 (собственность ООО «Орбя»).<br>1.2) Нежилое здание площадью 1 577,50 кв.м, кадастровый номер 44:27:040734:93, расположенное по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 (собственность ООО «Орбя»).<br>1.3) Земельный участок, площадью 3631,43 +/- 21 кв.м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21, кадастровый номер 44:27:040734:52, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации производственной базы (собственность ООО «Орбя»).<br>1.4) Земельный участок, площадью 441,90 кв.м, местоположение: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21, кадастровый номер 44:27:040734:53, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации производственной базы (собственность ООО «Орбя»).<br>1.5) Земельный участок, площадью 3 078,19 кв.м, местоположение: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21, кадастровый номер 44:27:040734:54, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации производственной базы (собственность ООО «Орбя»).<br>1.6) Земельный участок, площадью 361,42 кв.м, местоположение: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21, кадастровый номер 44:27:040734:55, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации производственной базы (собственность ООО «Орбя»).<br>*2) Объекты, не стоящие на государственном кадастровом учёте:*<br>2.1) Здание проходной площадью 8,5 кв.м, расположенное по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 (права на объект не оформлены в установленном законом порядке).<br>2.2) Склад площадью 51,1 кв.м, расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 (права на объект не оформлены в установленном законом порядке).<br>3) Движимое имущество в количестве 10 наименований в соответствии с Инвентаризационной описью товарно-материальных ценностей №2 от 02.12.2025 ООО «ППО «ОРБИТА», в следующем составе:<br>1. **Водогрейный котел Feroli CN-411** (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0448L0083), выпущен в 2004 году, введен в эксплуатацию 02.09.2005.<br>2. **Газовая горелка P-60** (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0406960), выпущена в 2004 году, введена в эксплуатацию 02.09.2005. Эксплуатируется с котлом Feroli CN-411 (0448L0083).<br>3. **Водогрейный котел Feroli CN-411** (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0448L0084), выпущен в 2004 году, введен в эксплуатацию 02.09.2005.<br>4. **Газовая горелка P-60** (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0406956), выпущена в 2004 году, введена в эксплуатацию 02.09.2005. Эксплуатируется с котлом Feroli CN-411 (0448L0084).<br>5. **Водогрейный котел Feroli GN-206-M-0,40** (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0448L0086), выпущен в 2004 году, введен в эксплуатацию 02.09.2005.<br>6. **Газовая горелка EM 16/2-E** (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0694BN3979), выпущена в 2004 году, введена в эксплуатацию 02.09.2005. Эксплуатируется с котлом Feroli GN-206-M-0,40.<br>7. **Водогрейный котел Ellepex NT420** (инвентарный номер 3330000121281, заводской номер A23U02161), выпущен 01.08.2023, введен в эксплуатацию 24.10.2023.<br>8. **Горелка газовая GAS XP 60/2 CE NC EVO** (инвентарный номер TP006078, заводской номер A2306375510027), выпущена 01.08.2023, введена в эксплуатацию 29.09.2023. Эксплуатируется с котлом Ellepex NT420.<br>9. **Измерительный комплекс учета газа** (инвентарный номер 3330000114580), зав. номера: 1521380068, 112380069, 1421280101. Все устройства выпущены в 2021 году, введены в эксплуатацию 20.10.2021.<br>10. **Разукомплектованный корпус водогрейного котла.** Лом кат. 20А, вес 1280 кг.<br>**Права на объекты недвижимости:**<br>ООО «Орбя» владеет объектами недвижимости на праве собственности.<br>**Права на объекты движимого имущества:**<br>ООО «ППО «ОРБИТА» владеет объектами движимого имущества на праве собственности. |

4

| Информация в задании на оценку | Источник требования | Содержание |
|---|---|---|
| **Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации** | п. 6 ФСО № 10 | Движимое имущество в количестве 10 наименований в соответствии с Инвентаризационной описью товарно-материальных ценностей №2 от 02.12.2025 ООО «ППО «ОРБИТА», в следующем составе:<br>**Водогрейный котел Ferolі CN-411** (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0448L0083), выпущен в 2004 году, введен в эксплуатацию 02.09.2005.<br>**Газовая горелка P-60** (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0406960), выпущена в 2004 году, введена в эксплуатацию 02.09.2005. Эксплуатируется с котлом Ferolі CN-411 (0448L0083).<br>**Водогрейный котел Ferolі CN-411** (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0448L0084), выпущен в 2004 году, введен в эксплуатацию 02.09.2005.<br>**Газовая горелка P-60** (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0406956), выпущена в 2004 году, введена в эксплуатацию 02.09.2005. Эксплуатируется с котлом Ferolі CN-411 (0448L0084).<br>**Водогрейный котел Ferolі GN-206-M-0,40** (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0448L0086), выпущен в 2004 году, введен в эксплуатацию 02.09.2005.<br>**Газовая горелка EM 16/2-E** (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0694BN3979), выпущена в 2004 году, введена в эксплуатацию 02.09.2005. Эксплуатируется с котлом Ferolі GN-206-M-0,40.<br>**Водогрейный котел Ellepex NT420** (инвентарный номер 3330000121281, заводской номер A23U02161), выпущен 01.08.2023, введен в эксплуатацию 24.10.2023.<br>**Горелка газовая GAS XP 60/2 CE NC EVO** (инвентарный номер TP006078, заводской номер A2306375510027), выпущена 01.08.2023, введена в эксплуатацию 29.09.2023. Эксплуатируется с котлом Ellepex NT420.<br>**Измерительный комплекс учета газа** (инвентарный номер 3330000114580), зав. номера: 1521380068, 112380069, 1421280101. Все устройства выпущены в 2021 году, введены в эксплуатацию 20.10.2021.<br>**Разукомплектованный корпус водогрейного котла**. Лом кат. 20А, вес 1280 кг |
| **Информация по учёту нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)** | п. 6 ФСО № 10 | Отсутствует |
| **Цель оценки (предполагаемое использование результатов оценки)** | пп. 2 п. 3 ФСО IV | Для реализации имущества на первых торгах в составе единого лота начальная продажная цена устанавливается на основе рыночной стоимости согласно п.3 ст. 139 Федерального закона 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» |
| **Вид стоимости** | пп. 4 п. 3 ФСО IV | Рыночная стоимость |
| **Предпосылки стоимости** | п. 17, 22, ФСО II | Предпосылки не указываются, так как отсутствует необходимость в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)» |
| **Указание на соблюдение требований Закона об оценке** | пп. 3 п. 3 ФСО IV | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки** | п. 8 ФСО № 7 | Право собственности<br>Ограничения (обременения) прав: аренда, ипотека |
| **Дата оценки** | пп. 5 п. 3 ФСО IV | 26.01.2026 |
| **Специальные допущения** | пп. 6 п. 3 ФСО IV | Специальные допущения отсутствуют |
| **Ограничения оценки** | пп. 7 п. 3 ФСО IV | Ограничения оценки не известны на дату составления Задания на оценку |
| **Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации** | пп. 8 п. 3 ФСО IV | Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.<br>Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика |
| **Иные существенные допущения** | пп. 6 п. 3 ФСО IV | 1. Информация о правах на объект оценки, включая правоустанавливающие и технические документы, предоставляется Заказчиком. Заказчик несет полную ответственность за достоверность, полноту и актуальность предоставленной информации.<br>2. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.<br>3. Осмотр объекта оценки производится оценщиком лично, либо его представителем.<br>4. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон. Оценка проводится из предположения об отсутствии прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения.<br>5. Оценщик должен провести оценку рыночной стоимости движимого имущества в состоянии, готовом к эксплуатации по назначению, с учетом всех затрат на его монтаж, наладку на дату оценки.<br>6. Оценщик не осуществляет процедуры, направленные на определение количественных и качественных характеристик объекта оценки. Для целей настоящего отчета используются данные правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов на объект оценки предоставленных Заказчиком. |

5

| Информация в задании на оценку | Источник требования | Содержание |
|---|---|---|
| | | 7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.<br>8. Передаваемый Заказчику Отчет, также, как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.<br>9. Заказчик оценки подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам.<br>10. Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки.<br>11. Площади нежилых зданий с кадастровыми номерами 44:27:040734:92 и 44:27:040734:93 согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости составляют 10 196,8 м² и 1 577,5 м² соответственно. Согласно данным технических паспортов эти площади являются площадями по наружному обмеру, а площади по внутреннему обмеру нежилых зданий с кадастровыми номерами 44:27:040734:92 и 44:27:040734:93 составляют 9 729,4 м² и 1 497,8 м² соответственно. В расчётах оценщик принимает к расчётам площади зданий с кадастровыми номерами 44:27:040734:92 и 44:27:040734:93 в размере 9 729,4 м² и 1 497,8 м² соответственно.<br>12. В общую площадь имущественного комплекса, используемую в расчётах, включаются площади здания проходной (8,5 м²) и здания склада (51,1 м²), указанные в технических паспортах на эти объекты.<br>Также на земельном участке с кадастровым номером 44:27:040734:54 имеется строение, техническая и правоустанавливающая документация на которое отсутствует. При проведении оценки влияние данного фактора не учитывается.<br>13. Оцениваемый имущественный комплекс может включать в себя неотделимые улучшения, правообладатель которых не установлен. При проведении оценки влияние данного фактора не учитывается.<br>14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.<br>15. Оценщик может установить дополнительные допущения и ограничения с обязательным раскрытием их в отчете |
| **Указание на форму составления отчета об оценке** | пп. 9 п. 3 ФСО IV | Отчет составляется в форме электронного документа с ЭЦП |
| **Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки** | пп. 1 п. 4 ФСО IV | 1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 22.12.2025 № КУВИ-001/2025-229747984.<br>2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7889622.<br>3) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7889894.<br>4) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7894507.<br>5) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7897053.<br>6) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7892216.<br>7) Технический паспорт инв. № 1-12258 от 16.07.2013, составленный ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ».<br>8) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7894433.<br>9) Технический паспорт инв. № 1-12258 от 16.07.2013, составленный ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ».<br>10) Технический паспорт инв. № 1-12258 от 10.10.2000, составленный ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ».<br>11) Технический паспорт инв. № 1-12258 от 16.05.2007, составленный ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ»<br>12) Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей №2 от 02.12.2025 ООО «ПТО «ОРБИТА».<br>13) Рабочая документация (Техническое перевооружение опасного производственного объекта «Сеть газопотребления» ООО «ПТО «ОРБИТА» рег. №А17-01308-002 в части замены водогрейного котла в здании котельной по адресу: г. Кострома, ул. Северной правды, д. 41/21 (21/23 ГСВ).<br>14) Выборочные копии из технической документации на котел (зав. №А23U02161).<br>15) Выборочные копии страниц из инструкции по монтажу газовых горелок P60.<br>16) Технический отчет по проведению пуско-наладочных работ трех водогрейных котлов марки «Fentoli» GN 411 и водогрейного котла марки «Fentoli» GN 2 06 в котельной ОАО «ПТО «ОРБИТА» от 22.06.2005 г.<br>17) Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 20.05.2005.<br>18) Сведения, характеризующие опасный производственный объект от 19.11.2024. |
| **Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов** | пп. 2 п. 4 ФСО IV | Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует |
| **Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)** | пп. 3 п. 4 ФСО IV | Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не предусмотрены |
| **Формы представления итоговой стоимости** | пп. 4 п. 4 ФСО IV | В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. После проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об |

| Информация в задании на оценку | Источник требования | Содержание |
|---|---|---|
| | | оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости и движимого имущества, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость |

Таблица 1

*Состав объектов движимого имущества*

| № п/п | Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости | Наименование согласно тех. документации | Инв. № | Зав. № | Дата выпуска | Дата ввода в эксп. | Краткие технические характеристики |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Водогрейный котел Ferroli CN-411 | Котел водогрейный Ferroli CN-4 11 | 3330000033874 | 0448L0083 | 2004 | 02.09.2005 | Мощность 420 кВт. Емкость котла-223 л, габаритные размеры: 1560x850x1193 мм, масса-1280 кг. Режим №1: давление на горелке 3 мм, расход газа-22 нм3, разрежение за котлом-1,9 мм, температура уходящих газов-118С. Режим №2:давление на горелке 33 мм, расход газа-48 нм3, разрежение за котлом-1,0 мм, температура уходящих газов-163С. |
| 2 | Газовая горелка P-60 | Горелка газовая CIB Unigas P-60, модель M-.AB.S.RU.A.0.40 | 3330000033874 | 0406960 | 2004 | 02.09.2005 | Горелка является моноблочной из алюминиевого литья, которая способна сжигать как газ, так и дизельное топливо, благодаря особой голове сгорания, положение которой может изменяться, что в свою очередь позволяет изменять геометрию пламени и достигать эффективного горения с обеими типами топлива. Может работать на газе или керосине. Совместима с котлами различных производителей. Подходит для теплогенераторов с аэродинамическим сопротивлением, тепловодушных, паровых котлов и печей термообработки средних мощностей. Панель управления оснащена мнемосхемой. Помимо выбора параметров и настроек, на дисплее отображается текущий режим и коды ошибок. Двухступенчатое регулирование. Unigas P-60, модель M-.AB.S.RU.A.0.40<br>Тип горелки-P60; M - Газ метан (природный), AB-двухступенчатая, длина форсунки-S - Стандартная; вариант исполнения: A - Стандартная, комплектация: 0 = 2 клапана, диаметр газовой рампы-40 = Rp11/2 Мощность мин. -макс. 160-523 кВт, тип топлива-природный газ -дизтопливо, расход газа мин - макс. 17-56 Стм3/час, газовая рампа -40. Вес-60 кг. Электродвигатель-1,1 кВт, общая электрическая мощность-1,6 кВт |
| 3 | Водогрейный котел Ferroli CN-411 | Котел водогрейный Ferroli CN-4 11 | 3330000033874 | 0448L0084 | 2004 | 02.09.2005 | Мощность 420 кВт. Емкость котла-223 л, габаритные размеры: 1560x850x1193 мм, масса-1280 кг. Режим №1: давление на горелке 3 мм, расход газа-22 нм3, разрежение за котлом-1,9 мм, температура уходящих газов-118С. Режим №2:давление на горелке 33 мм, расход газа-48 нм3, разрежение за котлом-1,0 мм, температура уходящих газов-163С. |
| 4 | Газовая горелка P-60 | Горелка газовая CIB Unigas P-60, модель M-.AB.S.RU.A.0.40 | 3330000033874 | 0406956 | 2004 | 02.09.2005 | Горелка является моноблочной из алюминиевого литья, которая способна сжигать как газ, так и дизельное топливо, благодаря особой голове сгорания, положение которой может изменяться, что в свою очередь позволяет изменять геометрию пламени и достигать эффективного горения с обеими типами топлива. Может работать на газе или керосине. Совместима с котлами различных производителей. Подходит для теплогенераторов с аэродинамическим сопротивлением, тепловодушных, паровых котлов и печей термообработки средних мощностей. Панель управления оснащена мнемосхемой. Помимо выбора параметров и настроек, на дисплее отображается текущий режим и коды ошибок. Двухступенчатое регулирование. Unigas P-60, модель M-.AB.S.RU.A.0.40<br>Тип горелки-P60; M - Газ метан (природный) длина форсунка-S - Стандартная, вариант исполнения: A - Стандартная, комплектация: 0 = 2 клапана, диаметр газовой рампы-40 = Rp11/2 Мощность мин. -макс. 160-523 кВт, тип топлива-природный газ -дизтопливо, расход газа мин - макс. 17-56 Стм3/час, газовая рампа -40. Вес-60 кг. Электродвигатель-1,1 кВт, общая электрическая мощность-1,6 кВт |
| 5 | Водогрейный котел Ferroli GN-206-M-0,40 | Водогрейный котел Ferroli GN-2 06-M-0,40 | 3330000033874 | 0448L0086 | 2004 | 02.09.2005 | Мощность 125 кВт. Емкость котла-57 л, габаритные размеры: 780x600x1086 мм, масса-361 кг. Режим №1: давление на горелке 24 мм, расход газа-5,2 нм3, разрежение за котлом-1,5 мм, температура уходящих газов-119С. Режим №2:давление на горелке 65 мм, расход газа-1,3 нм3, разрежение за котлом-0,8 мм, температура уходящих газов-136С. |
| 6 | Газовая горелка EM 16/2-E | Горелка газовая Lamborghini EM 16/2 E98001030 | 3330000033874 | 0694BN3979 | 2004 | 02.09.2005 | Горелка бытовая двухступенчатая Ламборджини EM 16/2-E предназначена для совместной работы с отопительным оборудованием. Подходит для установок на теплогенераторах, чугунных и стальных водогрейных котлах, тепловых пушках и т.д. с целью получения тепла при сжигании природного газа метан или сжиженного газа пропан/бутан в максимально близких к идеальному горению условиях. Тип горелки-газовая, бренд-Lamborghini Calor, модификация-двухступенчатая, мощность-153 кВт, регулирование 55-153 кВт, рампа в комплекте, природный газ-да, сжиженный газ-да, производитель-Италия. Вес-18 кг.<br>Диаметр подключения газовой рампы-3/4 дюйм, максимальное давление газа-360 мбар, минимальное давление газа (при максимальной мощности)-28 мбар, |

7

| № п/п | Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости | Наименование согласно тех. документации | Инв. № | Зав. № | Дата выпуска | Дата ввода в эксп. | Краткие технические характеристики |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | минимальное давление сниженного газа (при максимальной мощности)-27 мбар, размеры (ДхШхВ), мм530х380х360. Расход газа G20-5,5-15,3 м3/час. |
| 7 | Водогрейный котел Ellprex NT420 | Котел водогрейный ELLPREX 420 HT | 3330000121281 | A23U02161 | 01.08.2023 | 24.10.2023 | Мощность 420 кВт. Режим №1: тепловая нагрузка котла-36,1%, теплопроизводительность котла: 235,6 кВт, расход воды через котел: 15 т/ч, температура воды перед котлом-60С, температура воды после котла-74С, количество работающих горелок-1. Давление воды перед котлом-3,5 кгс/см2, давление воды после котла-3,4 кгс/см2. Режим №2: тепловая нагрузка котла-95,3%, теплопроизводительность котла: 400,4 кВт, расход воды через котел: 15 т/ч, температура воды перед котлом-60С, температура воды после котла-78С, количество работающих горелок-1. Давление воды перед котлом-3,5 кгс/см2, давление воды после котла-3,4 кгс/см2. |
| 8 | Горелка газовая GAS XP 60/2 CE NC EVO | Горелка газовая FBR GAS XP 60/2CE (TC) EVO | TP006078 | A2306375510027 | 01.08.2023 | 29.09.2023 | Горелка газовая FBR GAS XP 60/2 CE – это высококачественное оборудование, которое предназначено для использования в промышленных целях. Горелка газовая FBR GAS XP 60/2 CE – это высококачественное оборудование, которое предназначено для использования в промышленных целях. Максимальная мощность 523 кВт, производитель-FBR. Расход газа-23.4-52.6 нм³/ч, Рабочая температура от -15 до ++70 °C. Вид горелки-газовая. Количество ступеней-двухступенчатая. Мощность горелки-от 232 до 523 кВт. Электропитание-230/400 В, 50 Гц. Электродвигатель-740 Вт. Потребляемая электрическая мощность-935 Вт. Вид топлива-природный газ. |
| 9 | Измерительный комплекс учета газа | Комплекс для измерения количества газа СГ-ЭК-Вз-Р-0,2-250/1,6, в том числе: | 3330000114580 | 1521380068 | 2021 | 20.10.2021 | |
| | | *Корректор объема газа EK270* | | 112380069 | 2021 | | Корректор объема газа EK270 предназначен для приведения объема природного газа, прошедшего через счетчик газа, к стандартным условиям, в зависимости от: измеренных температуры и давления газа и вычисленного коэффициента сжимаемости газа. Область применения – взрывозащищенные корректоры совместно с турбинными, ротационными и диафрагменными счетчиками газа, используются в промышленных установках, магистральных трубопроводах, в системах энергоснабжения для коммерческого учета. Корректор обеспечивает работу совместно со счетчиками (преобразователями объема) газа, имеющими импульсный выходной сигнал, пропорциональный объему газа в рабочих условиях с весом импульса от 0,01 м3 до 100 м3 в диапазоне частот до 8 Гц, либо со счетчиками, имеющими размещенный в счетной голове позиционно-кодирующий механизм (энкодер). Корректор обеспечивает вычисление коэффициента сжимаемости газа (K) для приведения объема газа, прошедшего через счетчик, к стандартным условиям (T = 293,15 K, P = 0,101325 МПа) по методу, соответствующему ГОСТ 30319.2-2015. |
| | | *Счетчик газа ротационный RABO* | | 1421280101 | 2021 | | Счетчик газа ротационный RABO предназначен для измерения объема очищенных и осушенных одно и многокомпонентных неагрессивных газов, таких как природный газ по ГОСТ 5542-2014, пропан, воздух, азот, инертных и других газов.Тип-G160, Qmin - 5куб.м/час, условный проход Ду 80 мм, Qmax-250 куб.м/час. Перепад давления при Qmax 575 Па. |
| 10 | Разукомплектованный корпус водогрейного котла | | | | | | Масса-1280 кг, категория лома-20А |

**Исполнитель: ООО «Оценка и консалтинг»**

**Директор** _____ Е.С. Минеева

М.П.

**Заказчик 1: ООО «Орби»**

**Конкурсный управляющий** _____ А.Н. Дегтярев

М.П.

**Заказчик 2: ООО «ППО «Орбита»**

**Конкурсный управляющий** И.Н. Резванова

М.П.

*Сведения о земельных участках*

| Наименование показателя | Значение показателя | |
|---|---|---|
| Местоположение земельного участка | | |
| Местоположение | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 | Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 |
| Преобладающая застройка микрорайона | Многоэтажные жилые дома, индивидуальные жилые дома | |
| Транспортная доступность к земельному участку | Подъезд к земельному участку осуществляется по асфальтированной дороге | |
| Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку | Имеется | |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона | Костромской молочный завод | |
| Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона | Индивидуальный автомобильный транспорт, городские автобусы, автобусы междугороднего сообщения (2 мин. Пешком до ост. «Культурный центр «Росси») | |
| Наличие инженерных коммуникаций | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | |
| Правовой режим земельного участка | | |
| Кадастровый номер земельного участка | 44:27:040734:52 | 44:27:040734:53 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 7 076 567,64 | 903 362,91 |
| Удельная кадастровая стоимость, руб./м$^2$ | 1 949 | 2 044 |
| Вид права | Право собственности | Право собственности |
| Собственник объекта оценки | Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Компания «Орби» Сокращённое наименование: ООО «Орби» | Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Компания «Орби» Сокращённое наименование: ООО «Орби» |
| Наличие правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов на земельный участок (название, номер и серия, кем и когда выдан) | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 22.12.2025 № КУВИ-001/2025-229747984. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7889622 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 22.12.2025 № КУВИ-001/2025-229747984. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7889894 |
| Категория земель, в границах которых расположен земельный участок | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование земельного участка | Для эксплуатации производственной базы | Для эксплуатации производственной базы |
| Территориальная зона, в границах которой расположен земельный участок, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Кострома (https://gradkostroma.ru/i/u/society/land-use/Муниципальные_нормативы.htm) | Д-1 (многофункциональная общественно-деловая зона) | Д-1 (многофункциональная общественно-деловая зона) |
| Сервитуты, обременения и ограничения вещных прав на земельный участок | Ипотека | |
| Данные об ограничении использования земельного участка природоохранными, санитарными, технологическими и иными зонами | Приаэродромная территория аэродрома Кострома (Сокеркино) | Приаэродромная территория аэродрома Кострома (Сокеркино) |
| Физические параметры | | |
| Площадь, м$^2$ | 3 631,43 | 441,90 |
| Конфигурация участка (правильная, неправильная) | Правильная (прямоугольная) | Правильная (прямоугольная) |
| Рельеф участка | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей |
| Данные бухгалтерского учета | | |
| Инвентарный номер | БП0000459 | БП0000458 |
| Балансовая стоимость, руб. | 319 045,02 | 38 808,12 |
| Наличие улучшений на земельном участке и их описание | | |
| Наличие улучшений на земельном участке и их описание | Нежилое здание (кадастровый номер 44:27:040734:92) площадью 10 196,8 м$^2$. Здание проходной (текущее использование – контрольно-пропускной пункт) площадью 8,5 м$^2$, не стоящее на государственном кадастровом учёте | На участке частично расположено нежилое здание (кадастровый номер 44:27:040734:93) площадью 1 577,5 м$^2$ |
| Наименование показателя | Значение показателя | |
| Местоположение земельного участка | | |
| Местоположение | Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. «Северной правды», д.41/21 |
| Преобладающая застройка микрорайона | Многоэтажные жилые дома, индивидуальные жилые дома | |
| Транспортная доступность к земельному участку | Подъезд к земельному участку осуществляется по асфальтированной дороге | |
| Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку | Имеется | |

| Наименование показателя | Значение показателя | |
|---|---|---|
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона | Костромской молочный завод | |
| Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона | Индивидуальный автомобильный транспорт, городские автобусы, автобусы междугороднего сообщения (2 мин. Пешком до ост. «Культурный центр «Росси») | |
| Наличие инженерных коммуникаций | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | |
| Правовой режим земельного участка | | |
| Кадастровый номер земельного участка | 44:27:040734:54 | 44:27:040734:55 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 5 602 459,71 | 841 165,29 |
| Удельная кадастровая стоимость, руб./м$^2$ | 1 820 | 2 327 |
| Вид права | Право собственности | Право собственности |
| Собственник объекта оценки | Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Компания «Орби» Сокращённое наименование: ООО «Орби» | Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Компания «Орби» Сокращённое наименование: ООО «Орби» |
| Наличие правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов на земельный участок (название, номер и серия, кем и когда выдан) | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 22.12.2025 № КУВИ-001/2025-229747984. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7894507 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 22.12.2025 № КУВИ-001/2025-229747984. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7897053 |
| Категория земель, в границах которых расположен земельный участок | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование земельного участка | Для эксплуатации производственной базы | Для эксплуатации производственной базы |
| Территориальная зона, в границах которой расположен земельный участок, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Кострома (https://gradkostroma.ru/i/u/society/land-use/Муниципальные_нормативы.htm) | Д-1 (многофункциональная общественно-деловая зона) | Д-1 (многофункциональная общественно-деловая зона) |
| Сервитуты, обременения и ограничения вещных прав на земельный участок | Ипотека | Ипотека |
| Данные об ограничении использования земельного участка природоохранными, санитарными, технологическими и иными зонами | Приаэродромная территория аэродрома Кострома (Сокеркино) | Приаэродромная территория аэродрома Кострома (Сокеркино) |
| Физические параметры | | |
| Площадь, м$^2$ | 3 078,19 | 361,42 |
| Конфигурация участка (правильная, неправильная) | Правильная (близкая к прямоугольной) | Правильная (прямоугольная) |
| Рельеф участка | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей |
| Данные бухгалтерского учета | | |
| Инвентарный номер | БП0000457 | БП0000456 |
| Балансовая стоимость, руб. | 270 402,87 | 31 746,11 |
| Наличие улучшений на земельном участке и их описание | | |
| Наличие улучшений на земельном участке и их описание | На участке частично расположено нежилое здание (кадастровый номер 44:27:040734:93) площадью 1 577,5 м$^2$. По участке частично проходит сооружение трубопроводного транспорта (кадастровый номер 44:27:000000:16814). Склад (текущее использование – гараж) площадью 51,1 м$^2$, не стоящий на государственном кадастровом учёте. Производственная площадка Контрольно-пропускной пункт, не стоящий на государственном кадастровом учёте | Отсутствуют |

*Сведения о зданиях, стоящих на государственном кадастровом учёте*

| Наименование показателя | Значение показателя | |
|---|---|---|
| | **Нежилое здание** | **Нежилое здание** |
| Адрес | Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21 | Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21 |
| Собственник | Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Компания «Орби» Сокращённое наименование: ООО «Орби» | Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Компания «Орби» Сокращённое наименование: ООО «Орби» |
| Правоудостоверяющие и технические документы | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7892216. Технический паспорт инв. № I-12258 от 16.07.2013, составленный ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ» | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7894433. Технический паспорт инв. № I-12258 от 16.07.2013, составленный ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ» |
| Кадастровый номер | 44:27:040734:92 | 44:27:040734:93 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 94 261 360,53 | 15 326 863,80 |
| Удельная кадастровая стоимость, руб./м$^2$ | 9 688 | 10 233 |

| Наименование показателя | Значение показателя | |
|---|---|---|
| Вид права | Право собственности | Право собственности |
| Существенные ограничения (обременения права) | Ипотека, аренда | Ипотека, аренда |
| Текущее использование | Производственно-складские помещения с офисными | Производственно-складские помещения |
| Тип объекта недвижимости | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание |
| Инвентарный номер | ЗД001111 | Инв. № вспомогательного корпуса - ЗД008999.<br>Инв. № пристройки к вспомогательному корпусу - ЗД009003 |
| Балансовая стоимость, руб. | 11 997 197,40 | Балансовая стоимость вспомогательного корпуса - 4 129 750,18.<br>Балансовая стоимость пристройки к вспомогательному корпусу - 606 800 |
| **Площадь по данным ЕГРН, м²** | **10 196,8** | **1 577,5** |
| *Данные технической документации:* | | |
| технический паспорт | инв. № I-12258 от 16.07.2013 | инв. № I-12258 от 16.07.2013 |
| литера | А,А1 | В,В1,в |
| год постройки | 1971 | 1972 (лит. В); 2004 (лит. В1); 2013 (лит. В) |
| этажность | 5-ти этажное здание | 2-х этажное здание с подвалом |
| площадь по наружному обмеру, м² | 10 196,8 | 1577,5 |
| площадь по внутреннему обмеру, м², *в том числе:* | **9 729,4** | **1 497,8** |
| *производственно-складские помещения, м²* | *8 535,0* | *1 339,2* |
| *офисные помещения, м²* | *1 194,4* | *158,6* |
| Инженерное обеспечение | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |
| | Повреждения: проводка, скрытая в исправном состоянии, видимые повреждения инженерных коммуникаций отсутствуют | Повреждения: проводка, скрытая в исправном состоянии, видимые повреждения инженерных коммуникаций отсутствуют |
| Заполнение проемов | *Окна* - пластиковые стеклопакеты, деревянные (двойные створные).<br>*Двери* - пластиковые, металлические, деревянные (щитовые и филенчатые) | *Окна* - двойные глухие.<br>*Двери* - филенчатые, щитовые деревянные полотна.<br>*Ворота* - металлические |
| | Повреждения: незначительные деформации | Повреждения: незначительные деформации |
| Внутренняя отделка | *Производственно-складские помещения:*<br>Полы - бетонные, мраморная крошка; стены - штукатурка, без отделки; потолки - побелка.<br>*Офисные помещения:*<br>Полы - линолеум (керамическая плитка в санузлах); стены - покраска (керамическая плитка в санузлах); потолки - подвесные типа «Armstrong» (пластиковые панели в санузлах) | Полы - бетонные, асфальтовые (керамическая плитка в санузле); стены - штукатурка, без отделки (керамическая плитка в санузле); потолки - побелка (пластиковые панели в санузле) |
| | Повреждения: полы - стирание поверхности в ходовых местах; стены, потолки - местами имеются загрязнения и потемнения | Повреждения: полы - стирание поверхности в ходовых местах; стены, потолки - местами имеются загрязнения и потемнения |
| Дополнительные существенная информация | Здание оснащено сплит системами и кондиционерами, грузоподъёмным механизмом в виде грузового лифта ГВ-1005 на 4 остановки, системой пожарной сигнализации и системой видеонаблюдения | Здание оснащено сплит системами и кондиционерами, системой пожарной сигнализации и системой видеонаблюдения |
| Физическое состояние | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| *Конструктивные элементы здания* | | |
| Фундамент | Под железобетонными стойками каркаса — свайный ростверковый; под стенами ленточный из сборных железобетонных блоков (лит. А).<br>Из сборных железобетонных блоков, ленточные (лит. А1) | Ленточные из сборных железобетонных блоков, под колоннами — свайные ростверковые |
| | Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует. Деформаций, свидетельствующих о просадке фундаментов, не выявлено | Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует. Деформаций, свидетельствующих о просадке фундаментов, не выявлено |
| Стены | Стены из железобетонных панелей с кирпичными вставками. Перегородки кирпичные. Каркас из железобетонных стоек и железобетонных прогонов (лит. А). | Кирпичные Т=0,50 м, железобетонные панели Т=0,30 м, каркас из ж/б колонн и ж/б прогонов |
| | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют |
| Перегородки | Кирпичные | Железобетонные панели Т=0,30 м, каркас из ж/б колонн и ж/б прогонов |
| | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют |
| Перекрытия | Ж/б плиты | Железобетонные ребристые плиты по ж/б фермам |
| | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют |
| Кровля | Рулонная совмещённая с перекрытием, с внутренним водостоком (лит. А).<br>Рулонная совмещённая с перекрытием (лит. А1) | Рулонная (стеклогидроизол) совмещённая с перекрытием |
| | Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует | Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не выявлены | | |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены | | |

*Сведения о зданиях, не стоящих на государственном кадастровом учёте*

| Наименование показателя | Значение показателя | |
|---|---|---|
| | **Здание проходной** | **Склад** |
| Адрес | Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21 | Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21 |
| Балансодержатель | Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Компания «Орби»<br>Сокращённое наименование: ООО «Орби» | Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Компания «Орби»<br>Сокращённое наименование: ООО «Орби» |
| Правоудостоверяющие и технические документы | Технический паспорт инв. № I-12258 от 10.10.2000, составленный ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ» | Технический паспорт инв. № I-12258 от 16.05.2007, составленный ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ» |
| Кадастровый номер | Не присвоен | Не присвоен |
| Вид права | Не оформлены в установленном законом порядке | Не оформлены в установленном законом порядке |
| Существенные ограничения (обременения права) | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Текущее использование | Административные помещения (контрольно-пропускной пункт) | Гараж |
| Тип объекта недвижимости | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание |
| Инвентарный номер | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| Балансовая стоимость, руб. | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| *Данные технической документации:* | | |
| технический паспорт | инв. № I-12258 от 10.10.2000 | инв. № I-12258 от 16.05.2007 |
| литера | Д | 1 |
| год постройки | 1971 | 1971 |
| этажность | Одноэтажное здание | Одноэтажное здание |
| площадь по наружному обмеру, м$^2$ | 15,5 | **51,1** |
| площадь по внутреннему обмеру, м$^2$ | **8,5** | Данные отсутствуют |
| Инженерное обеспечение | Электроснабжение, отопление | Электроснабжение |
| | Повреждения: проводка, скрытая в исправном состоянии, видимые повреждения инженерных коммуникаций отсутствуют | Повреждения: проводка, скрытая в исправном состоянии, видимые повреждения инженерных коммуникаций отсутствуют |
| Заполнение проемов | *Окна* - деревянные.<br>*Двери* - деревянные | *Ворота* - металлические |
| | Повреждения: незначительные деформации | Повреждения: незначительные деформации |
| Внутренняя отделка | Осмотр интерьера не проводился ввиду отсутствия доступа (нет ключей). По информации заказчика: полы - линолеум, стены - покраска, потолки - побелка | Осмотр интерьера не проводился ввиду отсутствия доступа (нет ключей). По информации заказчика: полы - бетонные, стены - штукатурка, потолки - побелка |
| | Повреждения: информация о повреждениях не приводится, поскольку интерьер объекта не осматривался ввиду отсутствия доступа (нет ключей) | Повреждения: информация о повреждениях не приводится, поскольку интерьер объекта не осматривался ввиду отсутствия доступа (нет ключей) |
| Дополнительные системы безопасности | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Физическое состояние | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| *Конструктивные элементы здания* | | |
| Фундамент | Ленточный из сборных ж/б блоков | Ж/б блоки |
| | Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует. Деформаций, свидетельствующих о просадке фундаментов, не выявлено | Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует. Деформаций, свидетельствующих о просадке фундаментов, не выявлено |
| Стены | Кирпичные | Кирпичные |
| | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют |
| Перегородки | Кирпичные | Кирпичные |
| | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют |
| Перекрытия | Деревянные | Деревянные |
| | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют |
| Кровля | Шифер по обрешетке и деревянным стропилам | Шифер |
| | Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует | Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует |

*Сведения о движимом имуществе котельной*

| № п/п | Наименование | Описание |
|---|---|---|
| **1** | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Водогрейный котел Feroli CN-411** |
| | Наименование согласно тех. документации | Котел водогрейный Ferroli CN-4 11 |
| | Инв. № | 3330000033874 |
| | Зав. № | 0448L0083 |
| | Дата выпуска | 2004 |
| | Дата ввода в экспл. | 02.09.2005 |
| **2** | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Газовая горелка Р-60** |
| | Наименование согласно тех. документации | Горелка газовая CIB Unigas P-60, модель M-.AB.S.RU.A.0.40 |
| | Инв. № | 3330000033874 |
| | Зав. № | 0406960 |
| | Дата выпуска | 2004 |
| | Дата ввода в экспл. | 02.09.2005 |
| **3** | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Водогрейный котел Feroli CN-411** |
| | Наименование согласно тех. документации | Котел водогрейный Ferroli CN-4 11 |
| | Инв. № | 3330000033874 |

| № п/п | Наименование | Описание |
|---|---|---|
| | Зав. № | 0448L0084 |
| | Дата выпуска | 2004 |
| | Дата ввода в экспл. | 02.09.2005 |
| **4** | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Газовая горелка P-60** |
| | Наименование согласно тех. документации | Горелка газовая CIB Unigas P-60, модель M-.AB.S.RU.A.0.40 |
| | Инв. № | 3330000033874 |
| | Зав. № | 0406956 |
| | Дата выпуска | 2004 |
| | Дата ввода в экспл. | 02.09.2005 |
| **5** | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Водогрейный котел Feroli GN-206-M-0,40** |
| | Наименование согласно тех. документации | Водогрейный котел Feroli GN-2 06-M-0,40 |
| | Инв. № | 3330000033874 |
| | Зав. № | 0448L0086 |
| | Дата выпуска | 2004 |
| | Дата ввода в экспл. | 02.09.2005 |
| **6** | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Газовая горелка EM 16/2-E** |
| | Наименование согласно тех. документации | Горелка газовая Lamborghini EM 16/2 E98001030 |
| | Инв. № | 3330000033874 |
| | Зав. № | 0694BN3979 |
| | Дата выпуска | 2004 |
| | Дата ввода в экспл. | 02.09.2005 |
| **7** | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Водогрейный котел Ellepex NT420** |
| | Наименование согласно тех. документации | Котел водогрейный ELLPREX 420 HT |
| | Инв. № | 3330000121281 |
| | Зав. № | A23U02161 |
| | Дата выпуска | 01.08.2023 |
| | Дата ввода в экспл. | 24.10.2023 |
| **8** | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Горелка газовая GAS XP 60/2 CE NC EVO** |
| | Наименование согласно тех. документации | Горелка газовая FBR GAS XP 60/2CE (TC) EVO |
| | Инв. № | TP006078 |
| | Зав. № | A2306375510027 |
| | Дата выпуска | 01.08.2023 |
| | Дата ввода в экспл. | 29.09.2023 |
| **9** | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Измерительный комплекс учета газа** |
| | Наименование согласно тех. документации | Комплекс для измерения количества газа СГ-ЭК-Вз-Р-0,2-250/1,6, в том числе: |
| | Инв. № | 3330000114580 |
| | Зав. № | 1521380068 |
| | Дата выпуска | 2021 |
| | Дата ввода в экспл. | 20.10.2021 |
| **10** | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Разукомплектованный корпус водогрейного котла** |
| | Состояние | Масса-1280 кг, категория лома-20А (соответствует ГОСТ 2787-85). Полная непригодность к восстановлению и эксплуатации по прямому назначению. Отсутствие основных узлов и агрегатов. Наличие коррозии средней степени. Хранится в помещении котельной. Демонтированы: горелка (утилизированы), запорная арматура. |

*Источник информации: Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей №2 от 02.12.2025*

## 2. Применяемые стандарты

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 04.07.2011 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30.11.2022 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № XI)».

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI и ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10 и ФСО XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

*Применяемые стандарты*

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями следующих федеральных стандартов:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утверждён Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утверждён Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждён Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждён Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждён Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждён Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611,
- федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков:

- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «СФСО» (утв. Протоколом Совета СРО «СФСО» № 472 от 18.11.2022).
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» — СПОД РОО 2022, утвержденными протоколом № 28-С от 07.11.2022 Совета РОО.

*Перечень методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России*

1. Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23.06.2015)).

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

Ввиду того, что объект оценки не отнесён в установленном порядке к объектам культурного наследия, а иные методические рекомендации, разработанные и утверждённые Советом по оценочной деятельности, отсутствуют, то их использование в рамках настоящего отчета об оценке не представляется возможным (указанные методические рекомендации не использовались).

## 3. Принятые при проведении оценки допущения

Настоящий отчет выполнен с учетом следующих допущений и ограничительных условий:

1. Информация о правах на объект оценки, включая правоустанавливающие и технические документы, была предоставлена Заказчиком. Заказчик несет полную ответственность за достоверность, полноту и актуальность предоставленной информации.
2. Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитывались, в соответствии с заданием на оценку.
3. Внешний осмотр комплекса имущества (недвижимого и движимого) был проведён 26.01.2026 уполномоченными представителями оценщика ООО «Оценка и консалтинг» в целях определения его технического состояния, фактических характеристик и идентификации.
4. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводилась. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон. Оценка проводилась из предположения об отсутствии прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения.
5. В соответствии с Заданием на оценку Оценщик проводил оценку рыночной стоимости движимого имущества в состоянии, готовом к эксплуатации по назначению, с учетом всех затрат на его монтаж, наладку на дату оценки.

6. Оценщик не осуществлял процедуры, направленные на определение количественных и качественных характеристик объекта оценки. Для целей настоящего отчета использовались данные правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов на объект оценки.

7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

8. Передаваемый Заказчику Отчет, также, как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.

9. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам.

10. Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки не является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

11. Площади нежилых зданий с кадастровыми номерами 44:27:040734:92 и 44:27:040734:93 согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости составляют 10 196,8 м$^2$ и 1 577,5 м$^2$ соответственно. Согласно данным технических паспортов эти площади являются площадями по наружному обмеру, а площади по внутреннему обмеру нежилых зданий с кадастровыми номерами 44:27:040734:92 и 44:27:040734:93 составляют 9 729,4 м$^2$ и 1 497,8 м$^2$ соответственно. В соответствии с заданием на оценку, в расчётах оценщик принял к расчётам площади зданий с кадастровыми номерами 44:27:040734:92 и 44:27:040734:93 в размере 9 729,4 м$^2$ и 1 497,8 м$^2$ соответственно.

12. В соответствии с заданием на оценку, в общую площадь имущественного комплекса, используемую в расчётах, включены площади здания проходной (8,5 м$^2$) и склада (51,1 м$^2$), указанные в технических паспортах на эти объекты.

13. Оцениваемый имущественный комплекс может включать в себя неотделимые улучшения, правообладатель которых не установлен. В соответствии с заданием на оценку, при проведении оценки влияние данного фактора не учитывалось.

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

15. Оценщик может установить дополнительные допущения и ограничения с обязательным раскрытием их в отчете.

16. После проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, привёл свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

17. При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

## 4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

| | |
|---|---|
| **Заказчик** | Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Компания «Орби»<br>Сокращённое наименование: ООО «Орби» |
| **Сведения о Заказчике** | ОГРН 1044408623632 дата гос. Регистрации 23.07.2004<br>ИНН 4401046056 / КПП 440101001<br>Юридический адрес: Костромская область, г. Кострома, ул. «Северной правды», д. 41/21 |
| **Оценщик** | Токарев Артем Видадиевич |
| **Сведения об Оценщике** | Член саморегулируемой организации оценщиков – «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»<br>Регистрационный № 349 от 28.12.2016<br>Адрес саморегулируемой организации оценщиков: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, корп. 10<br>Диплом о профессиональной переподготовке 362404813628, выдан 19.04.2016 (регистрационный № 1393/12724)<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 041259-1 от 10.07.2024<br>Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-076256/25 страховщиком СПАО «Ингосстрах» от 28.04.2025, сроком действия с 28.04.2025 по 27.04.2026), страховая сумма – 1 000 000 рублей.<br>Договор / полис № 2500SB40R7454 страхования ответственности Оценщика при осуществлении оценочной деятельности страховщиком САО «ВСК» от 27.09.2025, сроком действия с 28.09.2025 по 27.09.2026), страховая сумма – 300 000 (Триста тысяч) рублей.<br>Место нахождения и почтовый адрес: 394018, г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, д. 56, офис 38<br>Номер контактного телефона: +7 (473) 239-04-04; +7 (952) 959-51-37<br>Адрес электронной почты: ocenka@ocenka36.ru<br>Стаж работы, связанный с осуществлением оценочной деятельности – 18 лет<br>Степень участия: определение рыночной стоимости объектов недвижимости, составление отчёта об оценке |
| **Оценщик** | Минеева Елена Сергеевна |
| **Сведения об Оценщике** | Оценщик I категории<br>Член саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков», находящейся по адресу: 105066, Москва, 1-й Басманный пер., д.2А, оф. 5<br>Регистрационный номер 000183<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 036981-1 от 20.05.2024<br>Договор (страховой полис) СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» от 02.12.2024, № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-000183, сроком действия с 01.01.2025 по 30.06.2026, страховая сумма – 300 000 (Триста тысяч) рублей.<br>Договор обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» от 28.04.2025, № 433-524-076276/25, сроком действия с 28.04.2025 по 27.04.2026, страховая сумма – |

| | |
|---|---|
| | 1 000 000 (Один миллион) рублей.<br>Место нахождения и почтовый адрес: 394018, г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, д. 56, офис 38<br>Номер контактного телефона: +7 (473) 239-04-04<br>Адрес электронной почты: ocenka@ocenka36.ru<br>Стаж работы в оценочной деятельности – 28 лет<br>Степень участия: определение рыночной стоимости движимого имущества |
| **Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор** | Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и консалтинг»<br>ОГРН 1023601568671 (дата гос. регистрации 03.12.2002)<br>ИНН 3663036991 / КПП 366601001<br>*Место нахождения:* 394018, РФ, г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, д. 56, офис 38<br>Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности в СПАО «Ингосстрах» № 433-524-179394/24 от 25.12.2024, сроком действия с учетом положения о сроке исковой давности с 01.01.2025 по 31.12.2027, размер страхового покрытия – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей |
| **Сведения о независимости** | Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».<br>Оценщики являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| **Информация обо всех привлеченных к проведению оценки специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.** | К проведению настоящей оценки и подготовке Отчета об оценке, кроме Оценщиков, указанных выше принимали участие следующие сотрудники ООО «Оценка и консалтинг»:<br>1. Воронина Наталья Петровна<br>Должность: Оценщик 1 категории ООО «Оценка и консалтинг».<br>Квалификация (документ об образовании/аттестации): Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» от 16.08.2024 № 043276-2.<br>Степень и характер участия: Проведение идентификации объекта оценки путем выборочного внешнего осмотра в г. Кострома.<br>2. Черных Светлана Александровна<br>Должность: Коммерческий директор ООО «Оценка и консалтинг».<br>Квалификация (документ об образовании/аттестации): Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №656919. Назначена на должность Приказом №001 от 01.01.2013.<br>Степень и характер участия: Проведение идентификации объекта оценки путем выборочного внешнего осмотра в г. Кострома. |

## 5. Основные факты и выводы

### *5.1. Общая информация*

| | |
|---|---|
| **Основание для проведения оценки** | Договор на проведение оценки от 20.01.2026 № 05к26 |

**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Объектом оценки является имущественный комплекс (объекты недвижимого и движимого имущества), планируемый к реализации в составе единого лота в процедуре банкротства и расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, д 41/21 включающий в себя:

*1) Объекты, стоящие на государственном кадастровом учёте:*

1.1) Нежилое здание площадью 10 196,80 кв.м, кадастровый номер 44:27:040734:92, расположенное по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 (собственность ООО «Орби»).

1.2) Нежилое здание площадью 1 577,50 кв.м, кадастровый номер 44:27:040734:93, расположенное по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 (собственность ООО «Орби»).

1.3) Земельный участок, площадью 3631,43 +/- 21 кв.м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21, кадастровый номер 44:27:040734:52, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации производственной базы (собственность ООО «Орби»).

1.4) Земельный участок, площадью 441,90 кв.м, местоположение: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21, кадастровый номер 44:27:040734:53, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации производственной базы (собственность ООО «Орби»).

1.5) Земельный участок, площадью 3 078,19 кв.м, местоположение: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21, кадастровый номер 44:27:040734:54, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации производственной базы (собственность ООО «Орби»).

1.6) Земельный участок, площадью 361,42 кв.м, местоположение: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21, кадастровый номер 44:27:040734:55, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации производственной базы (собственность ООО «Орби»).

*2) Объекты, не стоящие на государственном кадастровом учёте:*

2.1) Здание проходной площадью 8,5 кв.м, расположенное по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 (права на объект не оформлены в установленном законом порядке).

2.2) Склад площадью 51,1 кв.м, расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 (права на объект не оформлены в установленном законом порядке).

*3) Движимое имущество:*

3.1) Водогрейный котел Feroli CN-411 (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0448L0083), выпущен в 2004 году, введен в эксплуатацию 02.09.2005.

3.2) Газовая горелка P-60 (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0406960), выпущена в 2004 году, введена в эксплуатацию 02.09.2005. Эксплуатируется с котлом Feroli CN-411 (0448L0083).

3.3) Водогрейный котел Feroli CN-411 (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0448L0084), выпущен в 2004 году, введен в эксплуатацию 02.09.2005.

3.4) Газовая горелка P-60 (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0406956), выпущена в 2004 году, введена в эксплуатацию 02.09.2005. Эксплуатируется с котлом Feroli CN-411 (0448L0084).

3.5) Водогрейный котел Feroli GN-206-M-0,40 (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0448L0086), выпущен в 2004 году, введен в эксплуатацию 02.09.2005.

3.6) Газовая горелка EM 16/2-E (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0694BN3979), выпущена в 2004 году, введена в эксплуатацию 02.09.2005. Эксплуатируется с котлом Feroli GN-206-M-0,40.

3.7) Водогрейный котел Ellepex NT420 (инвентарный номер 3330000121281, заводской номер A23U02161), выпущен 01.08.2023, введен в эксплуатацию 24.10.2023.

| |
|---|
| 3.8) Горелка газовая GAS XP 60/2 CE NC EVO (инвентарный номер ТР006078, заводской номер А2306375510027), выпущена 01.08.2023, введена в эксплуатацию 29.09.2023. Эксплуатируется с котлом Ellepex NT420.<br>3.9) Измерительный комплекс учета газа (инвентарный номер 3330000114580), зав. номера: 1521380068, 112380069, 1421280101. Все устройства выпущены в 2021 году, введены в эксплуатацию 20.10.2021.<br>3.10) Разукомплектованный корпус водогрейного котла. Лом кат. 20А, вес 1280 кг.<br>Местонахождение: г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21 (собственность ООО «ППО «ОРБИТА»).<br>Местонахождение движимого имущества: г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21 (собственность ООО «ППО «ОРБИТА»).<br>**Права на объекты недвижимости:**<br>ООО «Орби» владеет объектами недвижимости на праве собственности.<br>**Права на объекты движимого имущества:**<br>ООО «ППО «ОРБИТА» владеет объектами движимого имущества на праве собственности |

| | |
|---|---|
| **Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки** | Право собственности |
| **Существующие ограничения (обременения)** | Ограничения (обременения) прав: аренда, ипотека |
| **Цель и задачи оценки** | Для реализации имущества |
| **Предполагаемое использование результатов оценки** | Результаты оценки могут быть использованы для реализации имущества на первых торгах в составе единого лота начальная продажная цена устанавливается на основе рыночной стоимости согласно п.3 ст. 139 Федерального закона 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и не могут быть использованы для иных целей |
| **Вид стоимости** | Рыночная |
| **Текущее использование** | По назначению – в качестве имущественного комплекса |
| **Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** | 26.01.2026 |
| **Дата инспекции (обследования) объекта оценки** | 26.01.2026 |
| **Дата составления отчета** | 06.02.2026 |

*Полное описание объекта оценки приведено в разделе «Точное описание объекта оценки» настоящего отчета.*

### 5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В рамках настоящего отчета при оценке имущественного комплекса (объекты недвижимого и движимого имущества) применялись два подхода – доходный и сравнительный.

При оценке земельных участков применялся один подход – сравнительный.

При оценке движимого имущества применялся один подход – затратный.

Стоимость имущественного комплекса на дату оценки, полученная с применением различных подходов, приведена ниже:

- сравнительного подхода – 286 018 799 руб.;
- доходного подхода – 365 448 306 руб.,

в том числе стоимость земельных участков, полученная с применением сравнительного подхода, на дату оценки составляет – 34 822 477 руб., стоимость движимого имущества котельной – 1 686 800 руб.

### 5.3. Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщики пришли к выводу, что общая итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки составляет[3] [4]:

**325 733 000**

**(Триста двадцать пять миллионов семьсот тридцать три тысячи) рублей, в** *том числе:*

| **Объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Орби»** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № п/п | Наименование объекта | Текущее использование | Кадастровый номер объекта недвижимости | Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание | Площадь, м$^2$ | Итоговая величина рыночной стоимости, руб. | *Сведения о неотделимых улучшениях зданий и земельных участков* |
| **Здания** | | | | | | | |
| *Здания, стоящие на государственном кадастровом учёте* | | | | | | | |
| 1 | Нежилое здание площадью 10196,8 м$^2$, кадастровый номер 44:27:040734:92 | Производственно-складское здание с офисными помещениями | 44:27:040734:92 | 44:27:040734:52 | 9729,4 | 251 013 000 | *В здании имеются следующие неотделимые улучшения:*<br>*1) Сплит-система напольно-потолочная Nikko (инв. № ТР005999).*<br>*2) Сплит-система Dahatsu DH-NP-60A (инв. № ТР006006).*<br>*3) Сплит-система Dahatsu DH-NP-60A (инв. № ТР006005).*<br>*4) Сплит-система напольно-потолочная DAHATSU DH-NP-60A (инв. № 3330000116980).*<br>*5) Кондиционер (инв. № ММ000250).* |

[3] *Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки не является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.*

[4] *Не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) (Налоговый кодекс РФ часть II (ст. 146, п. 2, п. п. 6).*

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | *6) Лифт ГВ-1005 на 4 остановки (инв. № ТР005832). 7) Система пожарной сигнализации (инв. № БП-000004)* |
| 2 | Нежилое здание площадью 1577,5 м², кадастровый номер 44:27:040734:93 | Производственно-складское здание с офисными помещениями | 44:27:040734:93 | 44:27:04073 4:53; 44:27:04073 4:54 | 1497,8 | 38 347 000 | *Навес металлический (инв. ЗД003498)* |
| *Здания, не стоящие на государственном кадастровом учёте* | | | | | | | |
| 3 | Здание проходной площадью 8,5 м² | Контрольно-пропускной пункт | - | 44:27:04073 4:52 | 8,50 | 306 000 | - |
| 4 | Склад площадью 51,1 м² | Гараж | - | 44:27:04073 4:54 | 51,10 | 1 245 000 | - |
| **Земельные участки** | | | | | | | |
| | Земельный массив, состоящий из земельных участков: | | | - | 7512,94 | 34 822 000 | - |
| 5 | *земельный участок площадь 3631,43 м², кадастровый номер 44:27:040734:52* | *Земельный участок* | 44:27:040734: 52 | - | 3631,43 | | - |
| 6 | *земельный участок площадь 441,9 м², кадастровый номер 44:27:040734:53* | *Земельный участок* | 44:27:040734: 53 | - | 441,90 | | - |
| 7 | *земельный участок площадь 3078,19 м², кадастровый номер 44:27:040734:54* | *Земельный участок* | 44:27:040734: 54 | - | 3 078,19 | | *Производственная площадка (инв. № ЗД004625)* |
| 8 | *земельный участок площадь 361,42 м², кадастровый номер 44:27:040734:55* | *Земельный участок* | 44:27:040734: 55 | - | 361,42 | | - |
| | **Итого:** | **325 733 000,** *в том числе движимое имущество котельной* | | | | | |

| **Объекты движимого имущества, входящие в состав недвижимости и принадлежащие ООО «ППО «Орбита»** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № п/п | Наименование объекта | Заводской номер | Инвентарный номер | Итоговая величина рыночной стоимости имущества, находящегося в залоге, руб. |
| *1* | *Водогрейный котел Feroli CN-411* | 0448L0083 | 3330000033874 | *165 020* |
| *2* | *Газовая горелка P-60* | 0406960 | 3330000033874 | *52 630* |
| *3* | *Водогрейный котел Feroli CN-411* | 0448L0084 | 3330000033874 | *165 020* |
| *4* | *Газовая горелка P-60* | 0406956 | 3330000033874 | *52 630* |
| *5* | *Водогрейный котел Feroli GN-206-M-0,40* | 0448L0086 | 3330000033874 | *48 760* |
| *6* | *Газовая горелка EM 16/2-E* | 0694BN3979 | 3330000033874 | *52 890* |
| *7* | *Водогрейный котел Ellepex NT420* | A23U02161 | 3330000121281 | *537 470* |
| *8* | *Горелка газовая GAS XP 60/2 CE NC EVO* | A2306375510027 | TP006078 | *356 740* |
| *9* | *Измерительный комплекс учета газа* | 1521380068 | 3330000114580 | *228 760* |
| *10* | *Разукомплектованный корпус водогрейного котла* | 0448L0083 | б/н | *26 880* |
| | ***Итого*** | | | ***1 686 800*** |

*В том числе:*

**Итоговая стоимость залогового имущества:**

**324 182 000**

**(Триста двадцать четыре миллиона сто восемьдесят две тысячи) рублей,** *в том числе:*

| **Объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Орби» и находящиеся в залоге** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № п/п | Наименование объекта | Текущее использование | Кадастровый номер объекта недвижимости | Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание | Площадь, м² | Итоговая величина рыночной стоимости имущества, находящегося в залоге, руб. | *Сведения о неотделимых улучшениях зданий и земельных участков* |
| **Здания** | | | | | | | |
| 1 | Нежилое здание площадью 10196,8 м², кадастровый номер 44:27:040734:92 | Производственно-складское здание с офисными помещениями | 44:27:040734:92 | 44:27:040734:52 | 9729,4 | 251 013 000 | *В здании имеются следующие неотделимые улучшения: 1) Сплит-система напольно-потолочная Nikko (инв. № ТР005999). 2) Сплит-система Dahatsu DH-NP-60A (инв. № ТР006006). 3) Сплит-система Dahatsu DH-NP-60A (инв. № ТР006005). 4) Сплит-система напольно-потолочная DAHATSU DH-NP-60A (инв. № 3330000116980). 5) Кондиционер (инв. № ММ000250). 6) Лифт ГВ-1005 на 4 остановки (инв. № ТР005832). 7) Система пожарной сигнализации (инв. № БП-000004)* |
| 2 | Нежилое здание площадью 1577,5 м², кадастровый номер 44:27:040734:93 | Производственно-складское здание с офисными помещениями | 44:27:040734:93 | 44:27:040734:53; 44:27:040734:54 | 1497,8 | 38 347 000 | *Навес металлический (инв. ЗД003498)* |
| **Земельные участки** | | | | | | | |
| | Земельный массив, состоящий из земельных участков: | | | | 7512,94 | 34 822 000 | - |
| 3 | *земельный участок площадь 3631,43 м2,* | *Земельный участок* | - | 44:27:040734:52 | 3631,43 | | - |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *кадастровый номер 44:27:040734:52* | | | | | | |
| 4 | *земельный участок площадь 441,9 м2, кадастровый номер 44:27:040734:53* | *Земельный участок* | - | 44:27:040734:53 | 441,9 | | - |
| 5 | *земельный участок площадь 3078,19 м2, кадастровый номер 44:27:040734:54* | *Земельный участок* | - | 44:27:040734:54 | 3078,19 | | *Производственная площадка (инв. № ЗД004625)* |
| 6 | *земельный участок площадь 361,42 м2, кадастровый номер 44:27:040734:55* | *Земельный участок* | - | 44:27:040734:55 | 361,42 | | - |
| | **Итого:** | | | | | **324 182 000,** *в том числе движимое имущество котельной* | |

| **Объекты движимого имущества, принадлежащие ООО «ППО «Орбита», входящие в состав недвижимости, находящейся в залоге** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № п/п | Наименование объекта | Заводской номер | Инвентарный номер | Итоговая величина рыночной стоимости имущества, находящегося в залоге, руб. |
| 1 | *Водогрейный котел Feroli CN-411* | *Зав. №0448L0083* | 3330000033874 | *165 020* |
| 2 | *Газовая горелка P-60* | *Зав. №0406960* | 3330000033874 | *52 630* |
| 3 | *Водогрейный котел Feroli CN-411* | *Зав. №0448L0084* | 3330000033874 | *165 020* |
| 4 | *Газовая горелка P-60* | *Зав. №0406956* | 3330000033874 | *52 630* |
| 5 | *Водогрейный котел Feroli GN-206-M-0,40* | *Зав. №0448L0086* | 3330000033874 | *48 760* |
| 6 | *Газовая горелка EM 16/2-E* | *Зав. №0694BN3979* | 3330000033874 | *52 890* |
| 7 | *Водогрейный котел Ellepex NT420* | *Зав. №A23U02161* | 3330000121281 | *537 470* |
| 8 | *Горелка газовая GAS XP 60/2 CE NC EVO* | *Зав. №A2306375510027* | ТР006078 | *356 740* |
| 9 | *Разукомплектованный корпус водогрейного котла* | *Зав. №0448L0083* | б/н | *26 880* |
| | ***Итого*** | | | ***1 458 040*** |

Директор ООО «Оценка и консалтинг»,
Оценщик I категории
Член саморегулируемой организации оценщиков РОО,
Регистрационный № 000183 — Е.С. Минеева

Оценщик
Член саморегулируемой организации оценщиков –
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
Регистрационный № 349 — А.В. Токарев

### *5.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости*

1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным, может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.
2. Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Итоговая стоимость может быть применена только для реализации имущества на первых торгах в составе единого лота начальная продажная цена устанавливается на основе рыночной стоимости согласно п.3 ст. 139 Федерального закона 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и не могут быть использованы для иных целей.
3. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

## 6. Термины и определения

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»).

Результатом оценки является **итоговая величина** стоимости объекта оценки.

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

(методами) к оценке (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»).

**Результат оценки** может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

-рыночная стоимость;

-равновесная стоимость;

-инвестиционная стоимость;

-иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»).

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»).

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»).

Результат оценки (**итоговая стоимость объекта оценки**) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»).

Под **сроком экспозиции** имеется ввиду наиболее вероятный временной интервал, в течение которого будет достигнута договоренность между продавцом и покупателем о продаже объекта (Методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога, разработанных Ассоциацией банков России).

**Риск ликвидности** — это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидные, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако, чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»).

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»).

**Объект-аналог** – объект недвижимости, который относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам (Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»).

**Виды стоимости**

**Рыночная стоимость** объекта оценки[5] (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки (Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»).

[5] *В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона.*

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

Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена **ликвидационная стоимость** согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость (Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»).

**Прочие термины и определения**

**НДС (налог на добавленную стоимость) — это** косвенный налог. Исчисление производится продавцом при реализации товаров (работ, услуг, имущественных прав) покупателю.

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель (арендодатель или арендатор) объекта оценки не является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

Данное утверждение подкрепляется следующими документами:

«Законодательством Российской Федерации в сфере оценочной деятельности не регулируются вопросы, связанные с необходимостью выделения налога на добавленную стоимость при определении рыночной стоимости, и, соответственно, включение указанного налога в отчет об оценке. Вопросы исчисления налога на добавленную стоимость относятся не к деятельности, результатом которой является определение рыночной стоимости, а к отношениям, связанным со сделками с объектами недвижимости. Кроме того, данные о включении или невключении налога на добавленную стоимость при продаже объекта недвижимости не всегда являются общедоступными и не отражаются в учете сделок с объектами недвижимости. Таким образом, **величина рыночной стоимости объекта недвижимости не должна зависеть от особенностей налогообложения налогом на добавленную стоимость»** (Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.02.2019 №Д22и-2849).

**«Режим налогообложения НДС не может определять различия в величине стоимости одного и того же объекта недвижимости**. Величина рыночной стоимости не должна зависеть от особенностей налогообложения НДС, а рыночная информация, используемая для ее определения, не анализируется на предмет наличия или отсутствия в ценах НДС. **При этом такая рыночная стоимость не должна отражать включение или невключение в ее состав НДС»**. (Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.10.2017 № Д22и-1031.

«…определение рыночной стоимости с выделением в ее составе налога на добавленную стоимость противоречит приведенным нормам законодательства об оценочной деятельности.» (Кассационное определение Верховного суда Российской Федерации от 05.02.2020 № 5-КА19-66).

«…в случае если определение рыночной стоимости производится для совершения сделки по отчуждению имущества и операции по реализации этого имущества облагаются налогом на добавленную стоимость, предполагается, что цена, определенная на основе рассчитанной независимым оценщиком рыночной стоимости, включает в себя налог на добавленную стоимость». (Постановление Президиума ВАС Российской Федерации от 18.09.2012 № 3139/12 по делу № А27-2268/2011).

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ст. 130 Гражданского кодекса РФ). К оцениваемым объектам недвижимости могут относиться застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Объектами оценки могут выступать также доли в праве на объект недвижимости (федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611).

**Земельный участок** является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.[6]

**Улучшения земельного участка** – это здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков ЗАО «Квинто-Консалтинг»[7]).

**Здание** – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных»( Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

**Нежилое помещение** – помещение, предназначенное для использования в непроизводственных, служебных, торговых, бытовых и иных целях производственного и непроизводственного характера.

**Встроенное нежилое помещение** – помещение, располагаемое в габаритах жилого дома с выступом за его пределы не более чем на 1,5 м. (СП 31-107-2004. «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий»).

**Встроенно-пристроенное нежилое помещение** – помещение, располагаемое в габаритах жилого здания и в объемах, вынесенных за пределы габаритов жилого здания более чем на 1,5 м. (СП 31-107-2004. «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий»).

[6] *Земельный кодекс РФ ст. 6.*
[7] *http://www.ocenchik.ru/docs/423.html.*

**Пристроенное помещение –** помещение, примыкающее к основному зданию. Пристроенное помещение имеет общие стены и фундамент с основным зданием в месте соединения.

**Имущественное право** – это субъективное право участников правоотношений, которые связаны с владением, пользованием и распоряжением имуществом. Ст. 128 Гражданского кодекса РФ при перечислении объектов гражданских прав указывает ***на имущественное право***, которое наряду с деньгами и ценными бумагами, относится к имуществу. Имущественное право упоминается и в ряде других статей Гражданского кодекса РФ, например, в ст. 66, 132, 382–390, 454, 572, 826 и др. Таким образом, можно констатировать, что имеется определенная нормативная база, обеспечивающая оборот имущественного права. Тем не менее, следует отметить, что в указанной сфере еще не сложилось какого-либо единого подхода к регулированию этих объектов, начиная с понимания юридической природы имущественного права и заканчивая их оборотом.

## 7. Точное описание объекта оценки

### 7.1. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 22.12.2025 № КУВИ-001/2025-229747984.

2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7889622.

3) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7889894.

4) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7894507.

5) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7897053.

6) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7892216.

7) Технический паспорт инв. № I-12258 от 16.07.2013, составленный ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ».

8) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7894433.

9) Технический паспорт инв. № I-12258 от 16.07.2013, составленный ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ».

10) Технический паспорт инв. № I-12258 от 10.10.2000, составленный ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ».

11) Технический паспорт инв. № I-12258 от 16.05.2007, составленный ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ».

12) Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей №2 от 02.12.2025

13) Рабочая документация (Техническое перевооружение опасного производственного объекта «Сеть газопотребления» ООО «ППО «ОРБИТА» рег. №А17-01308-002 в части замены водогрейного котла в здании котельной по адресу: г. Кострома, ул. Северной правды, д. 41/21 (21/23 ГСВ)

14) Технический отчет по проведению пуско-наладочных работ трех водогрейных котлов марки «Ferroli» GN 411 и водогрейного котла марки «Ferroli» GN 2 06 в котельной ОАО «ППО «ОРБИТА» от 22.06.2005 г.

15) Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 20.05.2005. Сведения, характеризующие опасный производственный объект от 19.11.2024.

16) Выборочные копии из технической документации на котел (зав. №А23U02161).

17) Выборочные копии страниц из инструкции по монтажу газовых горелок Р60.

### 7.2. Территориальное расположение

Оцениваемый имущественный комплекс расположен в Центральном районе города Кострома (микрорайон Черноречье) по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21.

Микрорайон Черноречье, в котором расположен имущественный комплекс, сочетает в себе деловую, жилую и социальную инфраструктуру.

*Географическое положение*

Улица Северной Правды находится в северо-восточной части города Костромы и относится к Центральному району, в микрорайоне Черноречье. Этот район сочетает в себе деловую активность, жилую застройку и развитую инфраструктуру. Несмотря на близость к центру города, здесь сохраняется спокойная городская атмосфера. Адрес ул. Северной Правды, д. 41/21 расположен в шаговой доступности от железнодорожного вокзала и крупных транспортных магистралей, что делает его удобным как для бизнеса, так и для повседневной жизни.

*Образовательные учреждения*

В непосредственной близости от улицы Северной Правды действует средняя школа №37 имени А.М. Тартышева, расположенная в микрорайоне Черноречье, дом 2. Она находится всего в 300 метрах от объекта оценки и является одной из современных школ города с развитой инфраструктурой, включающей спортивные площадки, актовый зал и кабинеты с интерактивным оборудованием. Для дошкольников в районе работают несколько детских садов: детский сад №30 находится в 500 метрах от дома 41/21, а детский сад №82 — на улице Привокзальной, что также в шаговой доступности. Эти учреждения обеспечивают качественное образование и заботу о детях младшего возраста.

*Медицинские учреждения*

Жители района имеют доступ к нескольким медицинским организациям. Городская поликлиника №3, расположенная на улице Волжской, дом 10, в 1,2 километрах от объекта оценки, предоставляет широкий спектр амбулаторных услуг для взрослых. Для детей работает детская поликлиника №2 на улице Симановского, дом 2, до которой около 1,5 километра. Также в центре города, на улице Советской, дом 57, находится стоматологическая поликлиника №1 — одно из ведущих стоматологических учреждений Костромы, где оказывают как терапевтическую, так и хирургическую помощь.

*Правоохранительные и административные органы*

Обеспечение правопорядка в районе обеспечивает участковый пункт полиции, расположенный на улице Северной Правды, дом 32, буквально в ста метрах от дома 41/21. Это делает район безопасным и оперативно охваченным правоохранительными структурами. Для получения государственных и муниципальных услуг жители могут обратиться в многофункциональный центр (МФЦ), который находится на улице Калиновской, дом 40. Здесь можно оформить паспорта, прописку, льготы и другие важные документы, не обращаясь напрямую в ведомства.

*Торговая и бытовая инфраструктура*

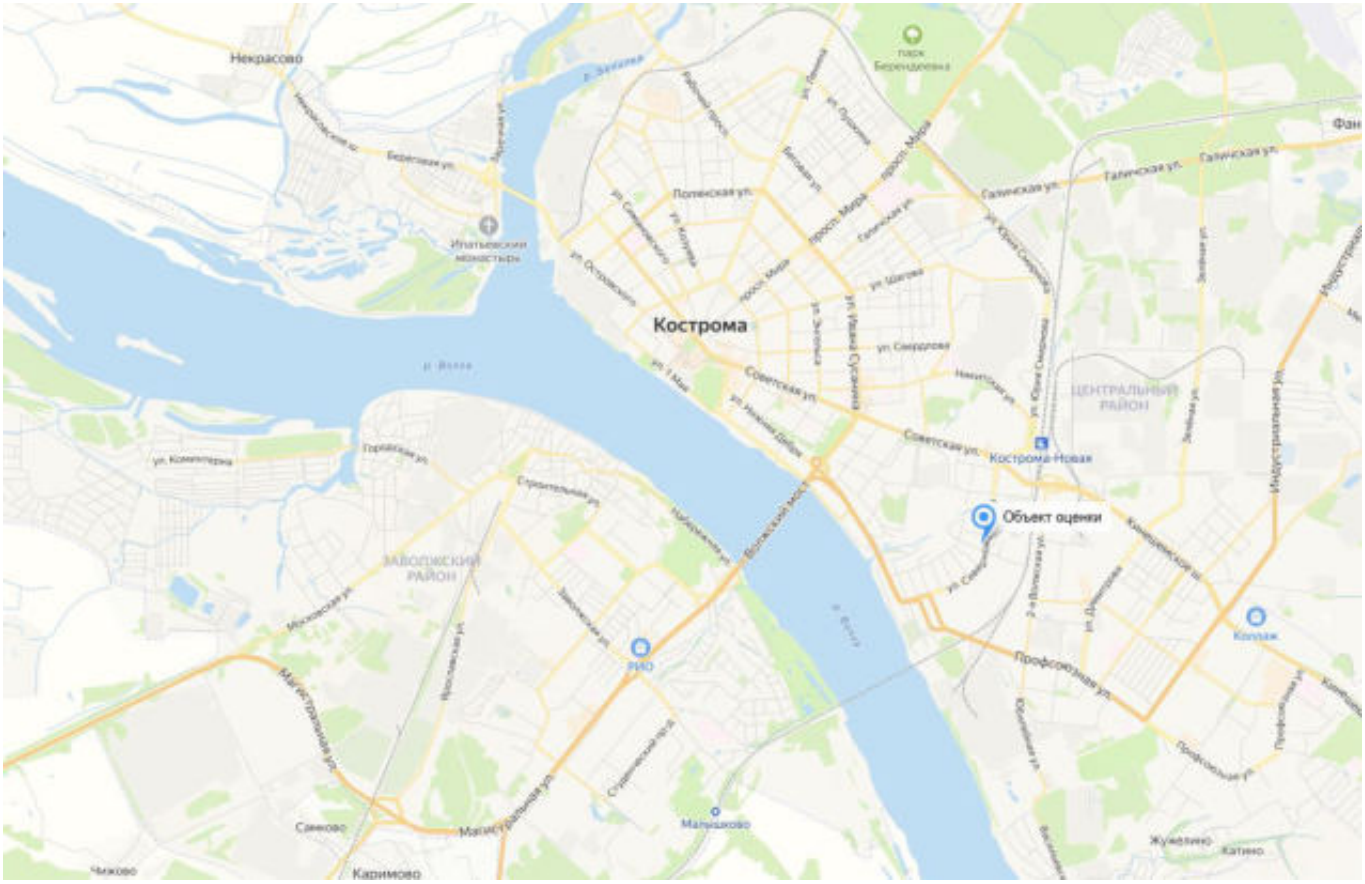
Торговая инфраструктура в районе развита хорошо. В непосредственной близости находятся магазины сетевых ритейлеров: «Магнит» на улице Северной Правды, 35, и «Пятёрочка» на улице Привокзальной, 5. Для более широкого выбора товаров жители ездят в торговый центр «Кострома-Молл» на улице Калиновской, 51, где расположены магазины одежды, электроники, кинотеатр и фуд-корт. Также рядом работает гипермаркет «Лента». Центральный рынок на улице Советской, 59, предлагает свежие продукты, мясные и молочные изделия от местных производителей, а также промышленные товары.

*Транспортная доступность*

Одним из главных преимуществ района является его транспортная доступность. Железнодорожный вокзал Кострома-1 расположен всего в 400 метрах от дома 41/21, что делает район удобным для путешественников и командированных. Через близлежащие остановки «Улица Северной Правды», «Школа №37» и «Железнодорожный вокзал» проходят более десятка автобусных маршрутов, включая № 1, 3, 5, 7, 11, 13, 17, 25, 29, 31, 33, 35, 37 и 41, обеспечивающих связь со всеми районами города. Автовокзал находится в трёх километрах и соединяет Кострому с населёнными пунктами области и соседними регионами.

*Рекреационные зоны*

Для отдыха и прогулок горожане пользуются парком Победы на улице Панфилова, расположенным в 2,5 километрах от улицы Северной Правды. Это ухоженная территория с аллеями, детскими площадками и зонами для спорта. Также популярна набережная реки Волги, в трёх километрах от района, где можно прогуляться, покататься на велосипеде или просто насладиться видом на Костромской кремль. Эти места особенно востребованы в тёплое время года.




улица Северной Правды, ...


Черноречинский проезд

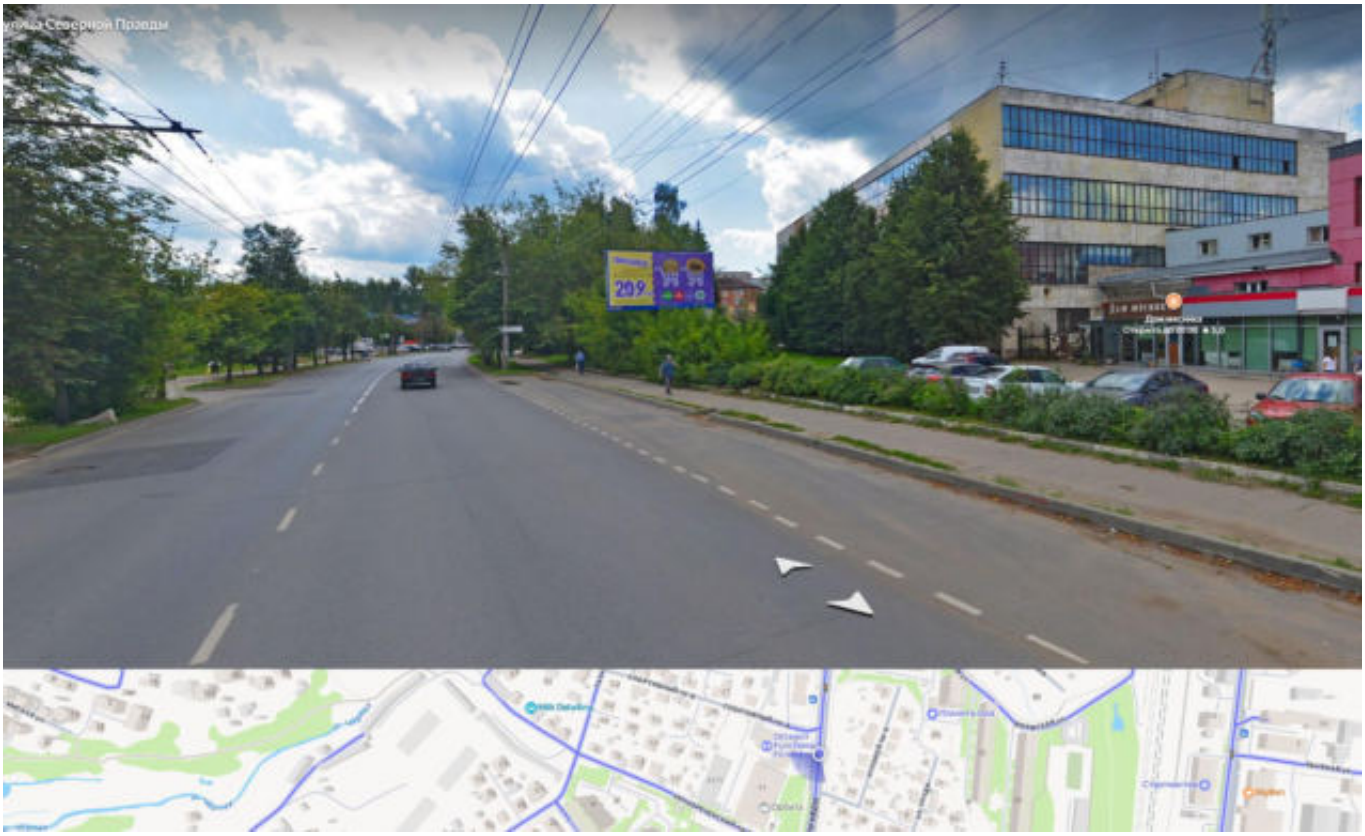


*Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Кострома (источник информации: https://yandex.by/maps)*

### 7.3. Сведения о земельных участках

| Наименование показателя | Значение показателя | |
|---|---|---|
| Местоположение земельного участка | | |
| Местоположение | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 | Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 |
| Преобладающая застройка микрорайона | Многоэтажные жилые дома, индивидуальные жилые дома | |
| Транспортная доступность к земельному участку | Подъезд к земельному участку осуществляется по асфальтированной дороге | |
| Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку | Имеется | |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона | Костромской молочный завод | |
| Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона | Индивидуальный автомобильный транспорт, городские автобусы, автобусы междугороднего сообщения (2 мин. пешком до ост. «Культурный центр «Росси») | |
| Наличие инженерных коммуникаций | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | |
| Правовой режим земельного участка | | |
| Кадастровый номер земельного участка | 44:27:040734:52 | 44:27:040734:53 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 7 076 567,64 | 903 362,91 |
| Удельная кадастровая стоимость, руб./м$^2$ | 1 949 | 2 044 |
| Вид права | Право собственности | Право собственности |
| Собственник объекта оценки | Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Компания «Орби» Сокращённое наименование: ООО «Орби» | Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Компания «Орби» Сокращённое наименование: ООО «Орби» |
| Наличие правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов на земельный участок (название, номер и серия, кем и когда выдан) | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 22.12.2025 № КУВИ-001/2025-229747984. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7889622 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 22.12.2025 № КУВИ-001/2025-229747984. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7889894 |
| Категория земель, в границах которых расположен земельный участок | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование земельного участка | Для эксплуатации производственной базы | Для эксплуатации производственной базы |
| Территориальная зона, в границах которой расположен земельный участок, в соответствии с Правилами землепользования и застройки | Д-1 (многофункциональная общественно-деловая зона) | Д-1 (многофункциональная общественно-деловая зона) |

| Наименование показателя | Значение показателя | |
|---|---|---|
| городского округа город Кострома (https://gradkostroma.ru/i/u/society/land-use/Муниципальные_нормативы.htm) | | |
| Сервитуты, обременения и ограничения вещных прав на земельный участок | Ипотека | |
| Данные об ограничении использования земельного участка природоохранными, санитарными, технологическими и иными зонами | Приаэродромная территория аэродрома Кострома (Сокеркино) | Приаэродромная территория аэродрома Кострома (Сокеркино) |
| Физические параметры | | |
| Площадь, м$^2$ | 3 631,43 | 441,90 |
| Конфигурация участка (правильная, неправильная) | Правильная (прямоугольная) | Правильная (прямоугольная) |
| Рельеф участка | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей |
| Данные бухгалтерского учета | | |
| Инвентарный номер | БП0000459 | БП0000458 |
| Балансовая стоимость, руб. | 319 045,02 | 38 808,12 |
| Наличие улучшений на земельном участке и их описание | | |
| Наличие улучшений на земельном участке и их описание | Нежилое здание (кадастровый номер 44:27:040734:92) площадью 10 196,8 м$^2$. Здание проходной (текущее использование - контрольно-пропускной пункт) площадью 8,5 м$^2$, не стоящее на государственном кадастровом учёте | На участке частично расположено нежилое здание (кадастровый номер 44:27:040734:93) площадью 1 577,5 м$^2$ |
| Наименование показателя | Значение показателя | |
| Местоположение земельного участка | | |
| Местоположение | Костромская область, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. «Северной правды», д.41/21 |
| Преобладающая застройка микрорайона | Многоэтажные жилые дома, индивидуальные жилые дома | |
| Транспортная доступность к земельному участку | Подъезд к земельному участку осуществляется по асфальтированной дороге | |
| Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку | Имеется | |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона | Костромской молочный завод | |
| Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона | Индивидуальный автомобильный транспорт, городские автобусы, автобусы междугороднего сообщения (2 мин. пешком до ост. «Культурный центр «Росси») | |
| Наличие инженерных коммуникаций | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | |
| Правовой режим земельного участка | | |
| Кадастровый номер земельного участка | 44:27:040734:54 | 44:27:040734:55 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 5 602 459,71 | 841 165,29 |
| Удельная кадастровая стоимость, руб./м$^2$ | 1 820 | 2 327 |
| Вид права | Право собственности | Право собственности |
| Собственник объекта оценки | Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Компания «Орби» Сокращённое наименование: ООО «Орби» | Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Компания «Орби» Сокращённое наименование: ООО «Орби» |
| Наличие правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов на земельный участок (название, номер и серия, кем и когда выдан) | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 22.12.2025 № КУВИ-001/2025-229747984. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7894507 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 22.12.2025 № КУВИ-001/2025-229747984. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7897053 |
| Категория земель, в границах которых расположен земельный участок | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование земельного участка | Для эксплуатации производственной базы | Для эксплуатации производственной базы |
| Территориальная зона, в границах которой расположен земельный участок, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Кострома (https://gradkostroma.ru/i/u/society/land-use/Муниципальные_нормативы.htm) | Д-1 (многофункциональная общественно-деловая зона) | Д-1 (многофункциональная общественно-деловая зона) |
| Сервитуты, обременения и ограничения вещных прав на земельный участок | Ипотека | Ипотека |
| Данные об ограничении использования земельного участка природоохранными, санитарными, технологическими и иными зонами | Приаэродромная территория аэродрома Кострома (Сокеркино) | Приаэродромная территория аэродрома Кострома (Сокеркино) |
| Физические параметры | | |
| Площадь, м$^2$ | 3 078,19 | 361,42 |
| Конфигурация участка (правильная, неправильная) | Правильная (близкая к прямоугольной) | Правильная (прямоугольная) |

| Наименование показателя | Значение показателя | |
|---|---|---|
| Рельеф участка | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей |
| Данные бухгалтерского учета | | |
| Инвентарный номер | БП0000457 | БП0000456 |
| Балансовая стоимость, руб. | 270 402,87 | 31 746,11 |
| Наличие улучшений на земельном участке и их описание | | |
| Наличие улучшений на земельном участке и их описание | На участке частично расположено нежилое здание (кадастровый номер 44:27:040734:93) площадью 1 577,5 м$^{2.}$<br>По участке частично проходит сооружение трубопроводного транспорта (кадастровый номер 44:27:000000:16814).<br>Склад (текущее использование - гараж) площадью 51,1 м$^2$, не стоящий на государственном кадастровом учёте.<br>Контрольно-пропускной пункт, не стоящий на государственном кадастровом учёте<br>Производственная площадка | Отсутствуют |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не выявлены | | |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены | | |

### *7.4. Сведения о зданиях, стоящих на государственном кадастровом учёте*

| Наименование показателя | Значение показателя | |
|---|---|---|
| | **Нежилое здание** | **Нежилое здание** |
| Адрес | Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21 | Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21 |
| Собственник | Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Компания «Орби»<br>Сокращённое наименование: ООО «Орби» | Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Компания «Орби»<br>Сокращённое наименование: ООО «Орби» |
| Правоудостоверяющие и технические документы | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7892216.<br>Технический паспорт инв. № I-12258 от 16.07.2013, составленный ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ» | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.01.2026 № КУВИ-001/2026-7894433.<br>Технический паспорт инв. № I-12258 от 16.07.2013, составленный ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ» |
| Кадастровый номер | 44:27:040734:92 | 44:27:040734:93 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 94 261 360,53 | 15 326 863,80 |
| Удельная кадастровая стоимость, руб./м$^2$ | 9 688 | 10 233 |
| Вид права | Право собственности | Право собственности |
| Существенные ограничения (обременения права) | Ипотека, аренда | Ипотека, аренда |
| Текущее использование | Производственно-складские помещения с офисными | Производственно-складские помещения |
| Тип объекта недвижимости | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание |
| Инвентарный номер | ЗД001111 | Инв. № вспомогательного корпуса - ЗД008999. Инв. № пристройки к вспомогательному корпусу - ЗД009003 |
| Балансовая стоимость, руб. | 11 997 197,40 | Балансовая стоимость вспомогательного корпуса - 4 129 750,18. Балансовая стоимость пристройки к вспомогательному корпусу - 606 800 |
| **Площадь по данным ЕГРН, м$^2$** | **10 196,8** | **1 577,5** |
| *Данные технической документации:* | | |
| технический паспорт | инв. № I-12258 от 16.07.2013 | инв. № I-12258 от 16.07.2013 |
| литера | А,А1 | В,В1,в |
| год постройки | 1971 | 1972 (лит. В); 2004 (лит. В1); 2013 (лит. В) |
| этажность | 5-ти этажное здание | 2-х этажное здание с подвалом |
| площадь по наружному обмеру, м$^2$ | 10 196,8 | 1577,5 |
| площадь по внутреннему обмеру, м$^2$, *в том числе:* | **9 729,4** | **1 497,8** |
| *производственно-складские помещения, м$^2$* | *8 535,0* | *1 339,2* |
| *офисные помещения, м$^2$* | *1 194,4* | *158,6* |
| Инженерное обеспечение | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |
| | Повреждения: проводка, скрытая в исправном состоянии, видимые повреждения инженерных коммуникаций отсутствуют | Повреждения: проводка, скрытая в исправном состоянии, видимые повреждения инженерных коммуникаций отсутствуют |
| Заполнение проемов | *Окна* - пластиковые стеклопакеты, деревянные (двойные створные).<br>*Двери* - пластиковые, металлические, деревянные (щитовые и филенчатые) | *Окна* - двойные глухие.<br>*Двери* - филенчатые, щитовые деревянные полотна.<br>*Ворота* - металлические |
| | Повреждения: незначительные деформации | Повреждения: незначительные деформации |
| Внутренняя отделка | *Производственно-складские помещения:*<br>Полы - бетонные, мраморная крошка; стены - штукатурка, без отделки; потолки - побелка.<br>*Офисные помещения:*<br>Полы - линолеум (керамическая плитка в санузлах); стены - покраска (керамическая плитка в санузлах); | Полы - бетонные, асфальтовые (керамическая плитка в санузле); стены - штукатурка, без отделки (керамическая плитка в санузле); потолки - побелка (пластиковые панели в санузле) |

| Наименование показателя | Значение показателя | |
|---|---|---|
| | потолки - подвесные типа «Armstrong» (пластиковые панели в санузлах) | |
| | Повреждения: полы - стирание поверхности в ходовых местах; стены, потолки - местами имеются загрязнения и потемнения | Повреждения: полы - стирание поверхности в ходовых местах; стены, потолки - местами имеются загрязнения и потемнения |
| Дополнительные существенная информация | Здание оснащено сплит системами и кондиционерами, грузоподъёмным механизмом в виде грузового лифта ГВ-1005 на 4 остановки, системой пожарной сигнализации и системой видеонаблюдения | Здание оснащено сплит системами и кондиционерами, системой пожарной сигнализации и системой видеонаблюдения |
| Физическое состояние | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| *Конструктивные элементы здания* | | |
| Фундамент | Под железобетонными стойками каркаса — свайный ростверковый; под стенами ленточный из сборных железобетонных блоков (лит. А). Из сборных железобетонных блоков, ленточные (лит. А1) | Ленточные из сборных железобетонных блоков, под колоннами — свайные ростверковые |
| | Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует. Деформаций, свидетельствующих о просадке фундаментов, не выявлено | Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует. Деформаций, свидетельствующих о просадке фундаментов, не выявлено |
| Стены | Стены из железобетонных панелей с кирпичными вставками. Перегородки кирпичные. Каркас из железобетонных стоек и железобетонных прогонов (лит. А). | Кирпичные Т=0,50 м, железобетонные панели Т=0,30 м, каркас из ж/б колонн и ж/б прогонов |
| | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют |
| Перегородки | Кирпичные | Железобетонные панели Т=0,30 м, каркас из ж/б колонн и ж/б прогонов |
| | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют |
| Перекрытия | Ж/б плиты | Железобетонные ребристые плиты по ж/б фермам |
| | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют |
| Кровля | Рулонная совмещённая с перекрытием, с внутренним водостоком (лит. А). Рулонная совмещённая с перекрытием (лит. А1) | Рулонная (стеклогидроизол) совмещённая с перекрытием |
| | Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует | Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не выявлены | | |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены | | |

### *7.5. Сведения о зданиях, не стоящих на государственном кадастровом учёте*

| Наименование показателя | Значение показателя | |
|---|---|---|
| | **Здание проходной** | **Склад** |
| Адрес | Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21 | Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21 |
| Балансодержатель | Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Компания «Орби» Сокращённое наименование: ООО «Орби» | Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Компания «Орби» Сокращённое наименование: ООО «Орби» |
| Правоудостоверяющие и технические документы | Технический паспорт инв. № I-12258 от 10.10.2000, составленный ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ» | Технический паспорт инв. № I-12258 от 16.05.2007, составленный ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ» |
| Кадастровый номер | Не присвоен | Не присвоен |
| Вид права | Не оформлены в установленном законом порядке | Не оформлены в установленном законом порядке |
| Существенные ограничения (обременения права) | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Текущее использование | Административные помещения (контрольно-пропускной пункт) | Гараж |
| Тип объекта недвижимости | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание |
| Инвентарный номер | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| Балансовая стоимость, руб. | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| *Данные технической документации:* | | |
| технический паспорт | инв. № I-12258 от 10.10.2000 | инв. № I-12258 от 16.05.2007 |
| литера | Д | 1 |
| год постройки | 1971 | 1971 |
| этажность | Одноэтажное здание | Одноэтажное здание |
| площадь по наружному обмеру, м$^2$ | 15,5 | **51,1** |
| площадь по внутреннему обмеру, м$^2$ | **8,5** | Данные отсутствуют |
| Инженерное обеспечение | Электроснабжение, отопление | Электроснабжение |
| | Повреждения: проводка, скрытая в исправном состоянии, видимые повреждения инженерных коммуникаций отсутствуют | Повреждения: проводка, скрытая в исправном состоянии, видимые повреждения инженерных коммуникаций отсутствуют |
| Заполнение проемов | *Окна* - деревянные. *Двери* - деревянные | *Ворота* - металлические |
| | Повреждения: незначительные деформации | Повреждения: незначительные деформации |
| Внутренняя отделка | Осмотр интерьера не проводился ввиду отсутствия доступа (нет ключей). По информации заказчика: полы - линолеум, стены - покраска, потолки - побелка | Осмотр интерьера не проводился ввиду отсутствия доступа (нет ключей). По информации заказчика: полы - бетонные, стены - штукатурка, потолки - побелка |
| | Повреждения: информация о повреждениях не приводится, поскольку интерьер объекта не осматривался ввиду отсутствия доступа (нет ключей) | Повреждения: информация о повреждениях не приводится, поскольку интерьер объекта не осматривался ввиду отсутствия доступа (нет ключей) |

| Наименование показателя | Значение показателя | |
|---|---|---|
| Дополнительные системы безопасности | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Физическое состояние | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| *Конструктивные элементы здания* | | |
| Фундамент | Ленточный из сборных ж/б блоков | Ж/б блоки |
| | Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует. Деформаций, свидетельствующих о просадке фундаментов, не выявлено | Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует. Деформаций, свидетельствующих о просадке фундаментов, не выявлено |
| Стены | Кирпичные | Кирпичные |
| | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют |
| Перегородки | Кирпичные | Кирпичные |
| | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют |
| Перекрытия | Деревянные | Деревянные |
| | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют | Повреждения: видимые повреждения отсутствуют |
| Кровля | Шифер по обрешетке и деревянным стропилам | Шифер |
| | Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует | Повреждения: возможность выявить повреждения отсутствует |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не выявлены | | |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены | | |

Ниже приведены экспликации площадей зданий с кадастровыми номерами 44:27:040734:92 и 44:27:040734:93 по внутреннему обмеру с указанием отделки этих помещений и их соотношения в зависимости от функционального назначения по результатам осмотра.

***Экспликация площадей помещений здания с кадастровым номером 44:27:040734:92***

| Литера по плану | Этаж | № части помещения по плану | Наименование части помещения Нежилое помещение №1 (лит. А) (Производственное) | Общая площадь нежилого помещения, м² | В том числе | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Основная площадь, м² | Вспомогательная площадь, м² | Самовольно возведённая площадь, м² | Помещения с удовлетворительной отделкой, м² | Помещения с хорошей отделкой, м² |
| **Нежилое помещение № 1 (лит. А) (Производственное)** | | | | | | | | | |
| А | 1 | 1 | Тамбур | 5,9 | | 5,9 | | 5,9 | |
| | | 2 | Фойе | 60,2 | | 60,2 | | 60,2 | |
| | | 3 | Подсобное | 5,4 | | 5,4 | | 5,4 | |
| | | 4 | Кабинет охраны | 9 | 9 | | | 9 | |
| | | 5 | Склад | 8,2 | 8,2 | | | 8,2 | |
| | | 6 | Раздевалка | 148,4 | | 148,4 | | 148,4 | |
| | | 7 | Кабинет | 18 | 18 | | | 18 | |
| | | 8 | Торговый зал | 25,8 | 25,8 | | | 25,8 | |
| | | 9 | Коридор | 67,3 | | 67,3 | | 67,3 | |
| | | 11 | Кабинет | 5,3 | 5,3 | | | 5,3 | |
| | | 13 | Склад | 10,6 | 10,6 | | | 10,6 | |
| | | 20 | Коридор | 11 | | 11 | | 11 | |
| | | 21 | Склад | 24,8 | 24,8 | | | 24,8 | |
| | | 22 | Серверная | 8,7 | | 8,7 | | 8,7 | |
| | | 27 | Туалет | 2,2 | | 2,2 | | 2,2 | |
| | | 28 | Умывальная | 4,5 | | 4,5 | | 4,5 | |
| | | 30 | Туалет | 1 | | 1 | | 1 | |
| | | 31 | Туалет | 0,9 | | 0,9 | | 0,9 | |
| | | 32 | Подсобное | 2,6 | | 2,6 | | 2,6 | |
| | | 33 | Лестничная клетка | 13 | | 13 | | 13 | |
| | | 34 | Механическая мастерская | 12,6 | 12,6 | | | 12,6 | |
| | | 35 | Машинное отделение | 12 | | 12 | | 12 | |
| | | 36 | Подсобное | 6,9 | | 6,9 | | 6,9 | |
| | | 37 | Коридор | 34,9 | | 34,9 | | 34,9 | |
| | | 38 | Тамбур | 8 | | 8 | | 8 | |
| | | 39 | Теплоузел | 34,1 | | 34,1 | | 34,1 | |
| | | 40 | Подстанция | 106,9 | | 106,9 | | 106,9 | |
| | | 41 | Коридор | 56,2 | | 56,2 | | 56,2 | |
| | | 42 | Лифт | 3,7 | | 3,7 | | 3,7 | |
| | | 43 | Лифт | 2,8 | | 2,8 | | 2,8 | |
| | | 44 | Склад | 35,5 | 35,5 | | | 35,5 | |
| | | 45 | Склад | 238,6 | 238,6 | | | 238,6 | |
| | | 46 | Коридор | 32,7 | | 32,7 | | 32,7 | |
| | | 47 | Пресовка | 28,8 | 28,8 | | | 28,8 | |
| | | 48 | Склад | 50,9 | 50,9 | | | 50,9 | |
| | | 49 | Склад | 592,6 | 592,6 | | | 592,6 | |
| | | 50 | Кабинет | 10,5 | 10,5 | | | 10,5 | |
| | | 51 | Тамбур | 2,4 | | 2,4 | | 2,4 | |
| | | 52 | Склад | 74,7 | 74,7 | | | 74,7 | |
| | | 54 | Лестничная клетка | 13,2 | | 13,2 | | 13,2 | |
| | | 55 | Водомерный узел | 10,8 | | 10,8 | | 10,8 | |

| Литера по плану | Этаж | № части помещения по плану | Наименование части помещения Нежилое помещение №1 (лит. А) (Производственное) | Общая площадь нежилого помещения, м² | В том числе | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Основная площадь, м² | Вспомогательная площадь, м² | Самовольно возведённая площадь, м² | Помещения с удовлетворительной отделкой, м² | Помещения с хорошей отделкой, м² |
| | | 56 | Подсобное | 6,5 | | 6,5 | | 6,5 | |
| | | 59 | Лестничная клетка | 13,5 | | 13,5 | | 13,5 | |
| | | 61 | Кабинет | 34,6 | 34,6 | | | 34,6 | |
| | | 79 | Коридор | 5,8 | | 5,8 | | 5,8 | |
| | | 80 | Тамбур | 1 | | 1 | | 1 | |
| | | 81 | Склад | 7,5 | 7,5 | | | 7,5 | |
| | | 82 | Торговый зал | 141,2 | 141,2 | | | 141,2 | |
| | | 83 | Подсобное | 3,3 | | 3,3 | | 3,3 | |
| | | 84 | Коридор | 12,8 | | 12,8 | | 12,8 | |
| | | 85 | Склад | 153,7 | 153,7 | | | 153,7 | |
| | | 86 | Склад | 9,5 | 9,5 | | | 9,5 | |
| | | 87 | Подсобное | 11,2 | | 11,2 | | 11,2 | |
| | | 88 | Подсобное | 6,6 | | 6,6 | | 6,6 | |
| | | 89 | Подсобное | 3,3 | | 3,3 | | 3,3 | |
| | | 90 | Тамбур | 5 | | 5 | | 5 | |
| | 2 | 1 | Лестничная клетка | 16,8 | | 16,8 | | 16,8 | |
| | | 2 | Коридор | 57,4 | | 57,4 | | | 57,4 |
| | | 3 | Коридор | 27,8 | | 27,8 | | | 27,8 |
| | | 4 | Офис | 9,2 | 9,2 | | | | 9,2 |
| | | 5 | Офис | 10 | 10 | | | | 10 |
| | | 6 | Офис | 89,6 | 89,6 | | | | 89,6 |
| | | 7 | Офис | 30,4 | 30,4 | | | | 30,4 |
| | | 8 | Подсобное | 2,7 | | 2,7 | | | 2,7 |
| | | 9 | Умывальная | 3,3 | | 3,3 | | | 3,3 |
| | | 10 | Туалет | 8 | | 8 | | | 8 |
| | | 11 | Туалет | 1,4 | | 1,4 | | | 1,4 |
| | | 12 | Туалет | 1,4 | | 1,4 | | | 1,4 |
| | | 13 | Туалет | 1,4 | | 1,4 | | | 1,4 |
| | | 14 | Туалет | 1,4 | | 1,4 | | | 1,4 |
| | | 15 | Туалет | 1,4 | | 1,4 | | | 1,4 |
| | | 17 | Склад | 5,9 | 5,9 | | | | 5,9 |
| | | 19 | Кабинет | 14,3 | 14,3 | | | | 14,3 |
| | | 20 | Кабинет | 98,4 | 98,4 | | | | 98,4 |
| | | 21 | Коридор | 3,5 | | 3,5 | | | 3,5 |
| | | 22 | Подсобное | 4 | | 4 | | | 4 |
| | | 23 | Офис | 67,5 | 67,5 | | | | 67,5 |
| | | 24 | Офис | 11,8 | 11,8 | | | | 11,8 |
| | | 28 | Туалет | 1,3 | | 1,3 | | | 1,3 |
| | | 29 | Умывальная | 1,5 | | 1,5 | | | 1,5 |
| | | 30 | Туалет | 1,3 | | 1,3 | | | 1,3 |
| | | 33 | Лестничная клетка | 17 | | 17 | | 17 | |
| | | 34 | Склад | 35,2 | 35,2 | | | 35,2 | |
| | | 35 | Венткамера | 23,5 | | 23,5 | | 23,5 | |
| | | 36 | Производственное | 24,3 | 24,3 | | | 24,3 | |
| | | 37 | Производственное | 504,4 | 504,4 | | | 504,4 | |
| | | 39 | Производственное | 36 | 36 | | | 36 | |

| Литера по плану | Этаж | № части помещения по плану | Наименование части помещения Нежилое помещение №1 (лит. А) (Производственное) | Общая площадь нежилого помещения, м² | В том числе | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Основная площадь, м² | Вспомогательная площадь, м² | Самовольно возведённая площадь, м² | Помещения с удовлетворительной отделкой, м² | Помещения с хорошей отделкой, м² |
| | | 40 | Лестничная клетка | 13,2 | | 13,2 | | 13,2 | |
| | | 41 | Кладовка | 6,6 | | 6,6 | | 6,6 | |
| | | 42 | Производственное | 233,7 | 233,7 | | | 233,7 | |
| | | 43 | Производственное | 192,4 | 192,4 | | | 192,4 | |
| | | 44 | Коридор | 16,2 | | 16,2 | | 16,2 | |
| | | 45 | Коридор | 4,6 | | 4,6 | | 4,6 | |
| | | 46 | Электромот. | 6,3 | | 6,3 | | 6,3 | |
| | | 51 | Производственное | 164,2 | | 164,2 | | 164,2 | |
| | | 52 | Склад | 30,2 | 30,2 | | | 30,2 | |
| | | 53 | Коридор | 13,8 | | 13,8 | | 13,8 | |
| | | 54 | Производственное | 58,1 | 58,1 | | | 58,1 | |
| | | 55 | Производственное | 121,4 | 121,4 | | | 121,4 | |
| | | 56 | Производственное | 153,3 | 153,3 | | | 153,3 | |
| | | 57 | Офис | 13 | 13 | | | 13 | |
| | | 58 | Офис | 63,9 | 63,9 | | | | 63,9 |
| | | 59 | Офис | 24,4 | 24,4 | | | | 24,4 |
| | 3 | 1 | Лестничная клетка | 16,8 | | 16,8 | | | 16,8 |
| | | 2 | Коридор | 40,9 | | 40,9 | | | 40,9 |
| | | 3 | Коридор | 68,8 | | 68,8 | | | 68,8 |
| | | 17 | Приёмная | 16,1 | 16,1 | | | | 16,1 |
| | | 19 | Кабинет | 18,4 | 18,4 | | | | 18,4 |
| | | 20 | Тамбур | 0,4 | | 0,4 | | | 0,4 |
| | | 21 | Тамбур | 0,4 | | 0,4 | | | 0,4 |
| | | 23 | Кабинет директора | 26,7 | 26,7 | | | | 26,7 |
| | | 25 | Комната отдыха | 12,6 | 12,6 | | | | 12,6 |
| | | 26 | Умывальная | 3,5 | | 3,5 | | | 3,5 |
| | | 27 | Туалет | 1,1 | | 1,1 | | | 1,1 |
| | | 28 | Туалет | 1,1 | | 1,1 | | | 1,1 |
| | | 30 | Умывальная | 2,4 | | 2,4 | | | 2,4 |
| | | 31 | Туалет | 1 | | 1 | | | 1 |
| | | 35 | Лестничная клетка | 17 | | 17 | | | 17 |
| | | 36 | Умывальная | 3,1 | | 3,1 | | | 3,1 |
| | | 37 | Туалет | 8,2 | | 8,2 | | 8,2 | |
| | | 38 | Туалет | 1,4 | | 1,4 | | 1,4 | |
| | | 39 | Туалет | 1,4 | | 1,4 | | 1,4 | |
| | | 40 | Туалет | 1,4 | | 1,4 | | 1,4 | |
| | | 41 | Туалет | 1,4 | | 1,4 | | 1,4 | |
| | | 42 | Туалет | 1,4 | | 1,4 | | 1,4 | |
| | | 53 | Серверная | 3,3 | | 3,3 | | 3,3 | |
| | | 55 | Коридор | 3,9 | | 3,9 | | 3,9 | |
| | | 56 | Умывальная | 1,3 | | 1,3 | | 1,3 | |
| | | 57 | Туалет | 1,7 | | 1,7 | | 1,7 | |
| | | 59 | Умывальная | 2,7 | | 2,7 | | 2,7 | |
| | | 60 | Умывальная | 4,5 | | 4,5 | | 4,5 | |
| | | 61 | Склад | 153,6 | 153,6 | | | 153,6 | |
| | | 62 | Склад | 52,1 | 52,1 | | | 52,1 | |

| Литера по плану | Этаж | № части помещения по плану | Наименование части помещения Нежилое помещение №1 (лит. А) (Производственное) | Общая площадь нежилого помещения, м² | В том числе | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Основная площадь, м² | Вспомогательная площадь, м² | Самовольно возведённая площадь, м² | Помещения с удовлетворительной отделкой, м² | Помещения с хорошей отделкой, м² |
| | | 64 | Венткамера | 33,9 | | 33,9 | | 33,9 | |
| | | 66 | Лестничная клетка | 13 | | 13 | | 13 | |
| | | 67 | Склад | 6,7 | 6,7 | | | 6,7 | |
| | | 68 | Раздевалка | 9,7 | | 9,7 | | 9,7 | |
| | | 69 | Кабинет | 15,4 | 15,4 | | | 15,4 | |
| | | 70 | Кабинет | 20,1 | 20,1 | | | 20,1 | |
| | | 71 | Склад | 52,1 | 52,1 | | | 52,1 | |
| | | 72 | Венткамера | 24,1 | | 24,1 | | 24,1 | |
| | | 74 | Офис | 24,8 | 24,8 | | | | 24,8 |
| | | 75 | Офис | 14,3 | 14,3 | | | | 14,3 |
| | | 76 | Офис | 58 | 58 | | | | 58 |
| | | 77 | Офис | 59,5 | 59,5 | | | | 59,5 |
| | | 78 | Офис | 15,8 | 15,8 | | | | 15,8 |
| | | 79 | Офис | 62 | 62 | | | | 62 |
| | | 80 | Касса | 7,3 | 7,3 | | | | 7,3 |
| | | 81 | Офис | 47,4 | 47,4 | | | | 47,4 |
| | | 82 | Офис | 21,8 | 21,8 | | | | 21,8 |
| | | 83 | Душ | 1,6 | | 1,6 | | 1,6 | |
| | | 84 | Туалет | 0,8 | | 0,8 | | 0,8 | |
| | | 85 | Туалет | 0,8 | | 0,8 | | 0,8 | |
| | | 86 | Туалет | 0,9 | | 0,9 | | 0,9 | |
| | | 87 | Склад | 207,3 | 207,3 | | | 207,3 | |
| | | 88 | Склад | 326,6 | 326,6 | | | 326,6 | |
| | | 89 | Склад | 214,2 | 214,2 | | | 214,2 | |
| | | 90 | Склад | 249,2 | 249,2 | | | 249,2 | |
| | | 91 | Склад | 185,1 | 185,1 | | | 185,1 | |
| | | 92 | Склад | 55,8 | 55,8 | | | 55,8 | |
| | | 93 | Склад | 44,8 | 44,8 | | | 44,8 | |
| | 4 | 1 | Лестничная клетка | 16,8 | | 16,8 | | 16,8 | |
| | | 3 | Коридор | 12,8 | | 12,8 | | 12,8 | |
| | | 4 | Столовая | 272,8 | 272,8 | | | 272,8 | |
| | | 5 | Мойка | 31,3 | | 31,3 | | 31,3 | |
| | | 6 | Холодный цех | 9,6 | 9,6 | | | 9,6 | |
| | | 7 | Коридор | 27,6 | | 27,6 | | 27,6 | |
| | | 8 | Склад | 6,8 | 6,8 | | | 6,8 | |
| | | 9 | Мясной цех | 11 | 11 | | | 11 | |
| | | 10 | Мучной цех | 23,8 | 23,8 | | | 23,8 | |
| | | 11 | Кабинет | 7 | 7 | | | 7 | |
| | | 12 | Овощной цех | 11,2 | 11,2 | | | 11,2 | |
| | | 13 | Венткамера | 13,2 | | 13,2 | | 13,2 | |
| | | 14 | Склад | 24 | 24 | | | 24 | |
| | | 15 | Склад | 17 | 17 | | | 17 | |
| | | 16 | Хлеборезка | 4,9 | 4,9 | | | 4,9 | |
| | | 17 | Раздевалка | 7,9 | | 7,9 | | 7,9 | |
| | | 18 | Коридор | 1,1 | | 1,1 | | 1,1 | |
| | | 19 | Подсобное | 1,8 | | 1,8 | | 1,8 | |

| Литера по плану | Этаж | № части помещения по плану | Наименование части помещения Нежилое помещение №1 (лит. А) (Производственное) | Общая площадь нежилого помещения, м² | В том числе | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Основная площадь, м² | Вспомогательная площадь, м² | Самовольно возведённая площадь, м² | Помещения с удовлетворительной отделкой, м² | Помещения с хорошей отделкой, м² |
| | | 20 | Коридор | 0,7 | | 0,7 | | 0,7 | |
| | | 21 | Душ | 0,8 | | 0,8 | | 0,8 | |
| | | 22 | Умывальная | 1,4 | | 1,4 | | 1,4 | |
| | | 23 | Туалет | 1,3 | | 1,3 | | 1,3 | |
| | | 24 | Лестничная клетка | 17 | | 17 | | 17 | |
| | | 25 | Коридор | 1,3 | | 1,3 | | 1,3 | |
| | | 26 | Туалет | 1 | | 1 | | 1 | |
| | | 27 | Умывальная | 4,7 | | 4,7 | | 4,7 | |
| | | 28 | Туалет | 7 | | 7 | | 7 | |
| | | 29 | Туалет | 1,4 | | 1,4 | | 1,4 | |
| | | 30 | Туалет | 1,2 | | 1,2 | | 1,2 | |
| | | 31 | Туалет | 1,2 | | 1,2 | | 1,2 | |
| | | 32 | Туалет | 1,2 | | 1,2 | | 1,2 | |
| | | 33 | Туалет | 1,2 | | 1,2 | | 1,2 | |
| | | 34 | Умывальная | 1,8 | | 1,8 | | 1,8 | |
| | | 35 | Коридор | 2,8 | | 2,8 | | 2,8 | |
| | | 36 | Коридор | 7,7 | | 7,7 | | 7,7 | |
| | | 37 | Умывальная | 9,9 | | 9,9 | | 9,9 | |
| | | 38 | Раздевалка | 10,6 | | 10,6 | | 10,6 | |
| | | 39 | Цех | 1445,9 | 1445,9 | | | 1445,9 | |
| | | 40 | Склад | 51,5 | 51,5 | | | 51,5 | |
| | | 42 | Венткамера | 33,3 | | 33,3 | | 33,3 | |
| | | 44 | Лестничная клетка | 13,3 | | 13,3 | | 13,3 | |
| | | 45 | Склад | 6,7 | 6,7 | | | 6,7 | |
| | | 47 | Кабинет ИТР | 21 | 21 | | | 21 | |
| | | 48 | Кабинет | 9,2 | 9,2 | | | 9,2 | |
| | | 49 | Комната для курения | 18,5 | 18,5 | | | 18,5 | |
| | | 50 | Венткамера | 23,8 | | 23,8 | | 23,8 | |
| | | 53 | Коридор | 4,7 | | 4,7 | | 4,7 | |
| | | 54 | Коридор | 38,7 | | 38,7 | | 38,7 | |
| | | 56 | Лифт | 1,3 | | 1,3 | | 1,3 | |
| | | 57 | Лифт | 1,3 | | 1,3 | | 1,3 | |
| | | 58 | Коридор | 5,3 | | 5,3 | | 5,3 | |
| | | 59 | Коридор | 8,9 | | 8,9 | | 8,9 | |
| | | 60 | Склад | 17,6 | 17,6 | | | 17,6 | |
| | | 61 | Склад | 6,4 | 6,4 | | | 6,4 | |
| | Антресоль | 60 | Лестница | 6 | | 6 | 6 | 6 | |
| | | 61 | Склад | 29 | 29 | | 29 | 29 | |
| | Технмический этаж | 1 | Лестничная клетка | 17 | | 17 | | 17 | |
| | | 2 | Вент. помещение | 483,6 | | 483,6 | | 483,6 | |
| | | 3 | Венткамера | 9 | | 9 | | 9 | |
| | | 4 | Подсобное | 16,9 | | 16,9 | | 16,9 | |
| | | 5 | Венткамера | 10 | | 10 | | 10 | |
| | | 6 | Венткамера | 9,9 | | 9,9 | | 9,9 | |
| | | 7 | Машинное помещение | 23,1 | | 23,1 | | 23,1 | |
| **Итого по нежилому помещению № 1 (лит. А) (Производственное)** | | | | **9572,8** | **7281,4** | **2291,4** | **35** | | |

| Литера по плану | Этаж | № части помещения по плану | Наименование части помещения Нежилое помещение №1 (лит. А) (Производственное) | Общая площадь нежилого помещения, м² | В том числе | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Основная площадь, м² | Вспомогательная площадь, м² | Самовольно возведённая площадь, м² | Помещения с удовлетворительной отделкой, м² | Помещения с хорошей отделкой, м² |
| **Нежилое помещение № 2 (лит. А) (Производственное)** | | | | | | | | | |
| А | 1 | 75 | Подсобное | 4,8 | | 4,8 | | 4,8 | |
| | | 76 | Лифт | 1,3 | | 1,3 | | 1,3 | |
| **Итого по нежилому помещению № 2 (лит. А) (Производственное)** | | | | **6,1** | | **6,1** | | | |
| **Нежилое помещение № 3 (лит. А) (Складское)** | | | | | | | | | |
| А | 1 | 77 | Склад | 5,5 | 5,5 | | | 5,5 | |
| | | 78 | Лифт | 1,3 | | 1,3 | | 1,3 | |
| **Итого по нежилому помещению № 3 (лит. А) (Складское)** | | | | **6,8** | **5,5** | **1,3** | | | |
| **Нежилое помещение № 5 (лит. А) (Учрежденческое)** | | | | | | | | | |
| А | 1 | 66 | Тамбур | 1,7 | | 1,7 | | 1,7 | |
| | | 67 | Офис | 28,6 | 28,6 | | | 28,6 | |
| | | 68 | Кабинет | 9 | 9 | | | 9 | |
| | | 69 | Кабинет | 14,5 | 14,5 | | | 14,5 | |
| | | 70 | Умывальная | 2,2 | | 2,2 | | 2,2 | |
| | | 71 | Туалет | 1,4 | | 1,4 | | 1,4 | |
| | | 72 | Кабинет | 8 | 8 | | | 8 | |
| **Итого по нежилому помещению № 5 (лит. А) (Учрежденческое)** | | | | **65,4** | **60,1** | **5,3** | | | |
| **Нежилое помещение № 6 (лит. А) (Производственное)** | | | | | | | | | |
| А1 | 1 | 53 | Котельная | 43,2 | | 43,2 | | 43,2 | |
| | | 65 | Котельная | 35,1 | | 35,1 | | 35,1 | |
| **Итого по нежилому помещению № 6 (лит. А) (Производственное)** | | | | **78,3** | | **78,3** | | | |
| **Итого по помещениям** | | | | **9729,4** | **7347** | **2382,4** | **35** | **8645** | **1084,4** |

***Разбивка площадей здания с кадастровым номером 44:27:040734:92 по функциональному назначению***

| Тип помещений | Площадь, м² |
|---|---|
| Площадь производственно-складских помещений | 8535 |
| Площадь офисных помещений | 1194,4 |

***Экспликация площадей помещений здания с кадастровым номером 44:27:040734:93***

| Литера по плану | Этаж | № части помещения по плану | Наименование части помещения Нежилое помещение №1 (лит. А) (Производственное) | Общая площадь нежилого помещения | В том числе | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Основная площадь | Вспомогательная площадь | Площадь лоджий, балконов и прочих холодных пристроек, и помещений с коэффициентом | Самовольно возведённая площадь | Помещения с удовлетворительной отделкой | Помещения с хорошей отделкой |
| **Нежилое помещение № 1 (лит. В) (Складское)** | | | | | | | | | | |
| В | Подвал | 1 | Подсобное | 17,7 | | 17,7 | | 17,7 | 17,7 | |
| | | 2 | Лестница | 3,8 | | 3,8 | | 3,8 | 3,8 | |
| | 1 | 1 | Склад | 75,3 | 75,3 | | | | 75,3 | |
| | | 2 | Коридор | 53,2 | | 53,2 | | | 53,2 | |
| | | 12 | Мастерская | 60,2 | 60,2 | | | | 60,2 | |
| | | 13 | Кладовка | 10 | | 10 | | | 10 | |
| | | 14 | Коридор | 2,1 | | 2,1 | | | 2,1 | |
| | | 15 | Тамбур | 1 | | 1 | | | 1 | |
| | | 16 | Компрессорная | 16,2 | 16,2 | | | | 16,2 | |
| | | 17 | Шкаф | 0,5 | | 0,5 | | | 0,5 | |
| | | 18 | Шкаф | 0,6 | | 0,6 | | | 0,6 | |
| | | 21 | Тамбур | 2,9 | | 2,9 | | | 2,9 | |
| | | 22 | Компрессорная | 33,3 | 33,3 | | | | 33,3 | |
| | | 23 | Подсобное | 2,2 | | 2,2 | | | 2,2 | |
| | | 25 | Склад | 155,3 | 155,3 | | | | 155,3 | |
| | | 26 | Склад | 53 | 53 | | | | 53 | |
| В1 | | 36 | Лестничная клетка | 13,4 | | 13,4 | | | 13,4 | |
| | | 37 | Коридор | 11,6 | | 11,6 | | | 11,6 | |
| | | 38 | Склад | 16,7 | 16,7 | | | | 16,7 | |
| | | 39 | Туалет | 3,1 | | 3,1 | | | 3,1 | |
| | | 40 | Коридор | 1,5 | | 1,5 | | | 1,5 | |
| | | 41 | Подсобное | 4,5 | | 4,5 | | | 4,5 | |
| | | 42 | Подсобное | 2,4 | | 2,4 | | | 2,4 | |
| | | 43 | Туалет | 2,6 | | 2,6 | | | 2,6 | |
| В | | 52 | Основная | 64,2 | 64,2 | | | | 64,2 | |
| | | 53 | Печатный цех | 58,8 | 58,8 | | | | 58,8 | |
| | | 54 | Проявочная | 13,6 | 13,6 | | | | 13,6 | |
| | | 55 | Проявочная | 4,7 | 4,7 | | | | 4,7 | |
| В1 | | 64 | Коридор | 10,1 | | 10,1 | | | 10,1 | |
| В | | 67 | Туалет | 1,7 | | 1,7 | | | 1,7 | |
| | | 68 | Душ | 0,6 | | 0,6 | | | 0,6 | |
| | | 69 | Умывальник | 1,2 | | 1,2 | | | 1,2 | |
| | | 70 | Туалет | 1,2 | | 1,2 | | | 1,2 | |
| | | 71 | Коридор | 15,7 | | 15,7 | | | 15,7 | |
| в | | 72 | Тамбур | | | | 33,7 | 33,7 | 0 | |
| В | | 73 | Лестница | 2,6 | | 2,6 | | | 2,6 | |
| В1 | 2 | 1 | Лестничная клетка | 13,4 | | 13,4 | | | 13,4 | |
| | | 2 | Коридор | 10,2 | | 10,2 | | | 10,2 | |
| | | 3 | Кабинет | 45,9 | 45,9 | | | | 45,9 | |

| Литера по плану | Этаж | № части помещения по плану | Наименование части помещения Нежилое помещение №1 (лит. А) (Производственное) | Общая площадь нежилого помещения | В том числе | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Основная площадь | Вспомогательная площадь | Площадь лоджий, балконов и прочих холодных пристроек, и помещений с коэффициентом | Самовольно возведённая площадь | Помещения с удовлетворительной отделкой | Помещения с хорошей отделкой |
| | | 4 | Кабинет | 18,6 | 18,6 | | | | 18,6 | |
| | | 5 | Санузел | 2,6 | | 2,6 | | | 2,6 | |
| | | 6 | Кабинет | 23,8 | 23,8 | | | | 23,8 | |
| | | 7 | Кабинет | 43,1 | 43,1 | | | | 43,1 | |
| | | 8 | Кабинет | 27,2 | 27,2 | | | | 27,2 | |
| В | Антресоль | 58 | Кладовая | 11,1 | | 11,1 | | 11,1 | 11,1 | |
| | | 74 | Коридор | 27,1 | | 27,1 | | 27,1 | 27,1 | |
| | | 75 | Склад | 138,3 | 138,3 | | | 138,3 | 138,3 | |
| | | 76 | Склад | 52 | 52 | | | 52 | 52 | |
| | | 77 | Склад | 103,3 | 103,3 | | | 103,3 | 103,3 | |
| **Итого по нежилому помещению № 1 (лит. В) (Складское)** | | | | **1234,1** | **1003,5** | **230,6** | **33,7** | **387** | | |
| **Нежилое помещение № 2 (лит. В) (Складское)** | | | | | | | | | | |
| В1 | 1 | 45 | Туалет | 1,7 | | 1,7 | | | 1,7 | |
| | | 46 | Подсобное | 7,3 | | 7,3 | | | 7,3 | |
| | | 47 | Склад | 13,6 | 13,6 | | | | 13,6 | |
| | | 62 | Склад | 97,6 | 97,6 | | | | 97,6 | |
| **Итого по нежилому помещению № 2 (лит. В) (Складское)** | | | | **120,2** | **111,2** | **9** | | | | |
| **Нежилое помещение № 3 (лит. В) (Складское)** | | | | | | | | | | |
| В | 1 | 50 | Склад | 39,7 | 39,7 | | | | 39,7 | |
| **Итого по нежилому помещению № 3 (лит. В) (Складское)** | | | | **39,7** | **39,7** | | | | | |
| **Нежилое помещение № 5 (лит. В) (Складское)** | | | | | | | | | | |
| В | 1 | 63 | Склад | 54,2 | 54,2 | | | | 54,2 | |
| | | 65 | Лестница | 3,2 | | 3,2 | | | 3,2 | |
| | Антресоль | 66 | Склад | 46,4 | 46,4 | | | 46,4 | 46,4 | |
| **Итого по нежилому помещению № 5 (лит. В) (Складское)** | | | | **103,8** | **100,6** | **3,2** | | **46,4** | | |
| **Итого по помещениям** | | | | **1497,8** | **1255** | **242,8** | **33,7** | **433,4** | **1497,8** | |

***Разбивка площадей здания с кадастровым номером 44:27:040734:92 по функциональному назначению***

| Тип помещений | Площадь, м$^2$ |
|---|---|
| Площадь производственно-складских помещений | 1339,2 |
| Площадь офисных помещений | 158,6 |




*Рисунок 2. Местоположение зданий, входящих в состав имущественного комплекса (источник информации: https://map.ru/pkk)*

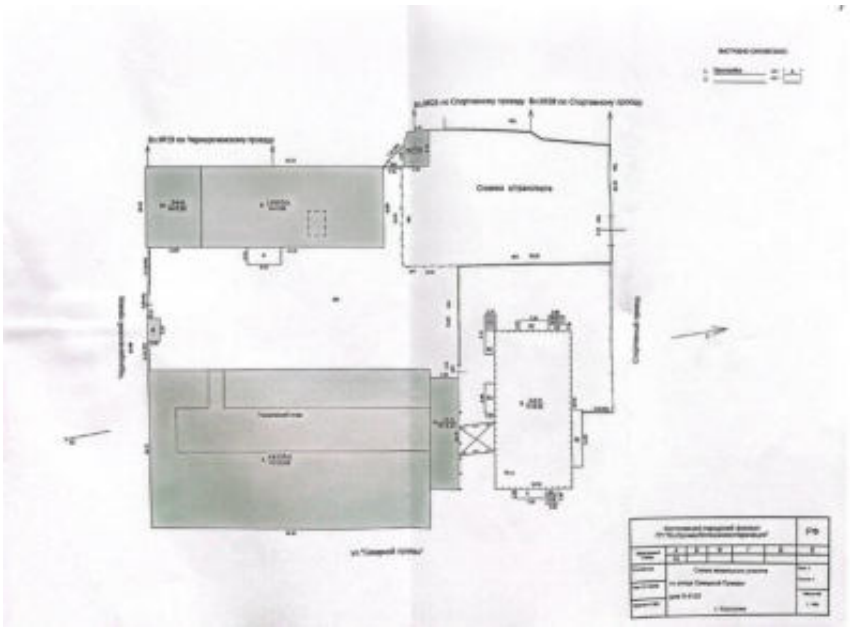


*Рисунок 3. Ситуационный план территории, на которой расположен оцениваемый имущественный комплекс (источник информации: технический паспорт инв. № I-12258 от 16.05.2007, составленный ОГБУ «Костромаоблкадастр - Областное БТИ»)*

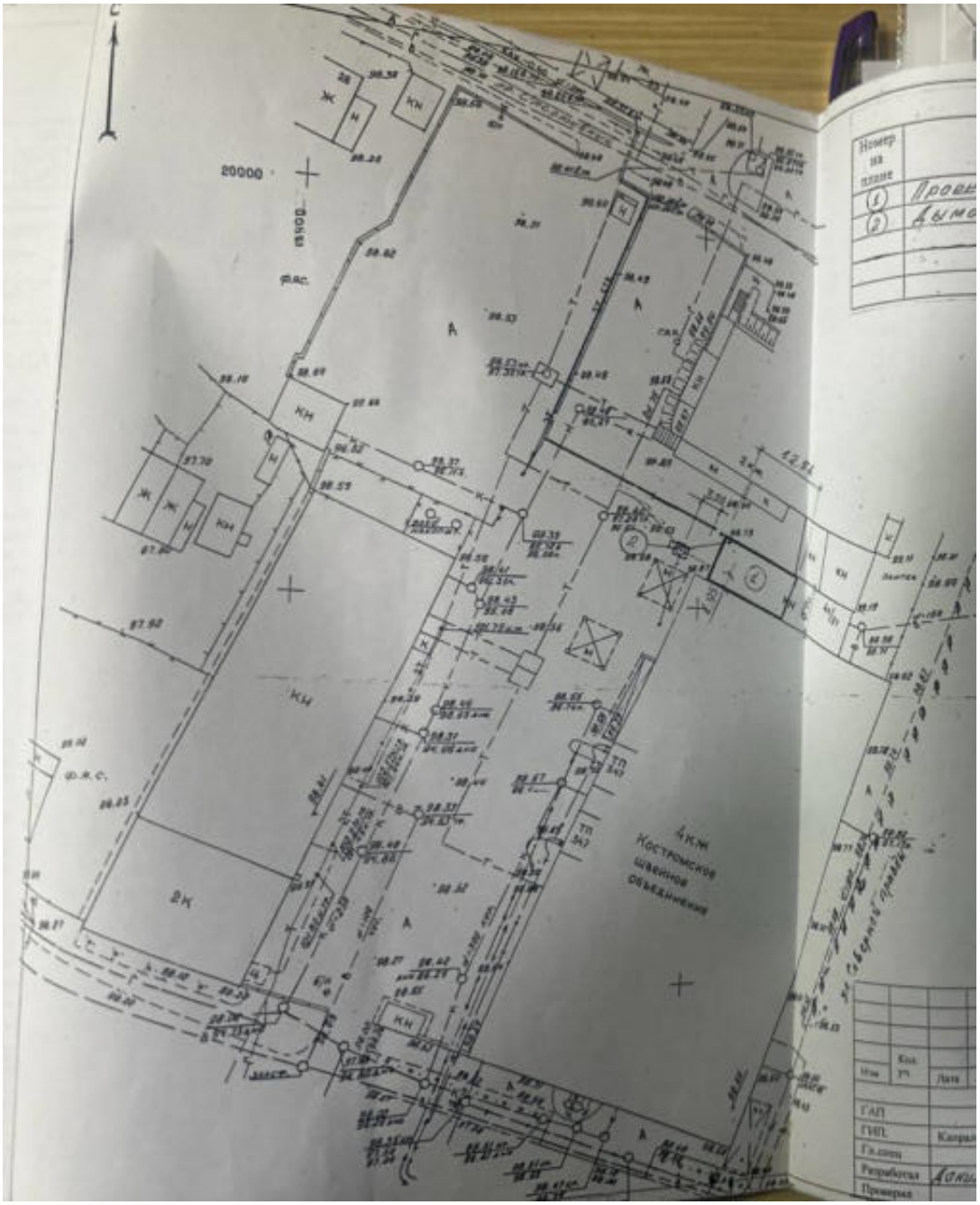


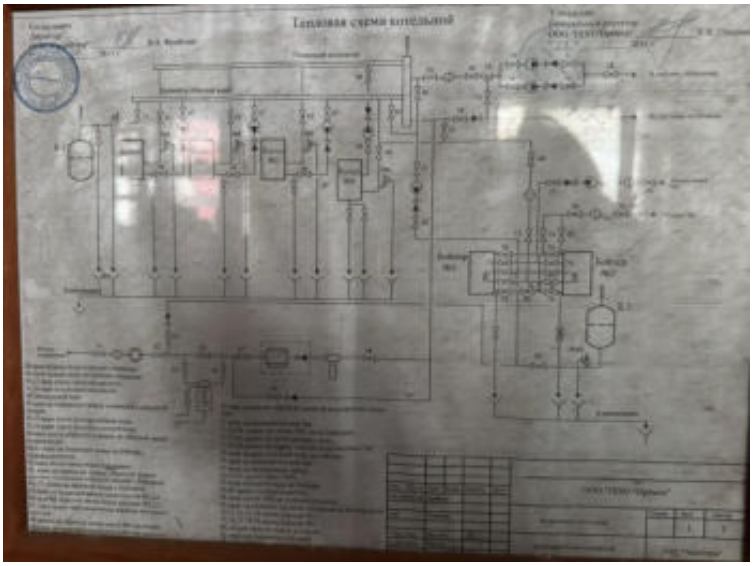

*Рисунок 4. План территории, на которой расположен оцениваемый имущественный комплекс М 1:500 (источник информации: данные заказчика)*

### 7.6. Сведения движимом имуществе котельной

Движимое имущество котельной представлено 10 наименованиями основных средств в соответствии с Инвентаризационной описью товарно-материальных ценностей №2 от 02.12.2025, принадлежащих ООО «ППО «ОРБИТА» и расположенных по адресу: г. Кострома, ул. Северной Правды, д 41/21, в следующем составе:

-водогрейный котел Feroli CN-411 (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0448L0083);
-газовая горелка P-60 (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0406960);
-водогрейный котел Feroli CN-411 (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0448L0084);
-газовая горелка P-60 (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0406956);
-водогрейный котел Feroli GN-206-M-0,40 (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0448L0086);
-газовая горелка EM 16/2-E (инвентарный номер 3330000033874, заводской номер 0694BN3979);
-водогрейный котел Ellepex NT420 (инвентарный номер 3330000121281, заводской номер A23U02161);
-горелка газовая GAS XP 60/2 CE NC EVO (инвентарный номер TP006078, заводской номер A2306375510027);
-измерительный комплекс учета газа (инвентарный номер 3330000114580), зав. номера: 1521380068, 112380069, 1421280101;
-разукомплектованный корпус водогрейного котла (лом).

Все перечисленное оборудование, за исключением позиции «разукомплектованный корпус водогрейного котла (лом)», представляет собой единый технологический комплекс действующей котельной. По состоянию на дату осмотра 26.01.2026 оборудование находится в технически исправном и работоспособном состоянии, подключено к необходимым инженерным сетям, эксплуатируется по целевому назначению для обеспечения теплоснабжения объекта, что подтверждается результатами визуального осмотра.







В целях настоящей оценки считается, что указанное состояние оборудования сохранится, и комплекс будет продолжать функционировать как действующее производственное имущество, что обуславливает применение соответствующих методов оценки. Вывод о состоянии сделан по результатам осмотра на указанную дату и не является гарантией безотказной работы в будущем.

На основании представленной Заказчиком документации, были определены данные, позволяющие установить основные количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки для его точного описания.

Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, приведено ниже.

*Описание движимого имущества*

| № п/п | Наименование | Описание | Источник информации |
|---|---|---|---|
| 1 | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Водогрейный котел Feroli CN-411** | *Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей №2 от 02.12.2025* |
| | Наименование согласно тех. документации | Котел водогрейный Ferroli CN-4 11 | *Рабочая документация (Техническое перевооружение опасного производственного объекта «Сеть газопотребления» ООО «ППО «ОРБИТА» рег. №А17-01308-002 в части замены водогрейного котла в здании котельной по адресу: г. Кострома, ул. Северной правды, д. 41/21 (21/23 ГСВ)*<br>*Технический отчет по проведению пуско-наладочных работ трех водогрейных котлов марки «Ferroli» GN 411 и водогрейного котла марки «Ferroli» GN 2 06 в котельной ОАО «ППО «ОРБИТА» от 22.06.2005 г.*<br>*Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 20.05.2005.*<br>*Сведения, характеризующие опасный производственный объект от 19.11.2024.* |
| | Инв. № | 3330000033874 | |
| | Зав. № | 0448L0083 | |
| | Дата выпуска | 2004 | |
| | Дата ввода в экспл. | 02.09.2005 | |
| | Краткие технические характеристики | Мощность 420 кВт. Емкость котла-223 л, габаритные размеры: 1560х850х1193 мм, масса-1280 кг. Режим №1: давление на горелке 3 мм, расход газа-22 нм3, разряжение за котлом-1,9 мм, температура уходящих газов-118С. Режим №2:давление на горелке 33 мм, расход газа-48 нм3, разряжение за котлом-1,0 мм, температура уходящих газов-163С. | |
| | Состояние | удовлетворительное | |
| 2 | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Газовая горелка Р-60** | *Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей №2 от 02.12.2025* |
| | Наименование согласно тех. документации | Горелка газовая CIB Unigas P-60, модель M-.AB.S.RU.A.0.40 | *Выборочные копии страниц из инструкции по монтажу газовых горелок Р60* |
| | Инв. № | 3330000033874 | *Рабочая документация (Техническое перевооружение опасного производственного объекта «Сеть газопотребления» ООО «ППО «ОРБИТА» рег. №А17-01308-002 в части замены водогрейного котла в здании котельной по адресу: г. Кострома, ул. Северной правды, д. 41/21 (21/23 ГСВ)*<br>*Технический отчет по проведению пуско-наладочных работ трех водогрейных котлов марки «Ferroli» GN 411 и водогрейного котла марки «Ferroli» GN 2 06 в котельной ОАО «ППО «ОРБИТА» от 22.06.2005 г.*<br>*Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 20.05.2005.*<br>*Сведения, характеризующие опасный производственный объект от 19.11.2024.* |
| | Зав. № | 0406960 | |
| | Дата выпуска | 2004 | |
| | Дата ввода в экспл. | 02.09.2005 | |
| | Краткие технические характеристики | Горелка является моноблочныой из алюминиевого литья, которая способна сжигать как газ, так и дизельное топливо, благодаря особой голове сгорания, положение которой может изменяться, что в свою очередь позволяет изменять геометрию пламени и достигать эффективного горения с обеими типами топлива. Может работать на газе или керосине. Совместима с котлами различных производителей. Подходит для теплоагрегатов с аэродинамическим сопротивлением, тепловоздушных, паровых котлов и печей термообработки средних мощностей. Панель управления оснащена мнемосхемой. Помимо выбора параметров и настроек, на дисплее отображается текущий режим и коды ошибок. Двухступенчатое регулирование.<br>Unigas P-60, модель M-.AB.S.RU.A.0.40 Тип горелки-P60; M - Газ метан (природный), AB-двухступенчатая, длина форсунки-S - Стандартная; вариант исполнения: A - Стандартная, комплектация: 0 = 2 клапана, диаметр газовой рампы-40 = Rp11/2 Мощность мин. -макс. 160-523 кВт, тип топлива-природный газ -дизтопливо, расход газа мин.- макс. 17-56 Стм3/час, газовая рампа -40. Вес-60 кг. Электродвигатель-1,1 кВт, общая электрическая мощность-1,6 кВт. | |
| | Состояние | удовлетворительное | |
| 3 | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Водогрейный котел Feroli CN-411** | *Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей №2 от 02.12.2025* |
| | Наименование согласно тех. документации | Котел водогрейный Ferroli CN-4 11 | *Рабочая документация (Техническое перевооружение опасного производственного объекта «Сеть газопотребления» ООО «ППО «ОРБИТА» рег. №А17-01308-002 в части замены водогрейного котла в здании котельной по адресу: г. Кострома, ул. Северной правды, д. 41/21 (21/23 ГСВ)*<br>*Технический отчет по проведению пуско-наладочных работ трех водогрейных котлов марки «Ferroli» GN 411 и водогрейного котла марки «Ferroli» GN 2 06 в котельной ОАО «ППО «ОРБИТА» от 22.06.2005 г.*<br>*Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 20.05.2005.*<br>*Сведения, характеризующие опасный производственный объект от 19.11.2024.* |
| | Инв. № | 3330000033874 | |
| | Зав. № | 0448L0084 | |
| | Дата выпуска | 2004 | |
| | Дата ввода в экспл. | 02.09.2005 | |
| | Краткие технические характеристики | Мощность 420 кВт. Емкость котла-223 л, габаритные размеры: 1560х850х1193 мм, масса-1280 кг. Режим №1: давление на горелке 3 мм, расход газа-22 нм3, разряжение за котлом-1,9 мм, температура уходящих газов-118С. Режим №2: давление на горелке 33 мм, расход газа-48 нм3, разряжение за котлом-1,0 мм, температура уходящих газов-163С. | |
| | Состояние | удовлетворительное | |
| 4 | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Газовая горелка Р-60** | *Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей №2 от 02.12.2025* |
| | Наименование согласно тех. документации | Горелка газовая CIB Unigas P-60, модель M-.AB.S.RU.A.0.40 | *Выборочные копии страниц из инструкции по монтажу газовых горелок Р60* |
| | Инв. № | 3330000033874 | *Рабочая документация (Техническое перевооружение опасного производственного объекта «Сеть газопотребления» ООО «ППО «ОРБИТА» рег. №А17-01308-002 в части замены водогрейного котла в здании котельной по адресу: г. Кострома, ул. Северной правды, д. 41/21 (21/23 ГСВ)* |
| | Зав. № | 0406956 | |
| | Дата выпуска | 2004 | |
| | Дата ввода в экспл. | 02.09.2005 | |
| | Краткие технические характеристики | Горелка является моноблочныой из алюминиевого литья, которая способна сжигать как газ, так и | |

| № п/п | Наименование | Описание | Источник информации |
|---|---|---|---|
| | | дизельное топливо, благодаря особой голове сгорания, положение которой может изменяться, что в свою очередь позволяет изменять геометрию пламени и достигать эффективного горения с обеими типами топлива. Может работать на газе или керосине. Совместима с котлами различных производителей. Подходит для теплоагрегатов с аэродинамическим сопротивлением, тепловоздушных, паровых котлов и печей термообработки средних мощностей. Панель управления оснащена мнемосхемой. Помимо выбора параметров и настроек, на дисплее отображается текущий режим и коды ошибок. Двухступенчатое регулирование.<br>Unigas P-60, модель M-.AB.S.RU.A.0.40 Тип горелки-P60; M - Газ метан (природный) длина форсунки-S - Стандартная; вариант исполнения: A - Стандартная, комплектация: 0 = 2 клапана, диаметр газовой рампы-40 = Rp11/2. Мощность мин. -макс. 160-523 кВт, тип топлива-природный газ - дизтопливо, расход газа мин.- макс. 17-56 Стм3/час, газовая рампа -40. Вес-60 кг. Электродвигатель-1,1 кВт, общая электрическая мощность-1,6 кВт. | *Технический отчет по проведению пуско-наладочных работ трех водогрейных котлов марки «Ferroli» GN 411 и водогрейного котла марки «Ferroli» GN 2 06 в котельной ОАО «ППО «ОРБИТА» от 22.06.2005 г. Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 20.05.2005. Сведения, характеризующие опасный производственный объект от 19.11.2024.* |
| | Состояние | удовлетворительное | |
| **5** | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Водогрейный котел Feroli GN-206-M-0,40** | *Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей №2 от 02.12.2025* |
| | Наименование согласно тех. документации | Водогрейный котел Feroli GN-2 06-M-0,40 | *Рабочая документация (Техническое перевооружение опасного производственного объекта «Сеть газопотребления» ООО «ППО «ОРБИТА» рег. №А17-01308-002 в части замены водогрейного котла в здании котельной по адресу: г. Кострома, ул. Северной правды, д. 41/21 (21/23 ГСВ)*<br>*Технический отчет по проведению пуско-наладочных работ трех водогрейных котлов марки «Ferroli» GN 411 и водогрейного котла марки «Ferroli» GN 2 06 в котельной ОАО «ППО «ОРБИТА» от 22.06.2005 г. Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 20.05.2005. Сведения, характеризующие опасный производственный объект от 19.11.2024.* |
| | Инв. № | 3330000033874 | |
| | Зав. № | 0448L0086 | |
| | Дата выпуска | 2004 | |
| | Дата ввода в экспл. | 02.09.2005 | |
| | Краткие технические характеристики | Мощность 125 кВт. Емкость котла-57 л, габаритные размеры: 780х600х1086 мм, масса-361 кг. Режим №1: давление на горелке 24 мм, расход газа-5,2 нм3, разряжение за котлом-1,5 мм, температура уходящих газов-119С.<br>Режим №2: давление на горелке 65 мм, расход газа-1,3 нм3, разряжение за котлом-0,8 мм, температура уходящих газов-136С. | |
| | Состояние | удовлетворительное | |
| **6** | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Газовая горелка EM 16/2-E** | *Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей №2 от 02.12.2025* |
| | Наименование согласно тех. документации | Горелка газовая Lamborghini EM 16/2 E98001030 | *Рабочая документация (Техническое перевооружение опасного производственного объекта «Сеть газопотребления» ООО «ППО «ОРБИТА» рег. №А17-01308-002 в части замены водогрейного котла в здании котельной по адресу: г. Кострома, ул. Северной правды, д. 41/21 (21/23 ГСВ)*<br>*Технический отчет по проведению пуско-наладочных работ трех водогрейных котлов марки «Ferroli» GN 411 и водогрейного котла марки «Ferroli» GN 2 06 в котельной ОАО «ППО «ОРБИТА» от 22.06.2005 г. Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 20.05.2005. Сведения, характеризующие опасный производственный объект от 19.11.2024.* |
| | Инв. № | 3330000033874 | |
| | Зав. № | 0694BN3979 | |
| | Дата выпуска | 2004 | |
| | Дата ввода в экспл. | 02.09.2005 | |
| | Краткие технические характеристики | Горелка бытовая двухступенчатая Ламборджини EM 16/2-E предназначена для совместной работы с отопительным оборудованием. Подходит для установок на теплогенераторах, чугунных и стальных водогрейных котлах, тепловых пушках и т.д. с целью получения тепла при сжигании природного газа метан или сжиженного газа пропан/бутан в максимально близких к идеальному горению условиях. Тип горелки-газовая, бренд-Lamborghini Calor, модификация-двухступенчатая, мощность-153 кВт, регулирование 55-153 кВт, рампа-в комплекте, природный газ-да, сжиженный газ-да, производитель-Италия. Вес-18 кг. Диаметр подключения газовой рампы-3/4 дюйм, максимальное давление газа-360 мбар, минимальное давление газа (при максимальной мощности)-28 мбар, минимальное давление сжиженного газа (при максимальной мощности)-27 мбар, размеры (ДхШхВ), мм530х380х360. Расход газа G20-5,5-15,3 м3/час. | |
| | Состояние | удовлетворительное | |
| **7** | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Водогрейный котел Ellepex NT420** | *Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей №2 от 02.12.2025* |
| | Наименование согласно тех. документации | Котел водогрейный ELLPREX 420 HT | *Выборочные копии из технической документации на котел (зав. №A23U02161)* |
| | Инв. № | 3330000121281 | *Рабочая документация (Техническое перевооружение опасного производственного объекта «Сеть газопотребления» ООО «ППО «ОРБИТА» рег. №А17-01308-002 в части замены водогрейного котла в здании котельной по адресу: г. Кострома, ул. Северной правды, д. 41/21 (21/23 ГСВ)*<br>*Технический отчет по проведению пуско-наладочных работ трех водогрейных котлов марки «Ferroli» GN 411 и водогрейного котла марки «Ferroli» GN 2 06 в* |
| | Зав. № | A23U02161 | |
| | Дата выпуска | 01.08.2023 | |
| | Дата ввода в экспл. | 24.10.2023 | |
| | Краткие технические характеристики | Мощность 420 кВт. Режим №1: тепловая нагрузка котла-36,1%, теплопроизводительность котла: 235,6 кВт, расход воды через котел: 15 т/ч, температура воды перед котлом-60С, температура воды после котла-74С, | |

| № п/п | Наименование | Описание | Источник информации |
|---|---|---|---|
| | | количество работающих горелок-1. Давление воды перед котлом-3,5 кгс/см2, давление воды после котла-3,4 кгс/см2.<br>Режим №2: тепловая нагрузка котла-95,3%, теплопроизводительность котла: 400,4 кВт, расход воды через котел: 15 т/ч, температура воды перед котлом-60С, температура воды после котла-78С, количество работающих горелок-1. Давление воды перед котлом-3,5 кгс/см2, давление воды после котла-3,4 кгс/см2. | *котельной ОАО «ППО «ОРБИТА» от 22.06.2005 г. Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 20.05.2005. Сведения, характеризующие опасный производственный объект от 19.11.2024.* |
| | Состояние | хорошее | |
| **8** | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Горелка газовая GAS XP 60/2 CE NC EVO** | *Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей №2 от 02.12.2025* |
| | Наименование согласно тех. документации | Горелка газовая FBR GAS XP 60/2CE (TC) EVO | *Рабочая документация (Техническое перевооружение опасного производственного объекта «Сеть газопотребления» ООО «ППО «ОРБИТА» рег. №А17-01308-002 в части замены водогрейного котла в здании котельной по адресу: г. Кострома, ул. Северной правды, д. 41/21 (21/23 ГСВ)*<br>*Технический отчет по проведению пуско-наладочных работ трех водогрейных котлов марки «Ferroli» GN 411 и водогрейного котла марки «Ferroli» GN 2 06 в котельной ОАО «ППО «ОРБИТА» от 22.06.2005 г. Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 20.05.2005. Сведения, характеризующие опасный производственный объект от 19.11.2024.* |
| | Инв. № | ТР006078 | |
| | Зав. № | A2306375510027 | |
| | Дата выпуска | 01.08.2023 | |
| | Дата ввода в экспл. | 29.09.2023 | |
| | Краткие технические характеристики | Горелка газовая FBR GAS XP 60/2 CE – это высококачественное оборудование, которое предназначено для использования в промышленных целях. Горелка газовая FBR GAS XP 60/2 CE – это высококачественное оборудование, которое предназначено для использования в промышленных целях. Максимальная мощность 523 кВт, производитель-FBR. Расход газа-23.4-52.6 нм³/ч, Рабочая температура от -15 до ++70 °C. Вид горелки-газовая. Количество ступеней-двухступенчатая. Мощность горелки-от 232 до 523 кВт. Электропитание-230/400 В, 50 Гц. Электродвигатель-740 Вт. Потребляемая электрическая мощность-935 Вт. Вид топлива-природный газ. | |
| | Состояние | хорошее | |
| **9** | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Измерительный комплекс учета газа** | *Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей №2 от 02.12.2025* |
| | Наименование согласно тех. документации | Комплекс для измерения количества газа СГ-ЭК-Вз-Р-0,2-250/1,6, в том числе: | *Рабочая документация (Техническое перевооружение опасного производственного объекта «Сеть газопотребления» ООО «ППО «ОРБИТА» рег. №А17-01308-002 в части замены водогрейного котла в здании котельной по адресу: г. Кострома, ул. Северной правды, д. 41/21 (21/23 ГСВ)*<br>*Технический отчет по проведению пуско-наладочных работ трех водогрейных котлов марки «Ferroli» GN 411 и водогрейного котла марки «Ferroli» GN 2 06 в котельной ОАО «ППО «ОРБИТА» от 22.06.2005 г. Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 20.05.2005. Сведения, характеризующие опасный производственный объект от 19.11.2024.* |
| | Инв. № | 3330000114580 | |
| | Зав. № | 1521380068 | |
| | Дата выпуска | 2021 | |
| | Дата ввода в экспл. | 20.10.2021 | |
| | Краткие технические характеристики | Комплекс СГ-ЭК состоит из счетчика газа и корректора объема газа ЕК270. Принцип действия комплекса основан на вычислении объема газа, приведенного к стандартным условиям на основе объема газа, измеренного счетчиками газа турбинными или ротационными при рабочих условиях, а также температуры и давлении газа, измеренных корректором объема газа и коэффициента сжимаемости, вычисленного по ГОСТ 30319 или его подстановочного значения. Расшифровка маркировки СГ-ЭК-Вз-Р-0,2-250/1,6 (RABO+ЕК270):<br>СГ — заводская марка комплекса;<br>ЭК — электронный корректор ЕК270.<br>Вз — взрывозащищенное исполнение;<br>Р — ротационный счетчик RABO, Qmin от 25 до Qmax 650м3/час;<br>0,2 - абсолютное давление в МПа, максимально значение зависит от выбранного преобразователя давления;<br>250 — максимальный расход (Qmax) в м3/час;<br>1,6 - максимально рабочее давление (Pmax) в МПа. | |
| | *Состав* | *Корректор объема газа ЕК270, зав. №112380069, 2021 г.в.* | |
| | | Корректор объема газа ЕК270 предназначен для приведения объема природного газа, прошедшего через счетчик газа, к стандартным условиям, в зависимости от: измеренных температуры и давления газа и вычисленного коэффициента сжимаемости газа. Область применения – взрывозащищенные корректоры совместно с турбинными, ротационными и диафрагменными счетчиками газа, используются в промышленных установках, магистральных трубопроводах, в системах энергоснабжения для коммерческого учета. Корректор обеспечивает работу совместно со счетчиками (преобразователями объема) газа, имеющими импульсный выходной сигнал, пропорциональный объему газа в рабочих условиях с весом импульса от 0,01 м3 до 100 м3 в диапазоне частот до 8 Гц, либо со счетчиками, имеющими размещенный в счетной голове позиционно-кодирующий механизм (энкодер). Корректор обеспечивает вычисление коэффициента | |

| № п/п | Наименование | Описание | Источник информации |
|---|---|---|---|
| | | сжимаемости газа (К) для приведения объема газа, прошедшего через счетчик, к стандартным условиям (Т = 293,15 К, Р = 0,101325 МПа) по методу, соответствующему ГОСТ 30319.2-2015. | |
| | | *Счетчик газа ротационный RABO, зав. №1421280101, 2021 г.в.* | |
| | | Счетчик газа ротационный RABO предназначен для измерения объема очищенных и осушенных одно и многокомпонентных неагрессивных газов, таких как природный газ по ГОСТ 5542-2014, пропан, воздух, азот, инертных и других газов.Тип-G160, Qmin - 5куб.м/час, условный проход Ду 80 мм, Qmax-250 куб.м/час. Перепад давления при Qmax 575 Па. | |
| | Состояние | хорошее | |
| **10** | **Наименование объекта оценки согласно инвентаризационной ведомости** | **Разукомплектованный корпус водогрейного котла** | *Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей №2 от 02.12.2025* |
| | Состояние | Масса-1280 кг, категория лома-20А (соответствует ГОСТ 2787-85). Полная непригодность к восстановлению и эксплуатации по прямому назначению. Отсутствие основных узлов и агрегатов. Наличие коррозии средней степени. Хранится в помещении котельной. Демонтированы: горелка (утилизированы), запорная арматура. | *Задание на оценку* |

*Источник информации: указан в Таблице*

### *7.7. Фотографии объекта оценки*

***Подъездные пусти, общий вид территории имущественного комплекса и внешний вид зданий***



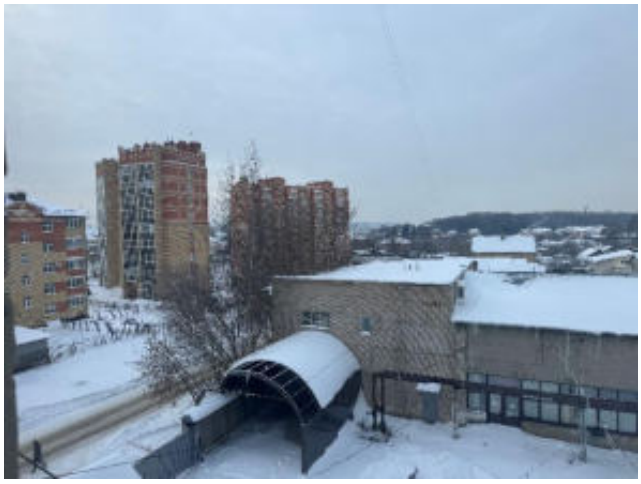






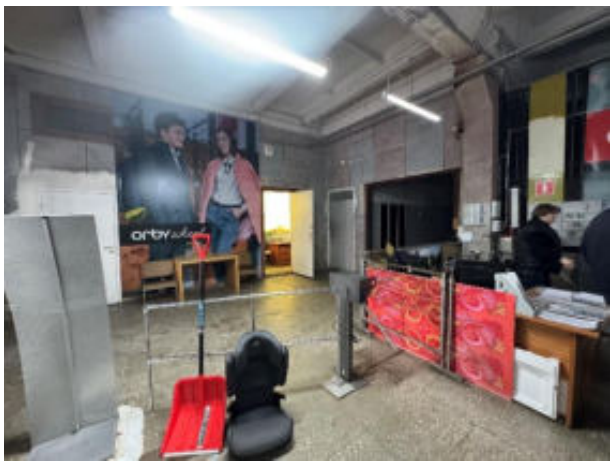




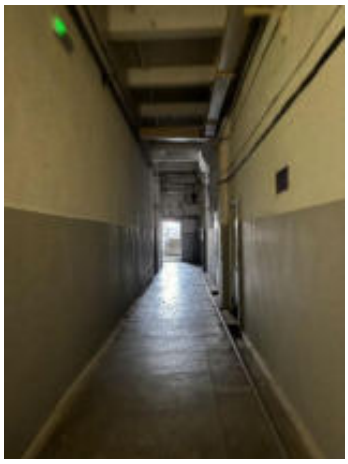



***Нежилое здание площадью 10 196,8 м², кадастровый номер 44:27:040734:92***





380

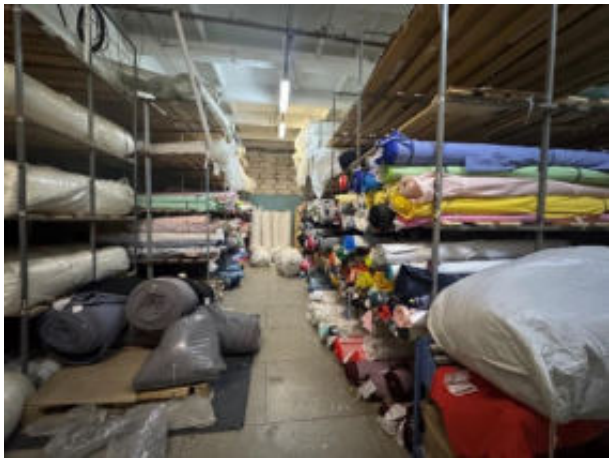
380



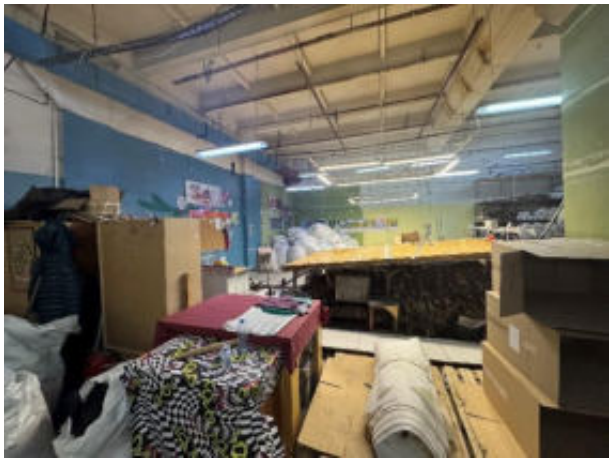
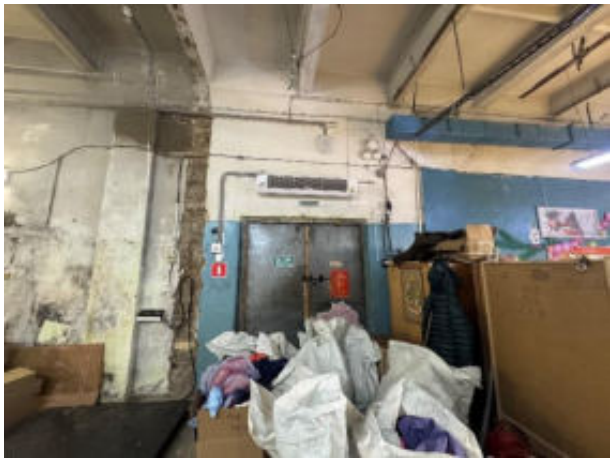


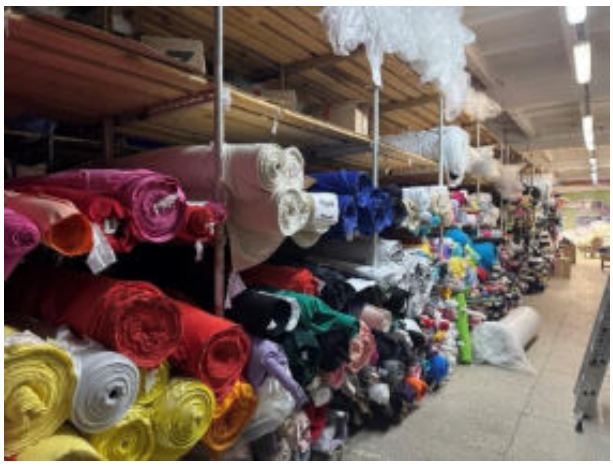
СКЛАД
№ 1







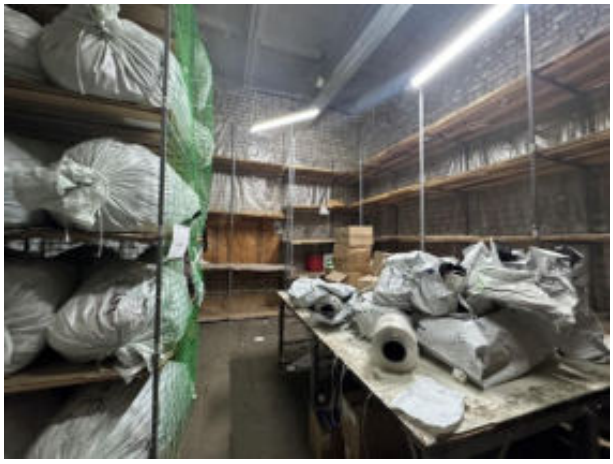





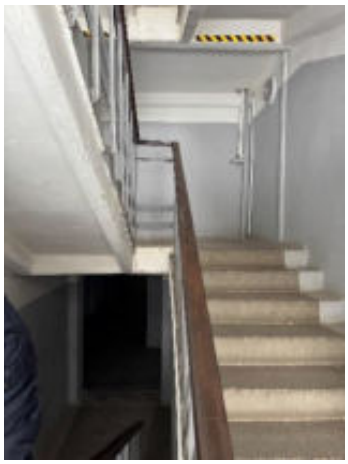

СКЛАД
№ 5

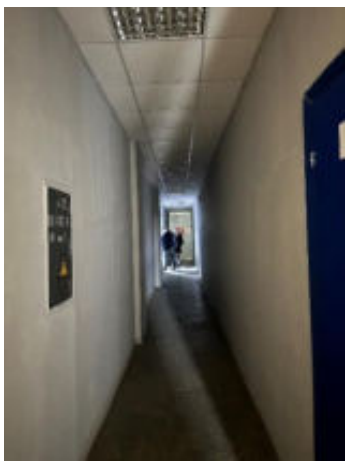


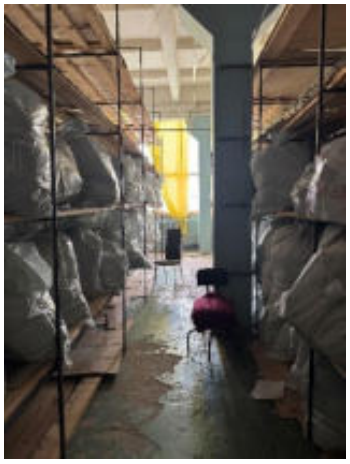
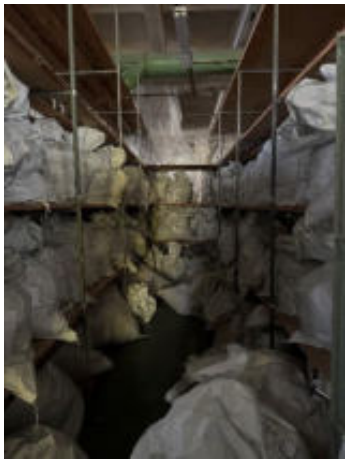


ПЛАН ЭВАКУАЦИИ

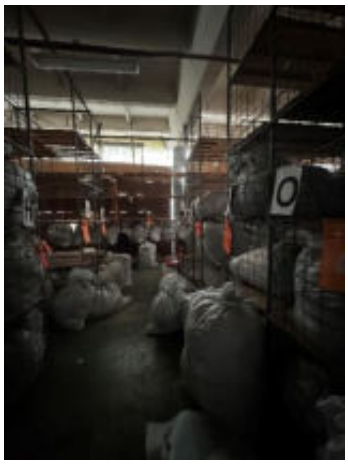


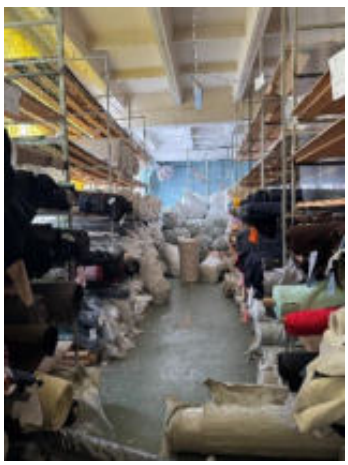
ПЛАН ЭВАКУАЦИИ


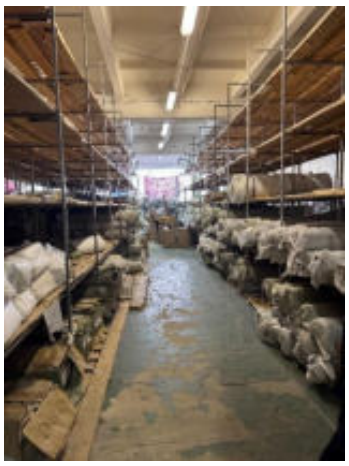



S
T

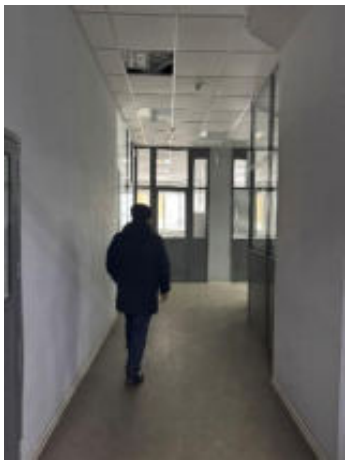
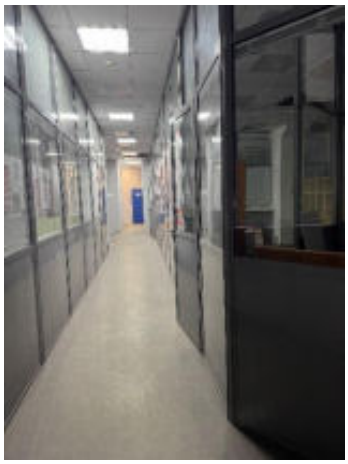


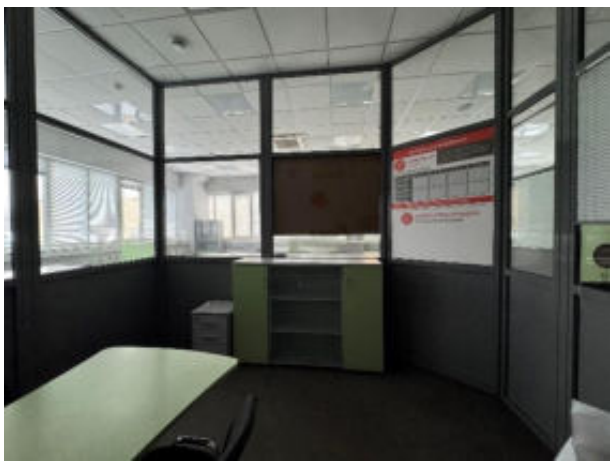
ПЕСЕЦ

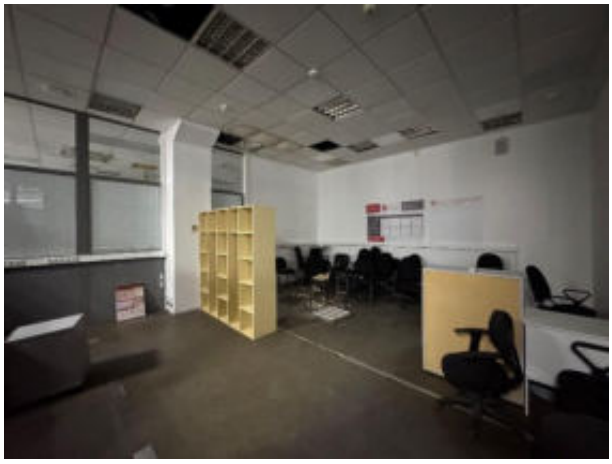


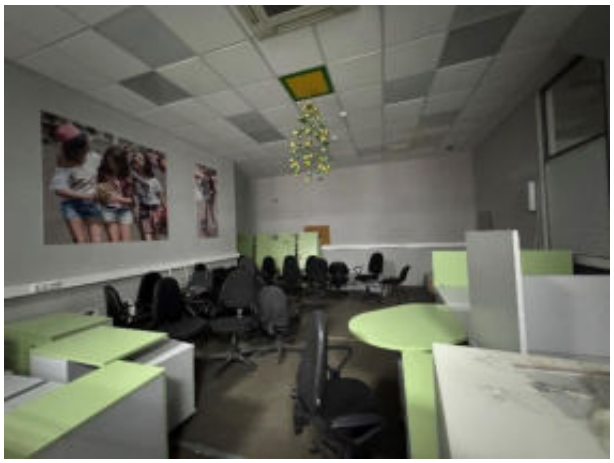
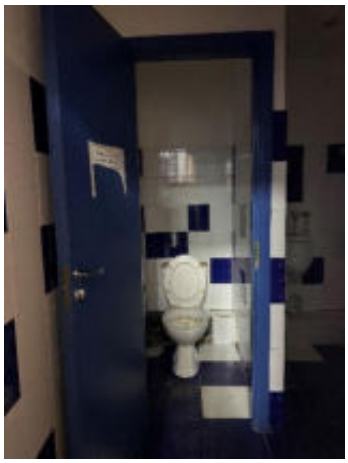

ПЛАН ЭВАКУАЦИИ

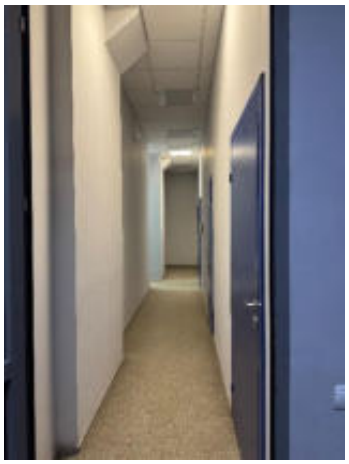
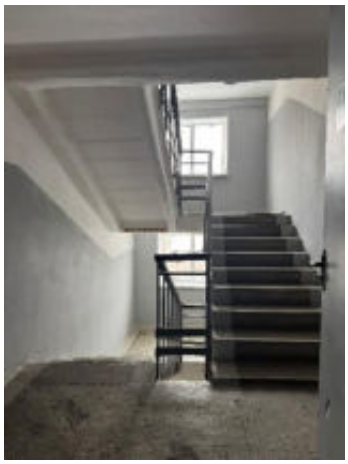



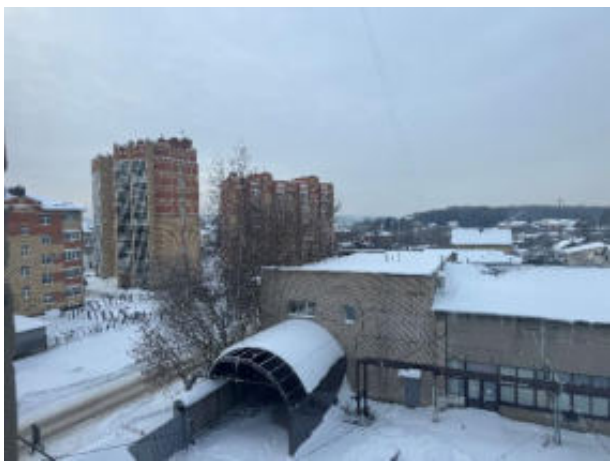


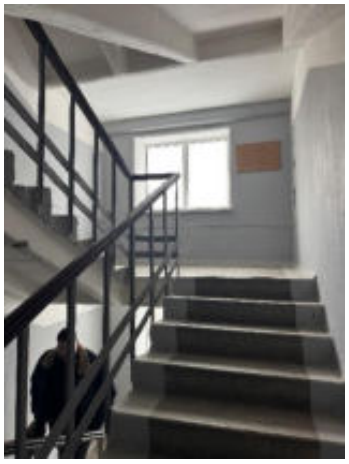
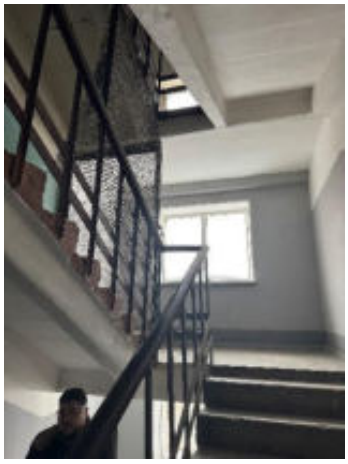




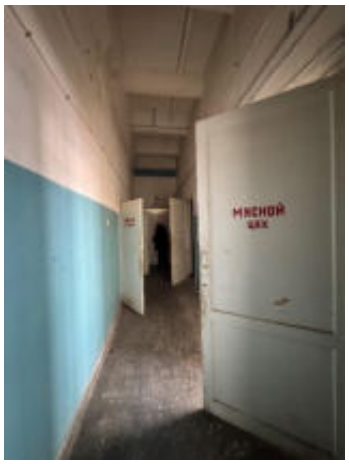



ПЛАН ЭВАКУАЦИИ



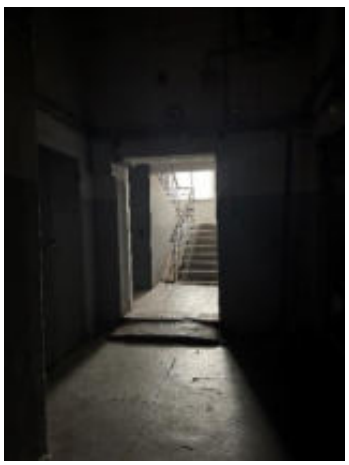
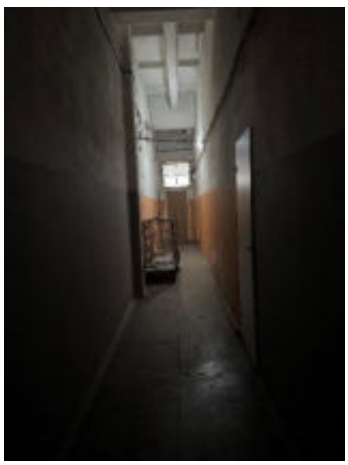


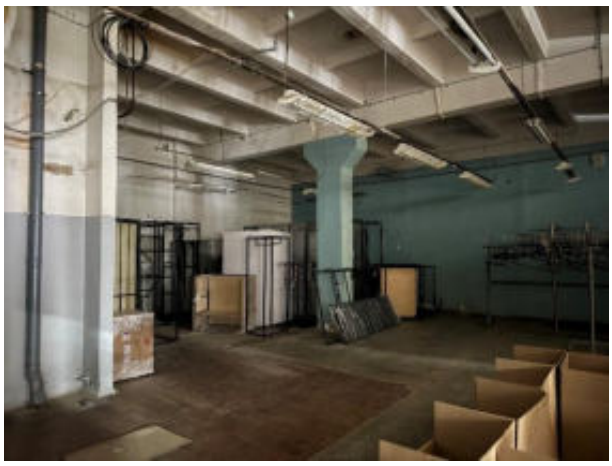




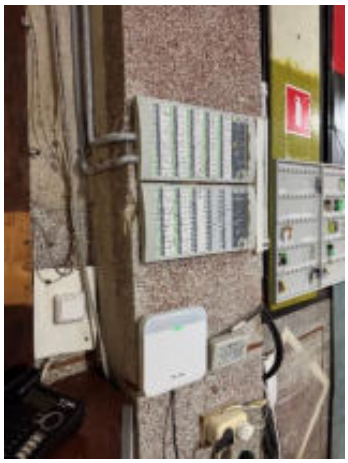
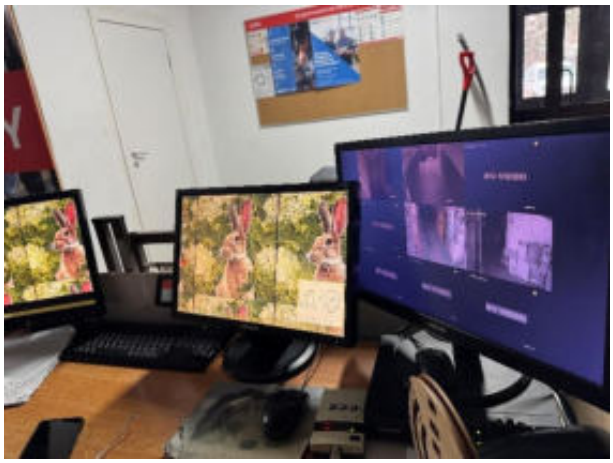


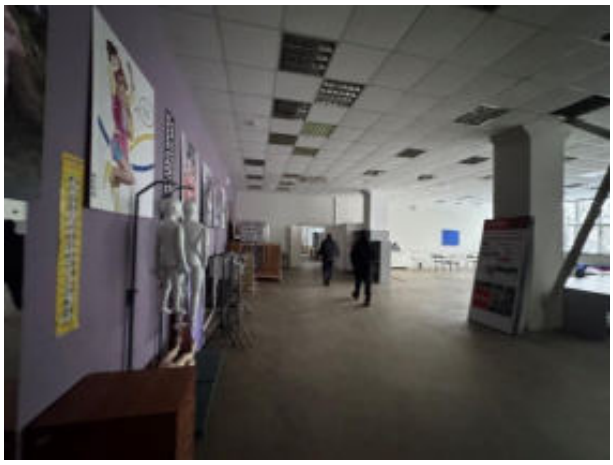
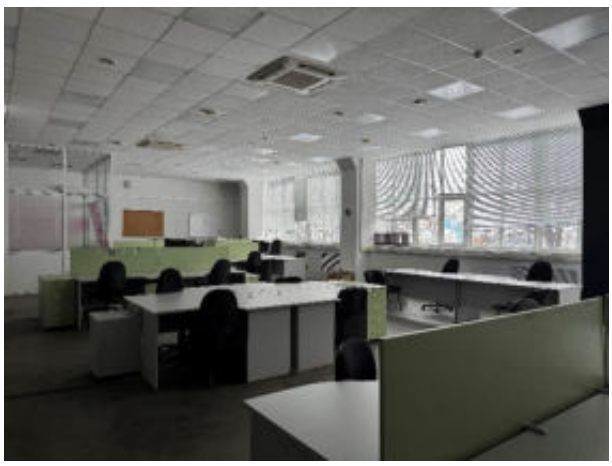

МЯСНОЙ
ЦЕХ





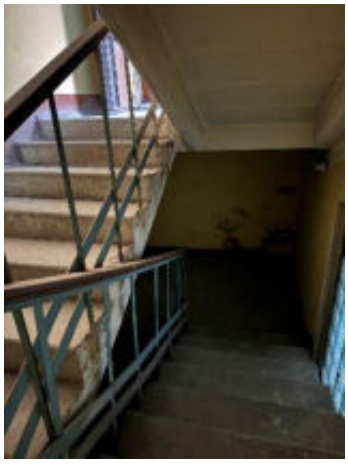





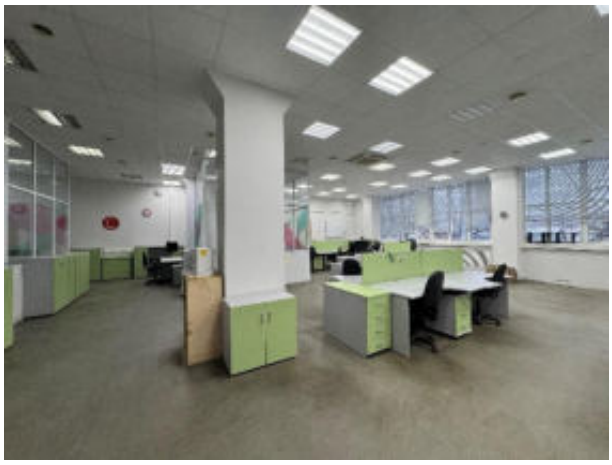


План эвакуации
ООО ПО "Орбита", 2 этаж





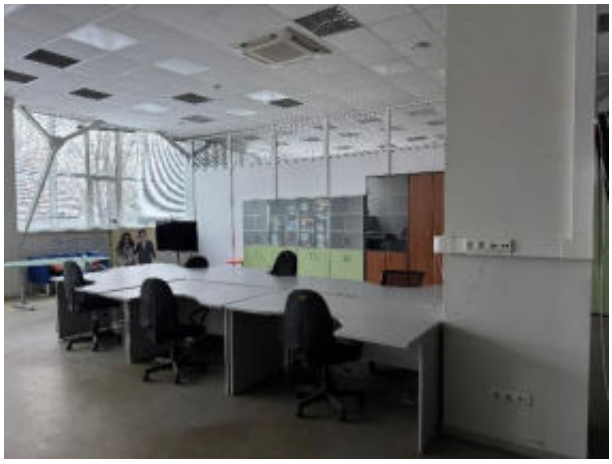


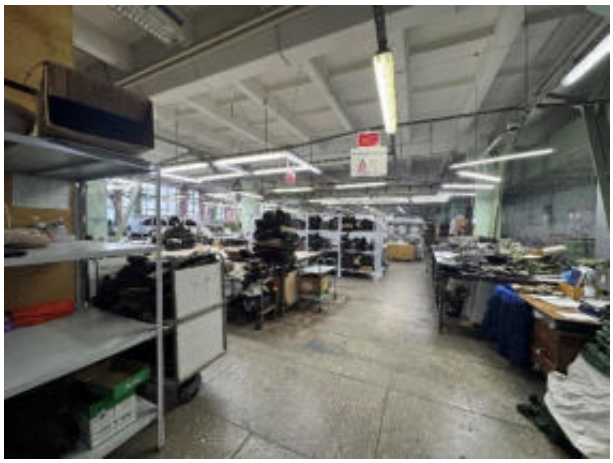
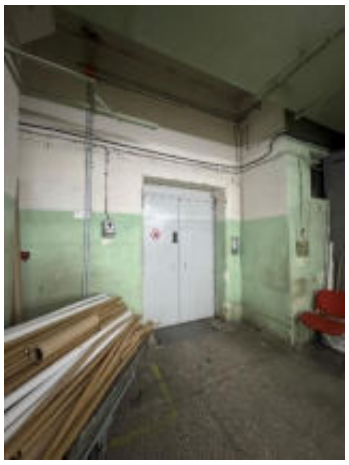


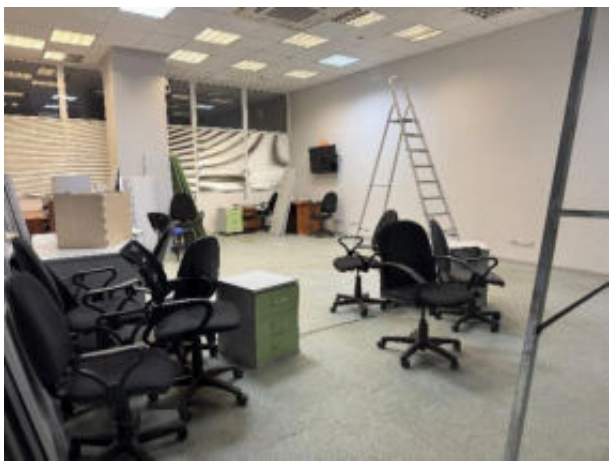
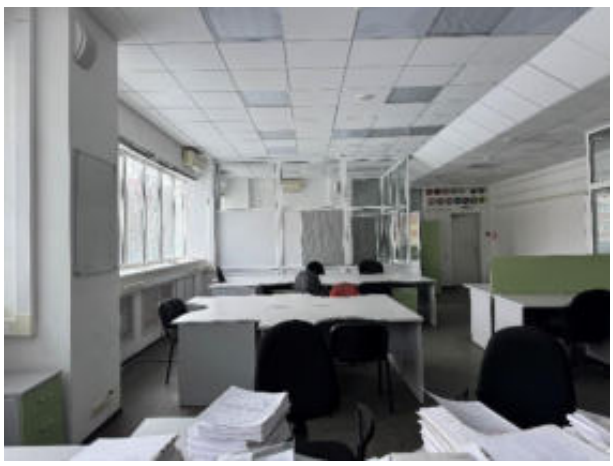


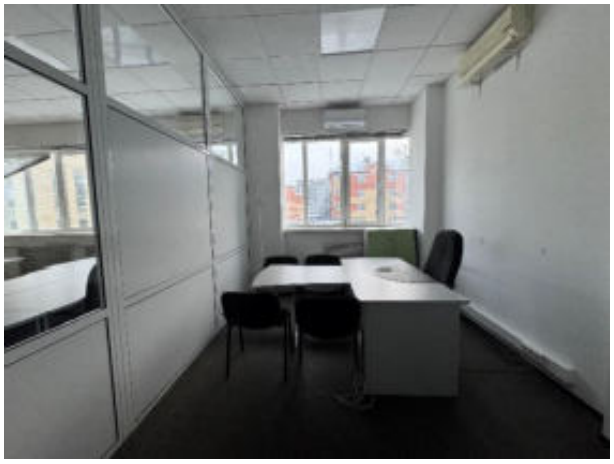
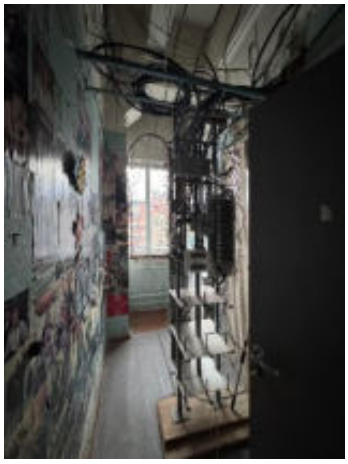








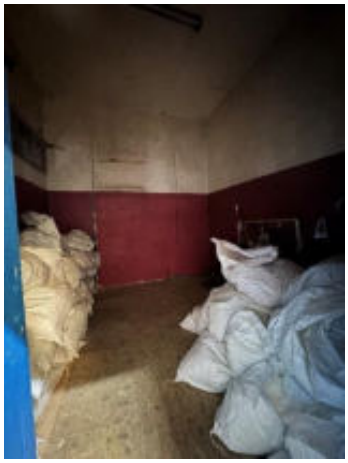
***Нежилое здание площадью 1 577,5 м², кадастровый номер 44:27:040734:93***



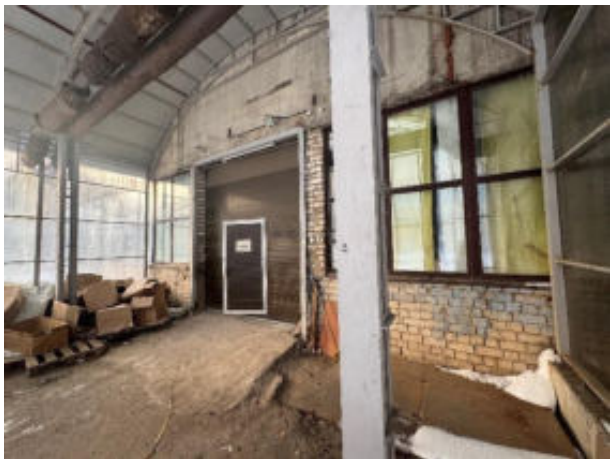












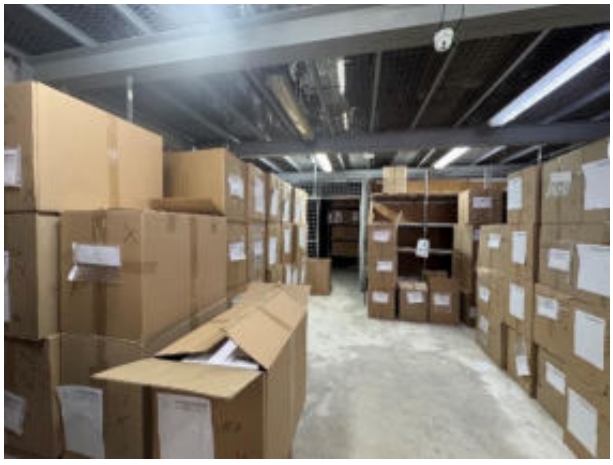

ПЛАН ЭВАКУАЦИИ

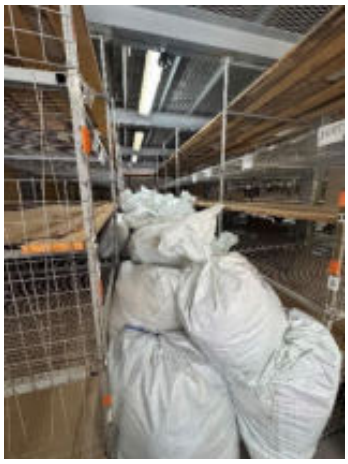


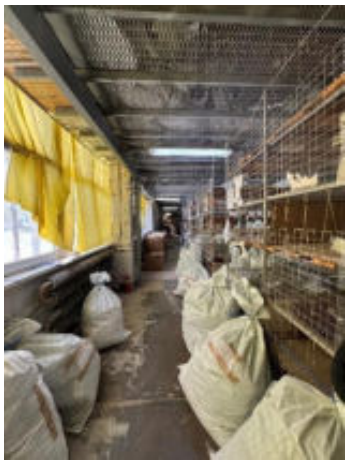










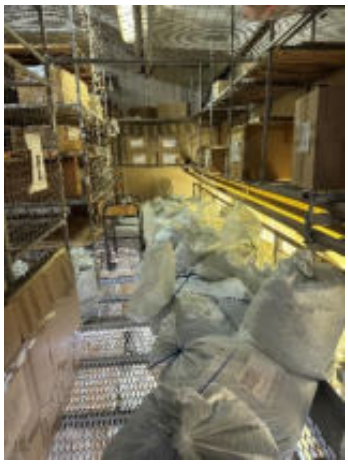


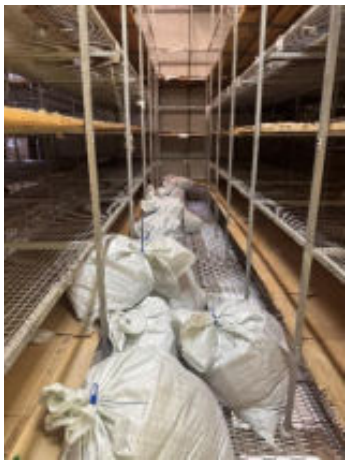
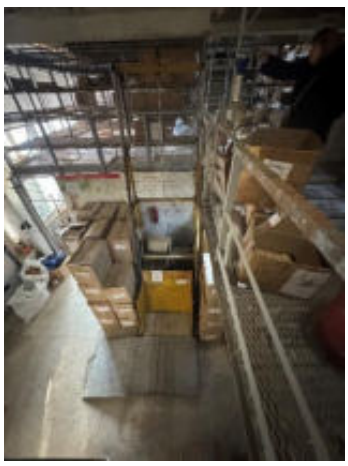
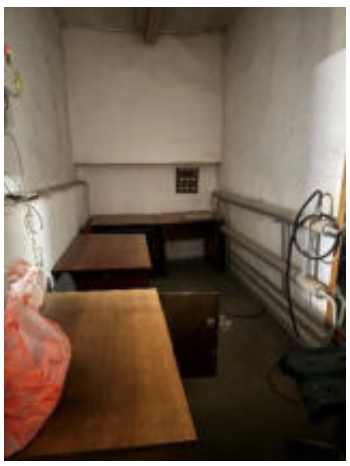



План эвакуации
ООО "ППО Орбита", 1 этаж
Действия при пожаре
Действия при аварии





***Здание проходной площадью 8,5 м², не стоящее на государственном кадастровом учёте***






***Склад площадью 51,1 м², не стоящий на государственном кадастровом учёте***



***Здание котельной, пристроенное к нежилому зданию площадью 10 196,8 м², кадастровый номер 44:27:040734:92 с движимым имуществом***









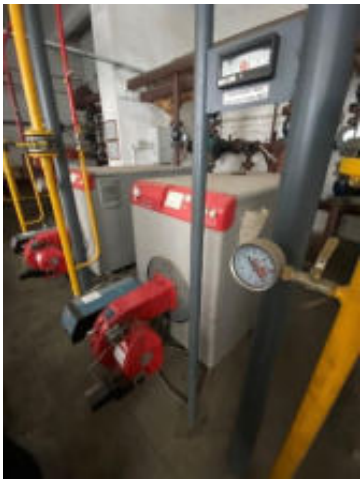




*Водогрейный котел Ellepex NT420, зав. № A23U02161*




*Горелка газовая GAS XP 60/2 CE NC EVO, зав. № A2306375510027*





*Водогрейный котел Feroli CN-411, зав. № 0448L0083*




*Газовая горелка P-60, зав. № 0406960*



*Водогрейный котел Feroli CN-411, зав. № 0448L0084*




*Газовая горелка P-60, зав. № 0406956*





*Водогрейный котел Feroli GN-206-M-0,40, зав. № 0448L0086*




*Газовая горелка EM 16/2-E, зав. № 0694BN3979*







*Измерительный комплекс учета газа*






*Разукомплектованный корпус водогрейного котла*

## 8. Анализ рынка объекта оценки

### *8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки*

При оценке недвижимости необходимо учитывать весь комплекс факторов, влияющих на его стоимость. К внешним факторам, влияющим на рыночную стоимость объекта оценки, относятся экономические, политические и социальные условия, сложившиеся в регионе. Существует тесная взаимосвязь между экономическим развитием региона и доходами от использования имущества (имущественных прав). Таким образом, текущий анализ и прогноз социально-экономических условий региона становится важным этапом в процессе определения величины рыночной стоимости любого имущества (имущественных прав).

#### *Основные социально-экономические показатели развития Российской Федерации*

Экономическое положение в стране оказывает прямое влияние на величину стоимости имущества.

Социально-экономическое положение Российской Федерации в январе-ноябре 2025 года характеризовалось следующими показателями [8]:

| Наименование показателя | Январь-сентябрь 2025 г. | В % к январю-сентябрю 2024 г. | Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г. |
|---|---|---|---|
| Валовой внутренний продукт, млрд. рублей | 151765,0[1)] | 101,0 | 104,3 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей | 26 345,6 | 100,5 | 109,0 |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | 109,2[2)] | 108,8 |

| Наименование показателя | Ноябрь 2025 г. | В % к | | Январь-ноябрь 2025 г. в % к январю-ноябрю 2024 г. | Справочно | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ноябрю 2024 г. | октябрю 2025 г. | | ноябрь 2024 г. в % к | | январь-ноябрь 2024 г. в % к январю-ноябрю 2023 г. |
| | | | | | ноябрю 2023 г. | октябрю 2024 г. | |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | | 99,5 | 91,8 | 100,9 | 104,3 | 94,9 | 105,2 |
| Индекс промышленного производства | | 99,3 | 95,9 | 100,8 | 104,6 | 99,6 | 105,1 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей | 695,0 | 120,1 | 50,1 | 105,4 | 94,6 | 44,6 | 96,7 |
| Ввод в действие жилых домов, млн. м$^2$ общей площади жилых помещений | 8,0 | 127,1 | 114,1 | 97,6 | 89,5 | 97,8 | 100,7 |
| Грузооборот транспорта, млрд. т-км | 463,9 | 97,0 | 96,3 | 99,3 | 102,2 | 102,1 | 100,2 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 205,6 | 95,9 | 96,4 | 98,6 | 98,8 | 105,1 | 94,8 |
| Оборот розничной торговли, млрд. рублей | 5 217,2 | 103,3 | 96,9 | 102,5 | 105,8 | 98,3 | 108,0 |
| Объем платных услуг населению, млрд. рублей | 1 710,5 | 103,3 | 99,1 | 102,7 | 103,5 | 99,3 | 104,3 |
| Индекс потребительских цен | | 106,6 | 100,4 | 109,0 | 108,9 | 101,4 | 108,4 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | | 98,9 | 99,1 | 102,4 | 103,9 | 101,0 | 112,5 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек | 1,6 | 91,1 | 98,7 | 87,5 | 80,4 | 102,5 | 79,9 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,3 | 96,8 | 102,8 | 79,1 | 67,3 | 98,8 | 71,8 |

| Наименование показателя | Октябрь 2025 г. | В % к октябрю 2024 г. | Январь- октябрь 2025 г. в % к январю- октябрю 2024 г. | Справочно | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | октябрь 2024 г. в % к октябрю 2023 г. | январь-октябрь 2024 г. в % к январю-октябрю 2023 г. |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей | 99 707 | 114,3 | 114,4 | 116,4 | 117,9 |
| реальная | | 106,1 | 104,7 | 107,2 | 108,9 |

**Краткие выводы:**

***Общая картина: замедление роста, но стабильность***

- **ВВП** вырос на **1,0%** за январь-сентябрь (против +4,3% годом ранее), что указывает на **существенное замедление темпов экономического роста**.
- Рост поддержан устойчивым **потребительским спросом** (розничная торговля +2,5%, услуги +2,7%) и **строительством** (+2,7%).
- **Инвестиции в основной капитал** практически стагнируют (+0,5%).

***Промышленность и сельское хозяйство: разнонаправленная динамика***

- **Промышленное производство** в целом за период показывает очень слабый рост (+0,8%), а в ноябре было **снижение** (-0,7% к ноябрю 2024).
- Внутри сектора есть **значительный разброс**:
  - **Обрабатывающие производства** показывают рост (+2,6%).
  - **Добыча полезных ископаемых** снижается (-1,5%).
  - Ряд отраслей испытывает **серьезный спад** (производство кожи и изделий из нее -13,4%, резиновых и пластмассовых изделий -7,4%).
- **Сельское хозяйство** демонстрирует уверенный рост (+5,4%), в основном за счет растениеводства (урожай зерна +10,7%).

***Рынок труда и доходы населения: сильная сторона***

- Ситуация на рынке труда **благоприятная**: общая численность безработных снижается, а **уровень безработицы остается исторически низким** (около 2.1% в ноябре).
- **Реальные располагаемые денежные доходы населения** выросли значительно (+9,2%), а **номинальная заработная плата** увеличилась на **14.4%** (реальная — на 4,7%). Это ключевой драйвер потребительской активности.

***Инфляция и финансы: сохраняются риски***

[8] *По данным Федеральной службы государственной статистики (https://rosstat.gov.ru/compendium)*

- **Инфляция остается высокой**: индекс потребительских цен (ИПЦ) с начала года составил **109,0%** (годовой инфляция около 7.7% в ноябре).
- **Цены производителей** растут умеренно (+2,4% с начала года).
- Финансовое состояние организаций **ухудшается**: просроченная кредиторская и дебиторская задолженность растет в процентах от общей суммы.

***Основные точки внимания (риски)***

1. **Замедление экономического роста** на фоне высокой базы прошлого года.
2. **Неоднородность промышленного производства** с глубоким спадом в отдельных обрабатывающих отраслях.
3. **Сохраняющаяся высокая инфляция**, хотя и снижающаяся.
4. **Рост просроченной задолженности** предприятий, что может указывать на ухудшение финансового состояния бизнеса.

Таким образом, экономика в 2025 году демонстрирует **стабильность, поддерживаемую сильным потребительским спросом на фоне растущих доходов**, но сталкивается с **замедлением общего роста, инфляционным давлением и проблемами в отдельных промышленных секторах**.

## *Анализ региона*

Социально-экономическое положение Костромской области в январе-ноябре 2025 года характеризовалось следующими показателями[9]

| Наименование показателя | Ноябрь 2025 г. | в % (разах) к | | Январь-ноябрь 2025 г. | В % к январю-ноябрю 2024 г. | Справочно: | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ноябрю 2024 г. | октябрю 2025 г. | | | ноябрь 2024 г. в % (разах) к | | январь-ноябрь 2024 г. в % к январю-ноябрю 2023 г. |
| | | | | | | ноябрю 2023 г. | октябрю 2024 г. | |
| Индекс промышленного производства | | 87,1 | 90,4 | | 87,9 | 91,1 | 91,7 | 102,2 |
| Ввод в действие жилых домов[1], кв. метров | 7466 | 76,7 | 108,1 | 329164 | 117,3 | 37,7 | в2,7р. | 92,8 |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей | 17190,2 | 98,3 | 96,9 | 185413,2 | 101,3 | 103 | 99,8 | 103,5 |
| Объем платных услуг населению, млн рублей | 4037,6 | 103 | 103,7 | 42357,6 | 101,2 | 99,6 | 105,2 | 102,9 |
| Индекс потребительских цен | | 108,1 | 100,4 | | 107,03 | 109,1 | 101,6 | 108,33 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров[2] | | 108,1 | 99,6 | | 110,03 | 121,6 | 100,8 | 119,93 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек | 0,4 | 88,7 | 99,1 | 0,4 | 88,7 | 54,5 | 98,8 | 54,5 |

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

[2] На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

[3] Ноябрь в % к декабрю предыдущего года.

| Наименование показателя | Октябрь 2025 г. | в % (разах) к | | Январь-октябрь 2025 г. | В % к январю-октябрю 2024 г. | Справочно: октябрь 2024 г. в % (разах) к | | январь-октябрь 2024 г. в % к январю-октябрю 2023 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | октябрю 2024 г. | сентябрю 2025 г. | | | октябрю 2023 г. | сентябрю 2024 г. | |
| Начисленная средняя заработная плата одного работника | | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 63026,3 | 109 | 102,5 | 61534,3 | 111,8 | 119,4 | 99,9 | 120,5 |
| реальная | | 99,6 | 102 | | 101,5 | 110 | 99,4 | 111,1 |

**Краткие выводы:**

**1. Промышленность и реальный сектор: значительный спад**

- **Индекс промышленного производства** показывает глубокое отрицательное значение: 87,1% к ноябрю 2024 г. и 90,4% к октябрю 2025 г. За 11 месяцев 2025 года спад составил 12,1% по сравнению с аналогичным периодом 2024-го. Это говорит о серьезном кризисе в обрабатывающем и добывающем секторах.

**2. Строительство жилья: разнонаправленная динамика**

- По итогам **11 месяцев 2025 года** наблюдается значительный рост ввода жилья (+17,3% к аналогичному периоду 2024 г.).
- Однако **в ноябре 2025 года** зафиксировано резкое падение на 23,3% по сравнению с ноябрем 2024 г. Это может указывать на исчерпание эффекта переноса с прошлого года, замедление темпов строительства или сезонный фактор. Динамика противоречива и требует дополнительного анализа.

**3. Потребительский сектор: стагнация и сдерживаемый спрос**

- **Оборот розничной торговли** демонстрирует стагнацию: в ноябре падение на 1,7% к прошлому году и на 3,1% к октябрю 2025 г. За 11 месяцев рост минимален (+1,3%).
- На этом фоне **объем платных услуг населению** показывает умеренный рост (+3% в ноябре и +1,2% за 11 месяцев). Это может быть связано с перераспределением потребительских расходов в сторону услуг, а также с более высокой инфляцией на товары.
- В целом, потребительская активность находится в застое.

**4. Инфляция: высокий уровень, но признаки замедления**

- **Индекс потребительских цен (ИПЦ)** за ноябрь 2025 к ноябрю 2024 года составляет 108,1%, что означает высокую годовую инфляцию (8,1%).

[9] *По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Костромской области (https://44.rosstat.gov.ru/folder/66536).*

- **Индекс цен производителей (ИЦП)** еще выше: 110,03% за 11 месяцев, что указывает на сохраняющееся инфляционное давление со стороны затрат.
- При этом **месячная инфляция (ноябрь к октябрю 2025)** очень низкая (0,4% для ИПЦ и -0,4% для ИЦП), что говорит о резком замедлении роста цен в конце года или возможном дефляционном шоке.

**5. Рынок труда: формальное улучшение на фоне спада**

- **Численность официальных безработных** снижается (на 11,3% в ноябре и за 11 месяцев). Однако это улучшение происходит на фоне глубокого спада в промышленности, что может указывать на следующие факторы: рост скрытой безработицы, отток рабочей силы, статистические особенности учета или сокращение экономически активного населения.

**6. Доходы населения: номинальный рост при реальной стагнации**

- **Номинальная заработная плата** растет высокими темпами (+9% в октябре 2025 к октябрю 2024, +11,8% за 10 месяцев).
- Однако **реальная заработная плата** (скорректированная на инфляцию) практически не изменилась (99,6% в октябре). Это означает, что рост доходов полностью «съедается» ростом цен, и покупательная способность населения не увеличивается.

**Итоговый вывод:**

Экономика находится в состоянии **стагфляции** или близкой к ней: сочетание глубокого спада промышленного производства с высокой инфляцией и стагнацией реальных доходов. Потребительский спрос сдерживается, инвестиционная активность в промышленности, судя по индексу производства, низкая. Рост в строительстве жилья выглядит неустойчивым. Улучшение на рынке труда (снижение безработицы) плохо стыкуется с общим кризисным фоном в реальном секторе и требует осторожной интерпретации. Ключевые проблемы — инфляционное давление и спад производства.

## 8.2. Обоснование масштаба и сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

**1. Общее понимание рынка недвижимости**

Рынок недвижимости — это сложный и динамичный механизм, обеспечивающий взаимодействие физических и юридических лиц для обмена правами на объекты недвижимости на денежные средства или иные активы. Он является неотъемлемой частью рынка инвестиций и представляет собой реальный сектор экономики, функционирующий параллельно с финансовым сектором.

В современных условиях рынок недвижимости характеризуется высокой степенью цифровизации, интеграцией ESG-факторов (экологические, социальные и управленческие критерии), а также усилением влияния макроэкономических и геополитических факторов, что существенно влияет на спрос, предложение и инвестиционную привлекательность объектов.

**2. Масштабы рынка недвижимости**

Рынок недвижимости можно рассматривать на различных уровнях, что позволяет адекватно оценить позиционирование объекта оценки:

Местный рынок — охватывает микрорайоны, отдельные жилые комплексы или бизнес-центры.

Районный рынок — включает несколько микрорайонов или административных районов города.

Городской рынок — охватывает всю территорию города и отражает общие тенденции спроса и предложения.

Региональный рынок — объединяет несколько городов и районов в пределах региона.

Страновой рынок — отражает состояние рынка недвижимости на уровне всей страны.

Мировой рынок — включает трансграничные инвестиции и международные сделки с недвижимостью.

Для объекта оценки наиболее релевантным является региональный рынок недвижимости Костромской области, так как объект ориентирован на локальных пользователей.

**3. Сегментация рынка недвижимости**

Рынок недвижимости представляет собой многогранную структуру, которая делится на сегменты в зависимости от назначения и особенностей использования объектов. В современных условиях сегментация становится особенно важной для точного понимания спроса, предложения и инвестиционной привлекательности.

***Перечень сегментов (подсегментов) недвижимости в разрезе потребительских классов***

1. Торговая недвижимость:
   - − торгово-развлекательные центры и торговые центры;
   - − районный/микрорайонный торговый центр;
   - − стрит-ретейл;
   - − торговые площади.
2. Объекты свободного назначения.
3. Офисная недвижимость с разбивкой на потребительские классы:
   - - класс «А»;
   - -класс «В»;
   - -класс «С».
4. Производственно-складская недвижимость с разбивкой на потребительские классы:
   - -класс «А»;
   - -класс «В»;
   - -класс «С».
5. Земельные участки:
   - − земли с/х назначения;
   - − земли под жилищное строительство с отдельной разбивкой на сегменты:
   - ✓ индивидуальное жилищное строительство (ИЖС),
   - ✓ садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ) / дачное некоммерческое партнерство (ДНП),
   - ✓ для размещения многоквартирных жилых домов малой этажности,
   - ✓ для размещения многоквартирных жилых домов большой этажности,
   - ✓ прочие (личное подсобное хозяйство – ЛПХ, крестьянско-фермерское хозяйство – КФХ и т.д.);

– земли коммерческого назначения с отдельной разбивкой на сегменты:
✓ торгово-офисные,
✓ под размещение объектов промышленного назначения,
✓ рекреации,
✓ гостиницы,
✓ прочие.

6. Объекты специализированного назначения:
-сельскохозяйственные комплексы;
-объекты общественного питания;
-нефтебазы;
-автозаправочные станции и комплексы (АЗС);
- автосалоны.

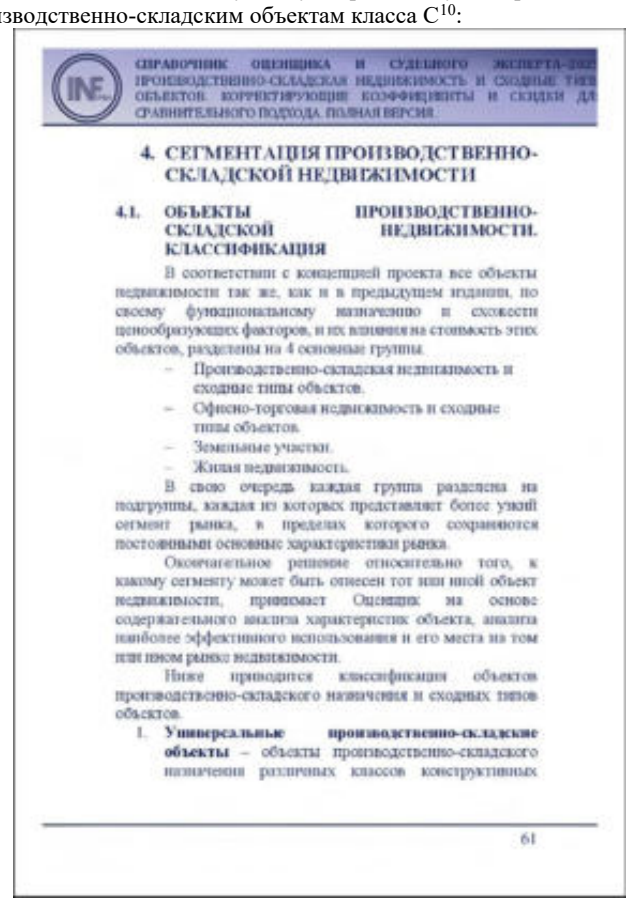
7. Жилая недвижимость:
✓ квартиры (первичный и вторичный рынки) с разбивкой на:
• количество комнат,
• потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный;
✓ частные жилые дома (в том числе загородные) с разбивкой на потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный;
✓ таунхаусы (вторичный рынок) с разбивкой на потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный.

8. Прочие объекты недвижимости:
-Объекты гостиничного назначения (хостелы, гостиницы категорий 2, 3, 4, 5 звезд);
-Пансионаты и санатории;
-Апартаменты (первичный и вторичный рынки).

Нежилое здания площадью 10 196,8 м$^2$ с кадастровым номером 44:27:040734:92 и нежилое здание площадью 1 577,5 м$^2$ с кадастровым номером 44:27:040734:93, оцениваемые в настоящем отчёте, используется по своему прямому назначению – в качестве производственно-складских объектов советской постройки (1971 год). Данное обстоятельство позволяет идентифицировать их, как производственно-складские объекты класса С.

**4. Обоснование сегментации объекта оценки**

Согласно используемому Справочнику под редакцией Лейфера Л.А., оцениваемые здания относятся к универсальным производственно-складским объектам класса С[10]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

## 4. СЕГМЕНТАЦИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### 4.1. ОБЪЕКТЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. КЛАССИФИКАЦИЯ

В соответствии с концепцией проекта все объекты недвижимости так же, как и в предыдущем издании, по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы.

– Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
– Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
– Земельные участки.
– Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Окончательное решение относительно того, к какому сегменту может быть отнесен тот или иной объект недвижимости, принимает Оценщик на основе содержательного анализа характеристик объекта, анализа наиболее эффективного использования и его места на том или ином рынке недвижимости.

Ниже приводится классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов.

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных

61



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

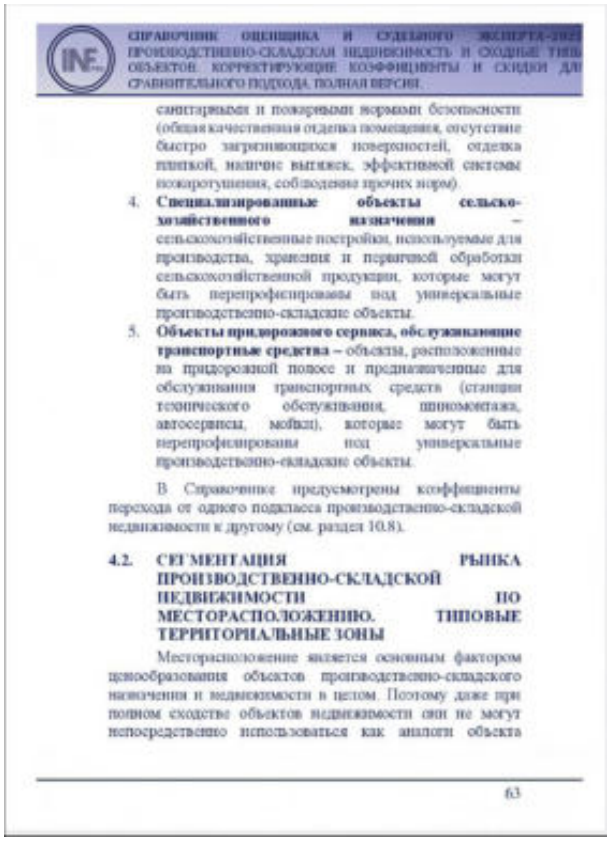
систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D.

2. **Специализированные высококлассные складские объекты** – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов A и B.

3. **Объекты, предназначенные для пищевого производства** – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с

62

[10] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*


СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2021 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

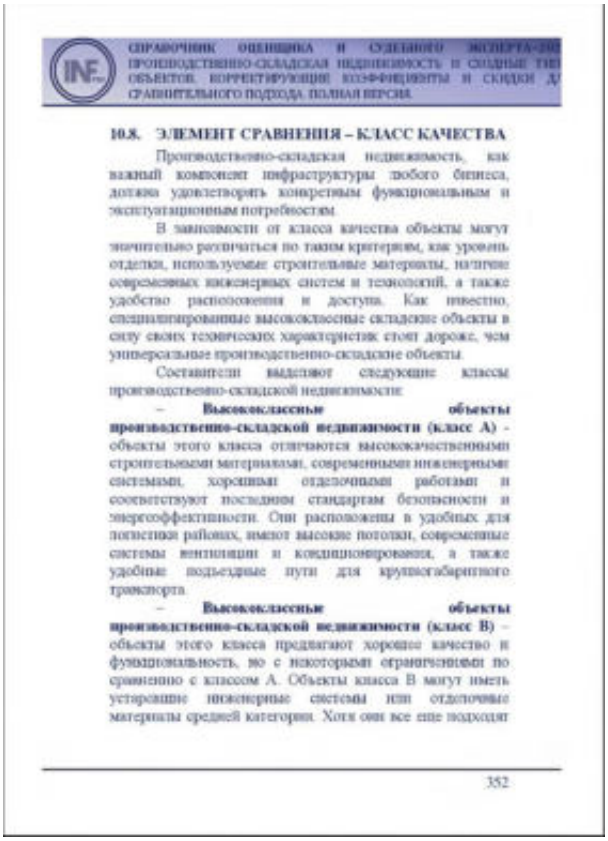
4. **Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения** – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
5. **Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства** – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

В Справочнике предусмотрены коэффициенты перехода от одного подкласса производственно-складской недвижимости к другому (см. раздел 10.8).

## 4.2. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЮ. ТИПОВЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Месторасположение является основным фактором ценообразования объектов производственно-складского назначения и недвижимости в целом. Поэтому даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться как аналоги объекта

63


СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2021 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

### 10.8. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – КЛАСС КАЧЕСТВА

Производственно-складская недвижимость, как важный компонент инфраструктуры любого бизнеса, должна удовлетворять конкретным функциональным и эксплуатационным потребностям.

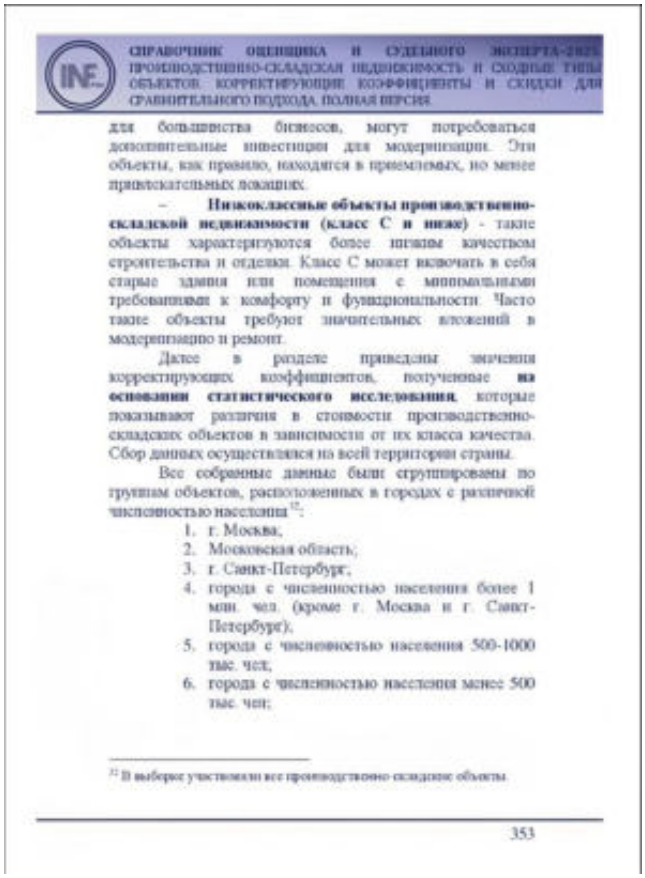
В зависимости от класса качества объекты могут значительно различаться по таким критериям, как уровень отделки, используемые строительные материалы, наличие современных инженерных систем и технологий, а также удобство расположения и доступа. Как известно, специализированные высококлассные складские объекты в силу своих технических характеристик стоят дороже, чем универсальные производственно-складские объекты.

Составители выделяют следующие классы производственно-складской недвижимости:

– **Высококлассные объекты производственно-складской недвижимости (класс А)** - объекты этого класса отличаются высококачественными строительными материалами, современными инженерными системами, хорошими отделочными работами и соответствуют последним стандартам безопасности и энергоэффективности. Они расположены в удобных для логистики районах, имеют высокие потолки, современные системы вентиляции и кондиционирования, а также удобные подъездные пути для крупногабаритного транспорта.

– **Высококлассные объекты производственно-складской недвижимости (класс В)** – объекты этого класса предлагают хорошее качество и функциональность, но с некоторыми ограничениями по сравнению с классом А. Объекты класса В могут иметь устаревшие инженерные системы или отделочные материалы средней категории. Хотя они все еще подходят

352


СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2021 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

для большинства бизнесов, могут потребоваться дополнительные инвестиции для модернизации. Эти объекты, как правило, находятся в приемлемых, но менее привлекательных локациях.

– **Низкоклассные объекты производственно-складской недвижимости (класс С и ниже)** - такие объекты характеризуются более низким качеством строительства и отделки. Класс С может включать в себя старые здания или помещения с минимальными требованиями к комфорту и функциональности. Часто такие объекты требуют значительных вложений в модернизацию и ремонт.

Далее в разделе приведены значения корректирующих коэффициентов, полученные **на основании статистического исследования**, которые показывают различия в стоимости производственно-складских объектов в зависимости от их класса качества. Сбор данных осуществлялся на всей территории страны.

Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения[12]:

1. г. Москва;
2. Московская область;
3. г. Санкт-Петербург;
4. города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
5. города с численностью населения 500-1000 тыс. чел;
6. города с численностью населения менее 500 тыс. чел;

[12] В выборке участвовали все производственно-складские объекты.

353

Далее рассмотрим сегментацию земельных участков.

**Земельные участки**

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

– земли сельскохозяйственного назначения;

– земли населенных пунктов;

– земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

– земли особо охраняемых территорий и объектов;
– земли лесного фонда;
– земли водного фонда;
– земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

– жилая;
– общественно-деловая;
– производственная;
– инженерных и транспортных инфраструктур;
– рекреационная;
– сельскохозяйственного использования;
– специального назначения;
– военных объектов;
– иные территориальные зоны.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Классификация земельных участок принималась оценщиком на основе данных справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А.[11], а также в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и представлена далее.

| № | Классы земельных участков | Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем) | Номер ВРИ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Земельные участки под индустриальную застройку** | Земли населенных пунктов, Земли промышленности | Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная фармацевтическая, фарфорофаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площадки.<br>Научно-производственная деятельность - размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов.<br>Обеспечение космической деятельности - размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.<br>Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключ. 7.2).<br>Коммунальное обслуживание - размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2. | 6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1 |
| 2 | **Земельные участки под коммерческую застройку** | Земли населенных пунктов, Земли промышленности | Предпринимательство - размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10.<br>Общественное использование объектов капитального строительства - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (3.1 в данном случае не включен).<br>Автомобильный транспорт - размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2. | 4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2 |
| 3 | **Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости** | Земли с/х назначения | Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции. | 1.0 |

[11] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*

| № | Классы земельных участков | Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем) | Номер ВРИ |
|---|---|---|---|---|
| 4 | **Земельные участки под жилую застройку** | | | |
| 4.1 | Земельные участки под МЖС | Земли населенных пунктов | Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки - размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.<br>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.<br>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны. | 2.5-2.7.1 |
| 4.2 | Земельные участки под ИЖС | Земли населенных пунктов | Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.<br>Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.<br>Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.<br>Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки - размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.<br>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны. | 2.1-2.3, 2.1.1, 2.7 |
| 5 | **Земельные участки под объекты рекреации** | Земли особо охраняемых территорий, Земли населенных пунктов | Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5.<br>Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных. | 5.0, 9.0-9.3, 9.1.1, 9.2.1 |

| № | Классы земельных участков | Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем) | Номер ВРИ |
|---|---|---|---|---|
| | | | Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов, а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта.<br>Санаторная деятельность - размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей.<br>Историко-культурная деятельность - сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм. | |

Вывод: согласно приведенной выше классификации, земельный участок, на котором расположены оцениваемые здания, относится к сегменту рынка – земельные участки населенных пунктов, под коммерческую застройку, поскольку территориальная зона, в границах которой расположен земельный участок (в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Кострома[12] ): Д-1 (многофункциональная общественно-деловая зона).

Однако следует учитывать, что разрешённое использование оцениваемых участков - для эксплуатации производственной базы соответствует условно разрешённым видам разрешённого использования данной территориальной зоны и не нарушает градостроительного регламента.

Учитывая характеристики и целевое назначение объекта оценки, дальнейший анализ целесообразно ограничить рынком земельных ресурсов и производственно-складской недвижимости.

### *8.3. Анализ рынка земельных ресурсов[13]*

Рынок земли в Костроме характеризуется высоким и растущим спросом на фоне ограниченного качественного предложения, что формирует уникальные условия для инвестиций, но и создаёт значительные риски. Основной движущей силой рынка является индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

| Аспект рынка | Текущая ситуация и характеристика |
|---|---|
| **Общий тренд** | Стабильный рост спроса на земли под ИЖС в рамках общероссийского тренда |
| **Ценовая динамика** | Цены на муниципальные земли в Костроме и её пригородах, по заявлению губернатора, аномально высоки и превышают цены в соседнем Ярославле, что может сдерживать развитие ИЖС |
| **Спрос и предложение** | В пригородах спрос на качественные участки (с подъездом, инфраструктурой) стабильно превышает предложение. Наблюдается дефицит хороших лотов, которые «уходят быстро» |
| **Риски для покупателей** | Высокая активность мошенников. Распространена схема продажи земель сельскохозяйственного назначения под видом участков под ИЖС с ложными обещаниями скорого изменения категории земли или подведения коммуникаций |

**Критические риски и нормативные требования**

Перед совершением любой сделки крайне важно учитывать два ключевых момента:

**1. Обязательное межевание:** с 1 марта 2025 года для регистрации любых сделок с землёй (купля-продажа, дарение) **требуется установление границ участка (межевание)**. Попытка оформить сделку без этого будет приостановлена Росреестром.

**2. Проверка назначения земли**: никогда не стоит полагаться на слова продавца. **Категорию и вид разрешённого использования земли** необходимо бесплатно проверять через онлайн-сервис Росреестра или запрашивая информацию в местной администрации, где публикуются генеральные планы.

**Особенности сегментов рынка**

*Земли под ИЖС в черте города и пригорода:* самый востребованный и конкурентный сегмент. Наличие готовых коммуникаций, транспорта и социальной инфраструктуры резко увеличивает стоимость и ликвидность участка. Муниципалитетом сформировано около 2.5 тыс. участков под ИЖС, но на торги выставлена лишь малая часть, что создаёт искусственный дефицит.

*Земли сельскохозяйственного назначения:* обладают значительно меньшей ликвидностью и стоимостью. Их использование для строительства жилья незаконно. Покупка такой земли под обещания о переводе в ИЖС — самый распространённый вид мошенничества в Костромской области.

Рынок земли Костромы под промышленную застройку нельзя назвать «горячим» и высоколиквидным, но активное предложение присутствует. Основная тенденция — это наличие готовых промышленных площадок и участков, продающихся по рыночным ценам.

| Параметр | Характеристика |
|---|---|
| **Количество предложений** | Относительно небольшое (в базе одного агрегатора — 10-11 участков в городе и области) |
| **Площадь участков** | Широкий диапазон: от небольших (от 160.6 м²) до крупных производственных площадок в несколько гектаров |
| **Диапазон цен** | Очень широкий: от 2 млн. до 314 млн. рублей, что напрямую зависит от размера, расположения и инфраструктуры |
| **Тип объектов** | От «зелёного поля» до готовых производственных площадок с коммуникациями и зданиями |

[12] *https://gradkostroma.ru/i/u/society/land-use/Муниципальные_нормативы.htm*

[13] *Анализ составлен с использованием данных следующих интернет-сайтов «Авито» (www.avito.ru), «Циан» (www.cian.ru),*
*https://smi44.ru/news/economy/v-kostromskoy-oblasti-rastyet-spros-na-izhs/*
*https://k1news.ru/news/novosti_kompaniy/reshenie-prinimayut-seychas-horoshie-uchastki-u-goroda-bystro-zakanchivayutsya/*
*https://ko44.ru/news/massovaya-shema-moshennichestva-s-zemlej-rashoditsya-po-kostrome/*
*https://www.kostroma.kp.ru/online/news/6787837/*

Информация о ценах предложений объектов была получена в ходе анализа открытых данных, опубликованных в сети Интернет (www.cian.ru, www.avito.ru и т. д.).

По данным о предложениях объектов, сопоставимых с объектом оценки, с учетом расположения объекта оценки была сформирована первичная выборка.

На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что в районе расположения объекта оценки диапазон цен предложений земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет 4 234 – 7 458 руб./м$^2$, в зависимости от ценообразующих характеристик.

***Определение активности рынка***

В соответствии с используемым справочником под редакцией Л.А. Лейфера под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и покупателей, редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Поскольку объектом оценки выступает имущественный комплекс производственно-складской недвижимости, расположенный в г. Кострома, характеризующийся активным спросом на подобные объекты, оценщик принял решение отнести сегмент рынка, к которому относится объект оценки, к активному.

## *Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений*

### *Информация о земельных участках, предлагаемых к продаже*

В соответствии с ФСО № 7, п. 11д в Отчете должен быть приведен: «анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен». Поэтому ниже приведены данные о предложениях к продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки.

| Показатель | Сопоставимый объект № 1 | Сопоставимый объект № 2 | Сопоставимый объект № 3 | Сопоставимый объект № 4 | Сопоставимый объект № 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** |
| Источник информации | Данные сайта «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_7837567660 Тел.: +7 (933) 401-52-20 | Данные сайта «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._promnaznacheniya_3646279388 Тел.: +7 (958) 464-79-30 | Данные сайта «Циан» https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/320302182/ Тел.: +7 (910) 192-70-21 | Данные сайта «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._promnaznacheniya_7915613166 Тел.: +7 (984) 239-32-08 | Данные сайта «Циан» https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/325543021/ Тел.: +7 (910) 950-85-86 |
| Имущественные права | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Условия сделки | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Тип цены | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Дата предложения | 15.01.2026 | 19.01.2026 | 30.07.2025 | 12.09.2025 | 04.01.2026 |
| Местоположение | г. Кострома, Кинешемское шоссе, д. 4 | г. Кострома, ул. Юбилейная, 24 | г. Кострома, ул. Юбилейная, 28 | г. Кострома, ул. Юбилейная, 28 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. Новосельская, д. 34 |
| Кадастровый номер | 44:27:070104:52 | 44:27:070705:12 | 44:27:070601:2361 | 44:27:070601:83 | 44:27:040436:108; 44:27:040436:150 |
| Типовая зона, к которой относится район расположения земельного участка | Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Окраины города, промзоны | Окраины города, промзоны | Окраины города, промзоны | Окраины города, промзоны |
| Цена предложения, руб. | 12 500 000 | 22 000 000 | 29 000 000 | 16 900 000 | 79 900 000 |
| Площадь земельного участка, м² | 2 490 | 4 233 | 6 850 | 2 266,1 | 18 730 |
| Цена предложения, руб./м² | 5 020 | 5 197 | 4 234 | 7 458 | 4 266 |
| Площадь земельного участка, га | 0,2490 | 0,4233 | 0,6850 | 0,2266 | 1,8730 |
| Цена предложения, руб./га | 50 200 803 | 51 972 596 | 42 335 766 | 74 577 468 | 42 658 836 |
| Расположение относительно автомагистралей | Вблизи | Вблизи | Вблизи | На удалении | На удалении |
| Наличие свободного подъезда | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Наличие железнодорожной ветки | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Наличие асфальтирования участка | Имеется | Отсутствует | Имеется | Имеется | Имеется |
| Наличие ветхих строений под снос | Имеется полуразрушенный склад под снос | Свободный участок | Имеются два строения под снос | Имеется строение под снос | Имеются строения под снос |
| Категория земель, в границах которых расположен земельный участок | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | Для эксплуатации склада | Объекты дорожного сервиса | Для эксплуатации существующих зданий | Для эксплуатации цеха по производству мебели | Для эксплуатации железнодорожных подъездных путей и |

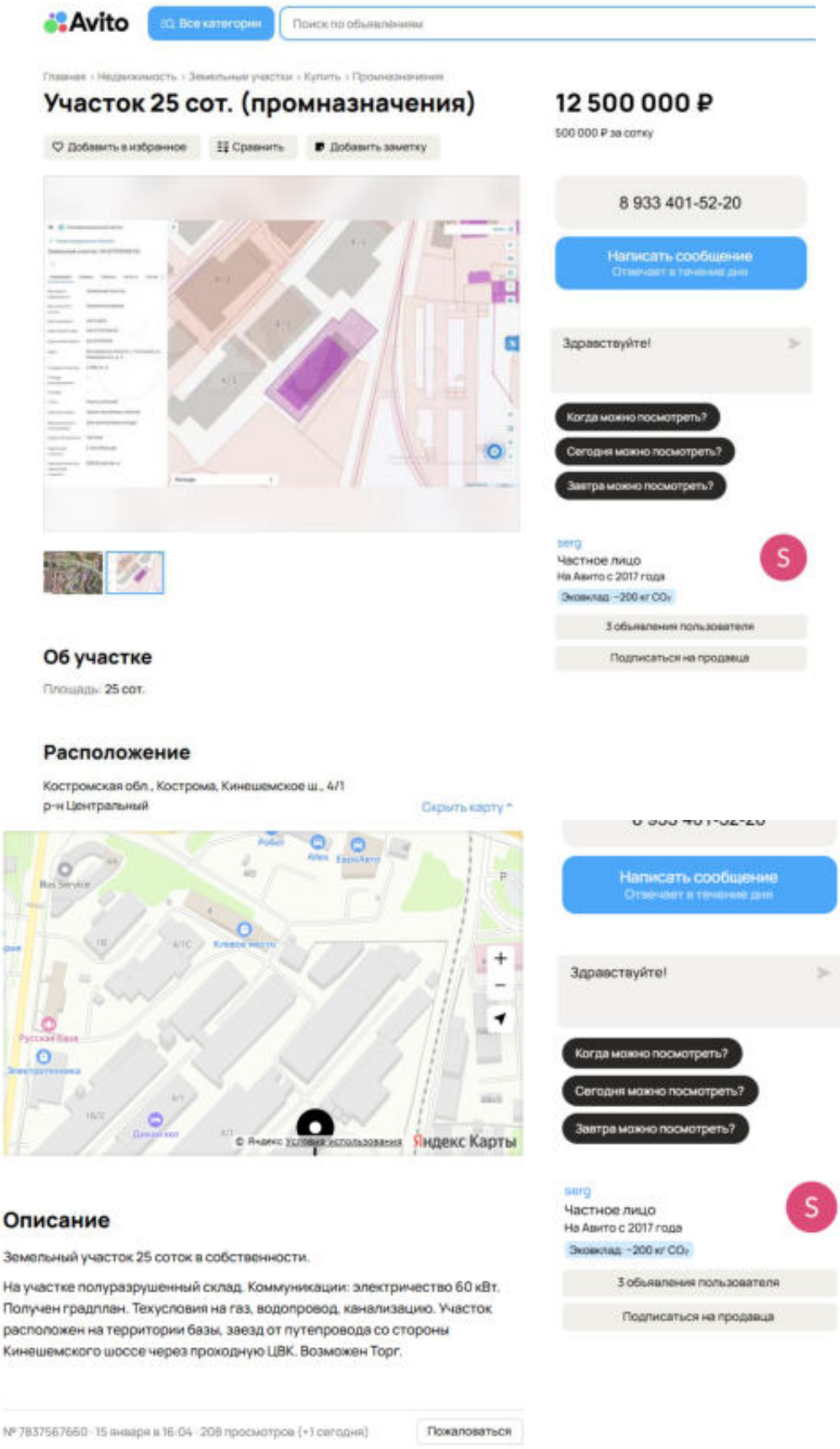
| Показатель | Сопоставимый объект № 1 | Сопоставимый объект № 2 | Сопоставимый объект № 3 | Сопоставимый объект № 4 | Сопоставимый объект № 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** |
| | | | | | маневровых площадок. Для эксплуатации лесопильного цеха |
| Территориальная зона, в границах которой расположен земельный участок | П-3 (промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов IV, V класса опасности | П-4 (промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов V класса опасности | ГП-6 (зона градостроительных преобразований в общественно-деловую зону) | П-3 (промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов IV, V класса опасности | Д-1.6 (многофункциональная общественно-деловая зона) |
| Класс вида разрешённого использования согласно справочнику оценщика | Земельный участок под индустриальную застройку | Земельный участок под индустриальную застройку | Земельный участок под индустриальную застройку | Земельный участок под индустриальную застройку | Земельный участок под индустриальную застройку |
| Рельеф участка | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей |
| Конфигурация земельного участка | Правильная (прямоугольная) | Правильная (близкая к прямоугольной) | Правильная (близкая к прямоугольной) | Правильная (близкая к прямоугольной) | Неправильная |
| Наличие инженерных коммуникаций | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация |

Диапазон цен предложений составляет 4 234 – 7 458 руб./м$^2$.

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между объектом оценки и подобранными сопоставимыми объектами (местоположение, различие в общей площади, условие торга, наличие инженерных коммуникаций и т.п.). Конечная рыночная стоимость объекта оценки может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между объектом оценки и подобранными сопоставимыми объектами.

Ниже приведены принт-скрины объявлений земельных участков, выбранных в качестве объектов-аналогов. В период проведения работ по всем объявлениям производились телефонные переговоры с целью выявить подробные характеристики объектов-аналогов. Вся информация, содержащаяся в объявлениях, актуальна на дату оценки.

Сопоставимый объект № 1

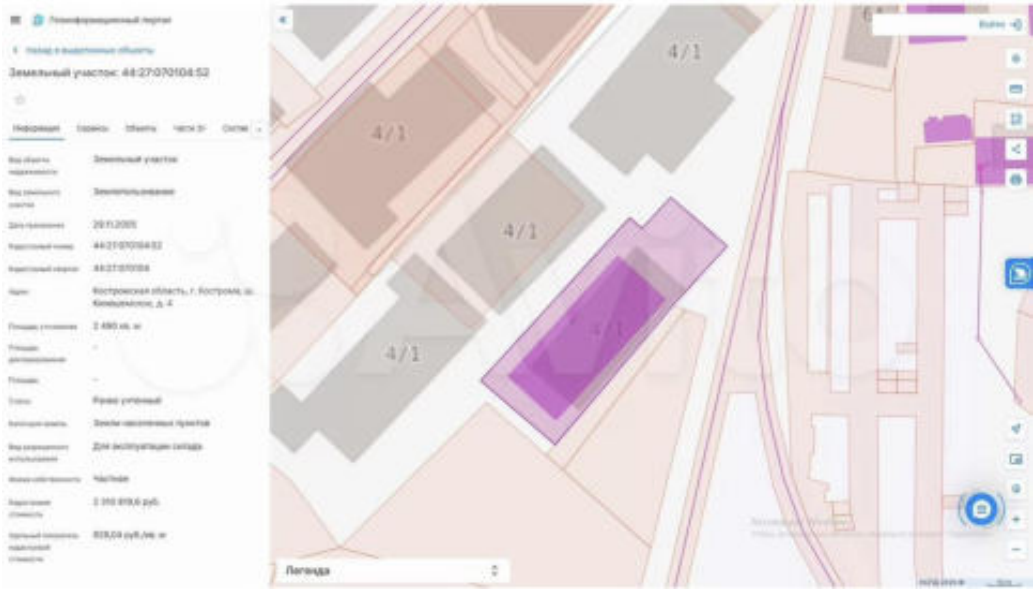


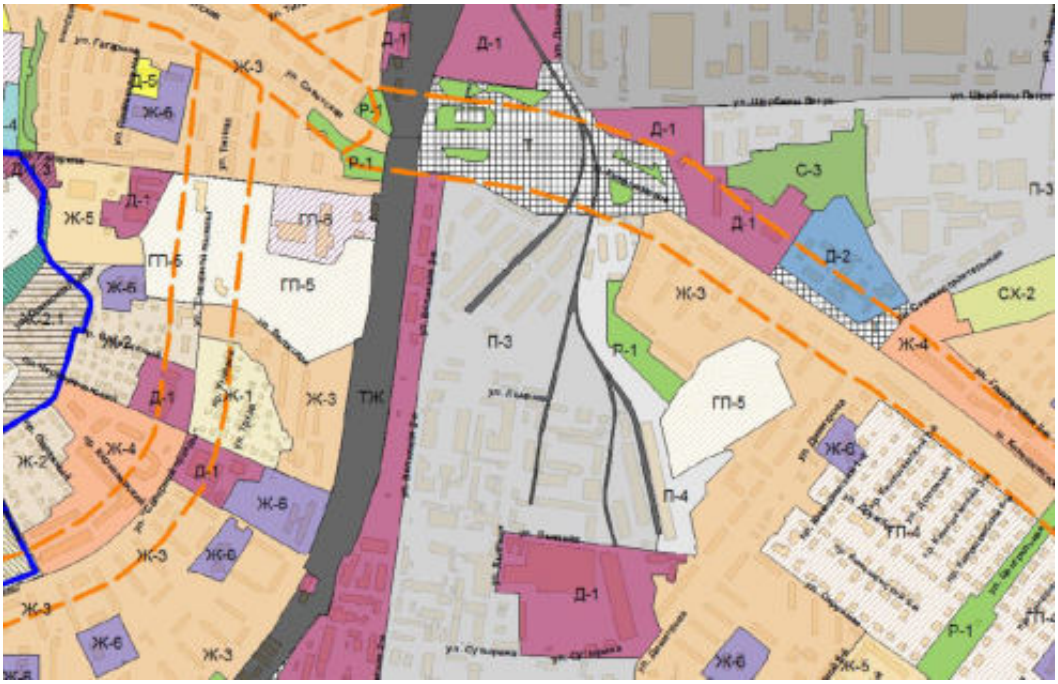

https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_7837567660

В ходе интервьюирования было установлено, что к продаже предлагается участок с кадастровым номером 44:27:070104:52.

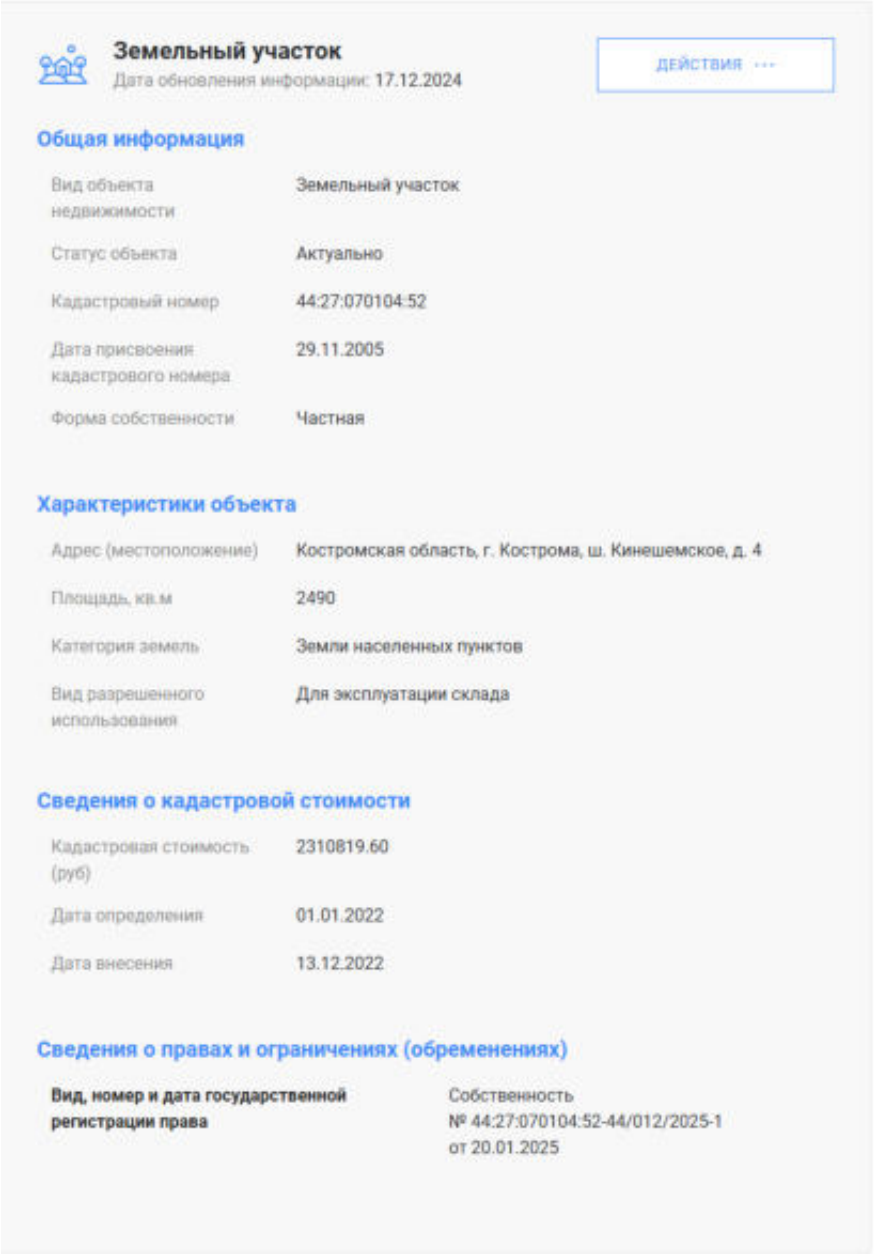
Материалы, содержащиеся в объявлении




https://gradkostroma.ru/i/u/society/land-use/Муниципальные_нормативы.htm



**Земельный участок**
Дата обновления информации: 17.12.2024

ДЕЙСТВИЯ

**Общая информация**

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:070104:52 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 29.11.2005 |
| Форма собственности | Частная |

**Характеристики объекта**

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Костромская область, г. Кострома, ш. Кинешемское, д. 4 |
| Площадь, кв.м | 2490 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Для эксплуатации склада |

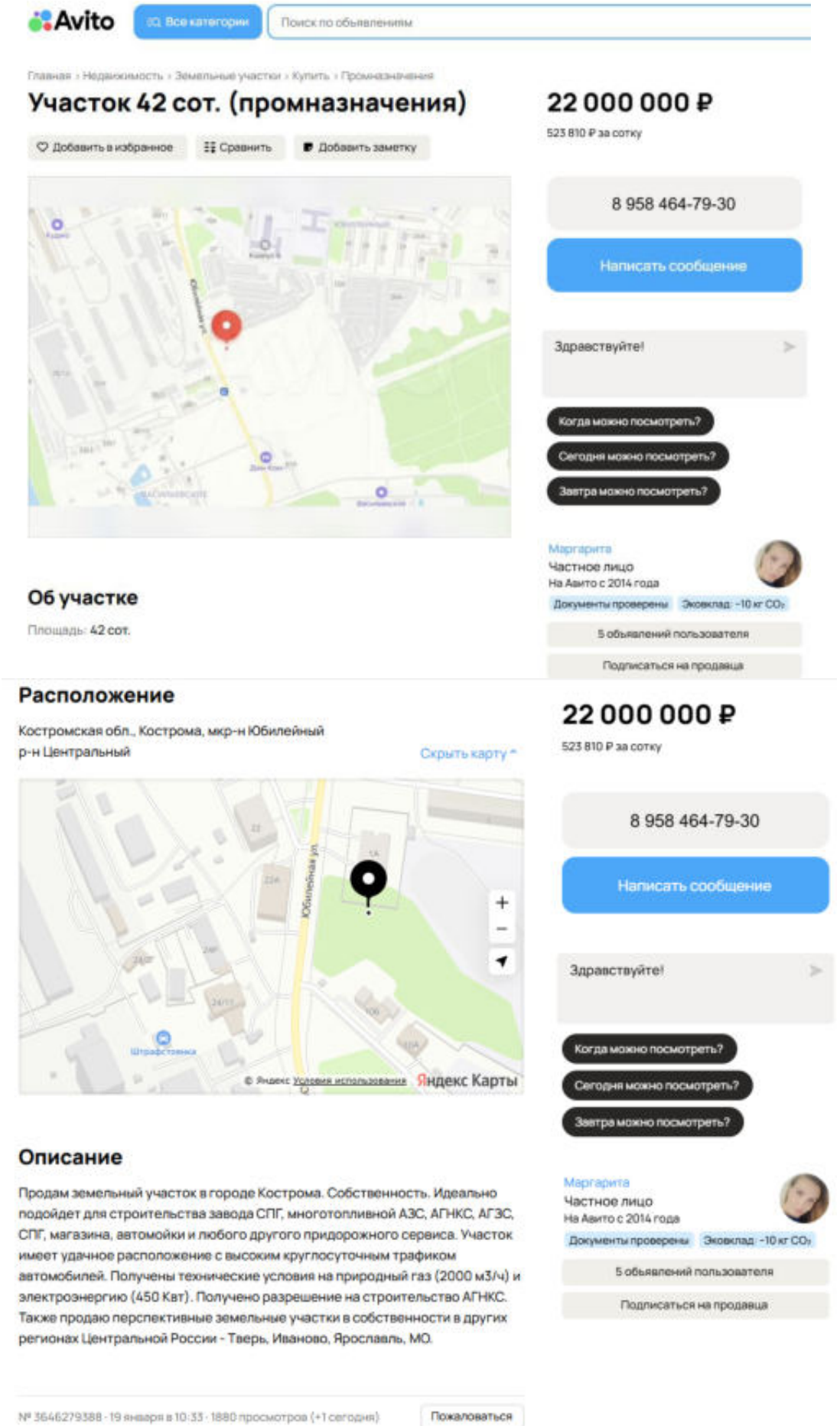
**Сведения о кадастровой стоимости**

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 2310819.60 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 13.12.2022 |

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

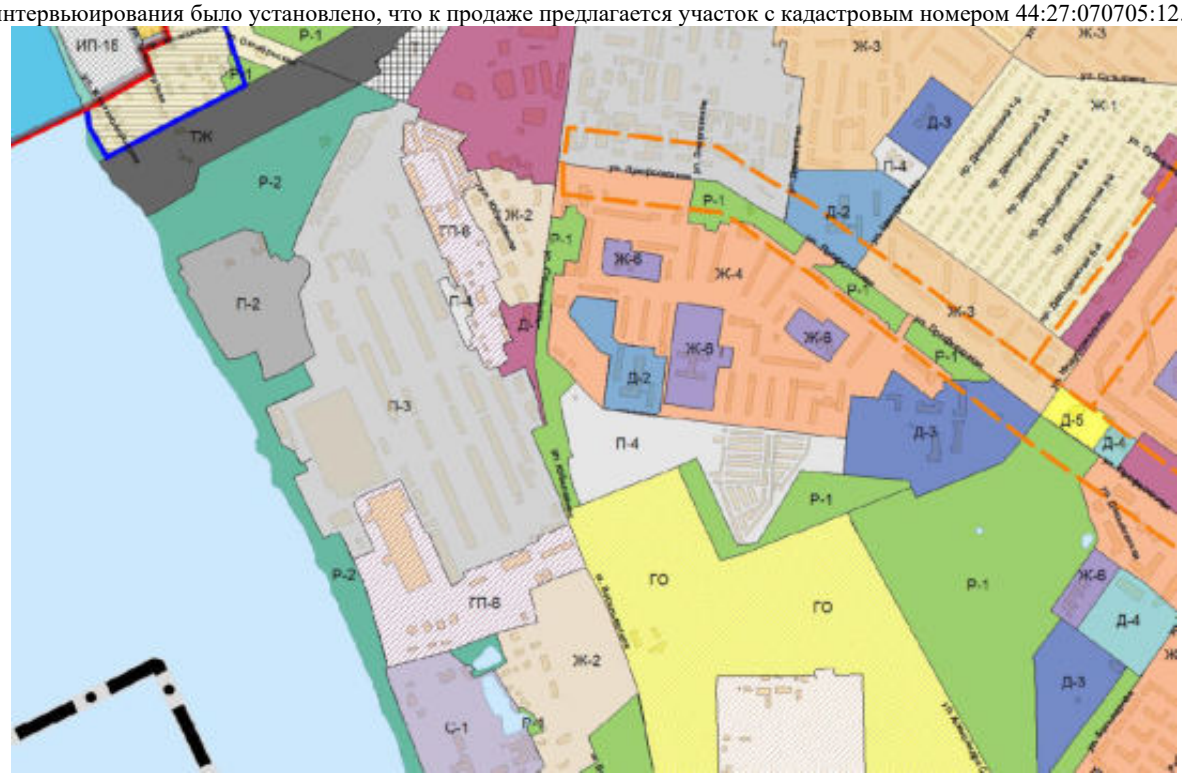
| | |
|---|---|
| **Вид, номер и дата государственной регистрации права** | Собственность<br>№ 44:27:070104:52-44/012/2025-1<br>от 20.01.2025 |

Данные Росреестра
https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

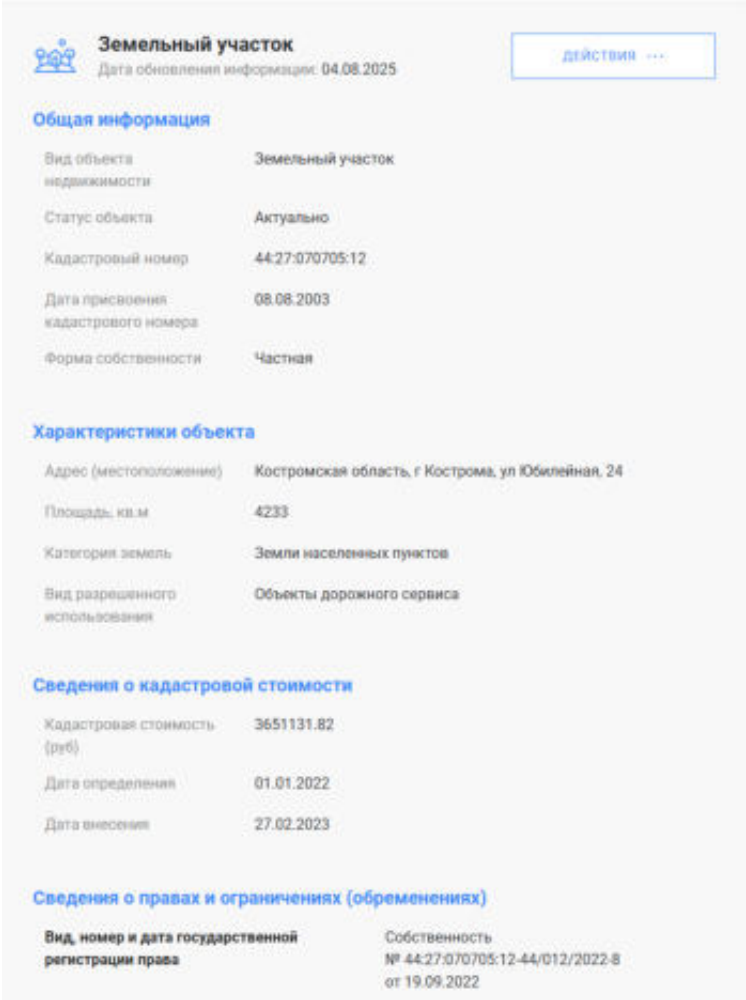



https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._promnaznacheniya_3646279388

В ходе интервьюирования было установлено, что к продаже предлагается участок с кадастровым номером 44:27:070705:12.




https://gradkostroma.ru/i/u/society/land-use/Муниципальные_нормативы.htm



**Земельный участок**
Дата обновления информации: 04.08.2025

действия

**Общая информация**

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:070705:12 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 08.08.2003 |
| Форма собственности | Частная |

**Характеристики объекта**

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Костромская область, г Кострома, ул Юбилейная, 24 |
| Площадь, кв.м | 4233 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Объекты дорожного сервиса |

**Сведения о кадастровой стоимости**

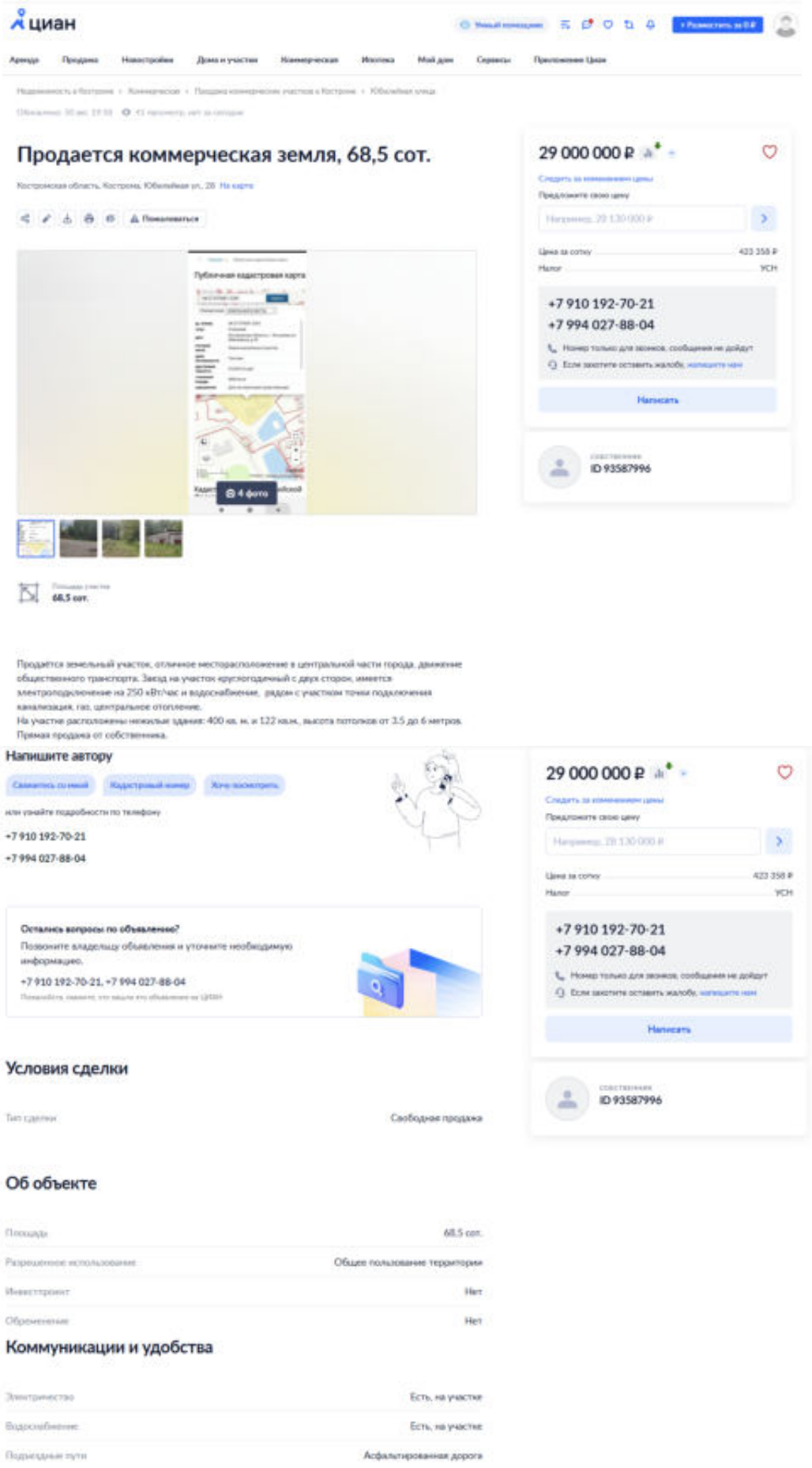
| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 3651131.82 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 27.02.2023 |

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

| | |
|---|---|
| **Вид, номер и дата государственной регистрации права** | Собственность<br>№ 44:27:070705:12-44/012/2022-8<br>от 19.09.2022 |

Данные Росреестра
https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

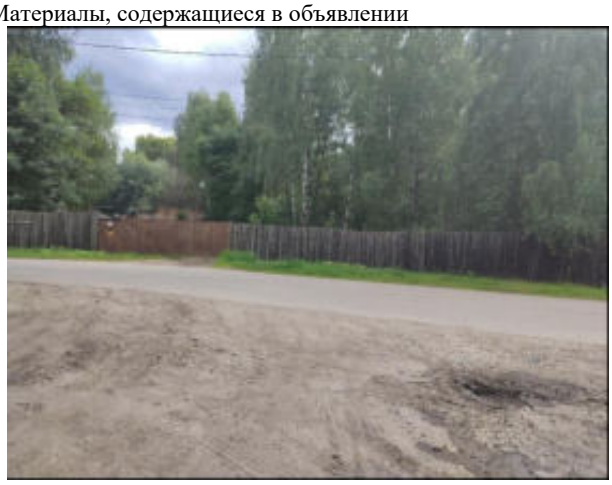
Сопоставимый объект № 3




https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/320302182/

Материалы, содержащиеся в объявлении

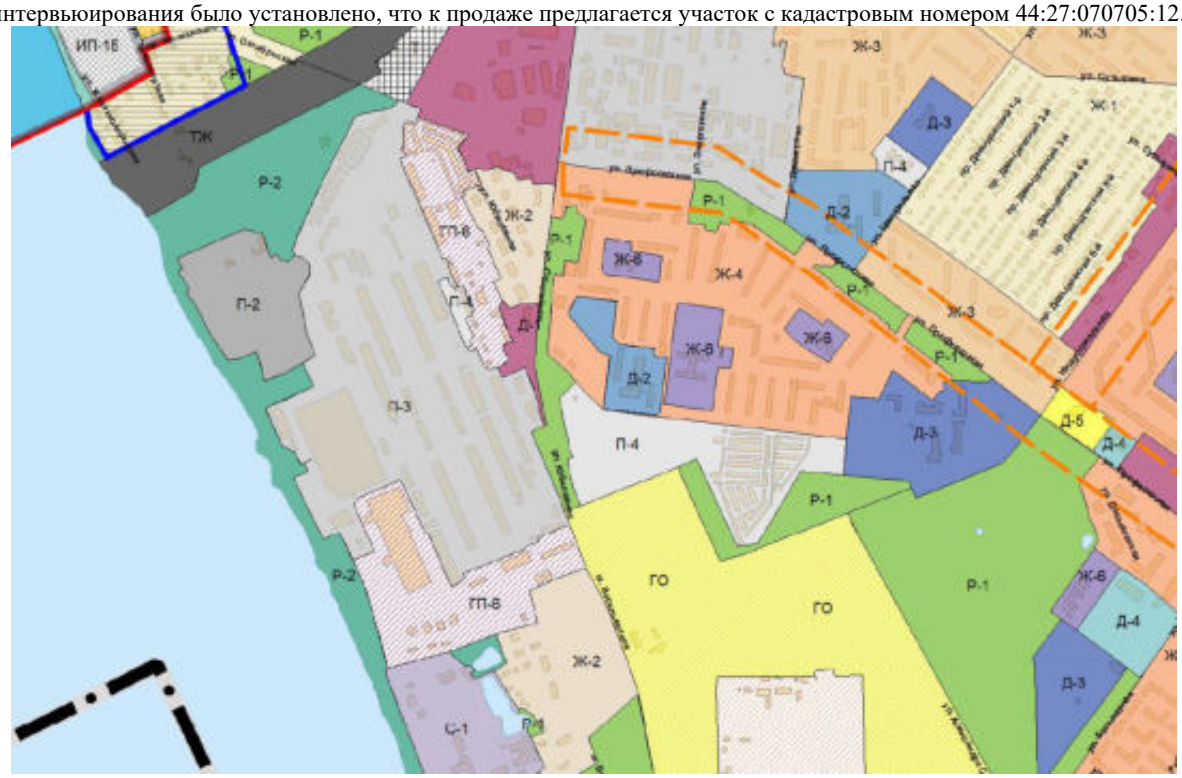


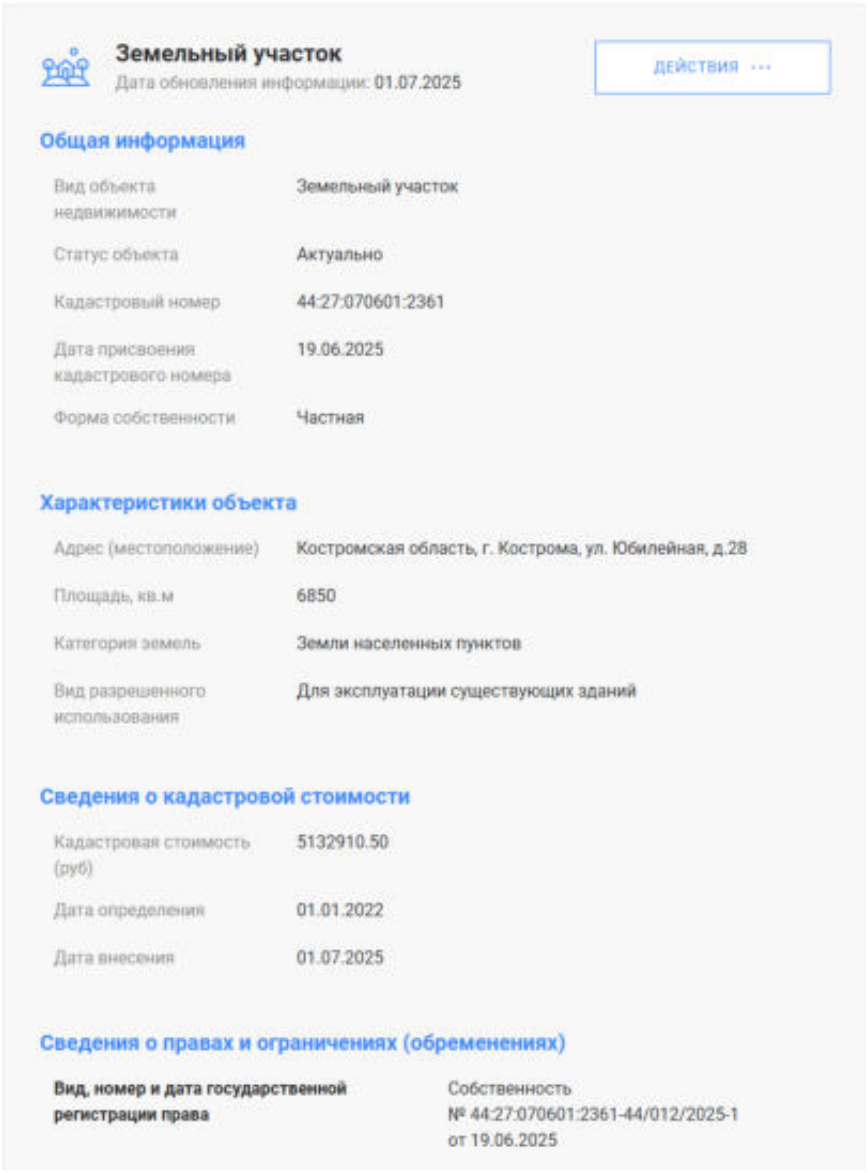




В ходе интервьюирования было установлено, что к продаже предлагается участок с кадастровым номером 44:27:070705:12.




https://gradkostroma.ru/i/u/society/land-use/Муниципальные_нормативы.htm



**Земельный участок**
Дата обновления информации: 01.07.2025

ДЕЙСТВИЯ

**Общая информация**

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:070601:2361 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 19.06.2025 |
| Форма собственности | Частная |

**Характеристики объекта**

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Костромская область, г. Кострома, ул. Юбилейная, д.28 |
| Площадь, кв.м | 6850 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Для эксплуатации существующих зданий |

**Сведения о кадастровой стоимости**

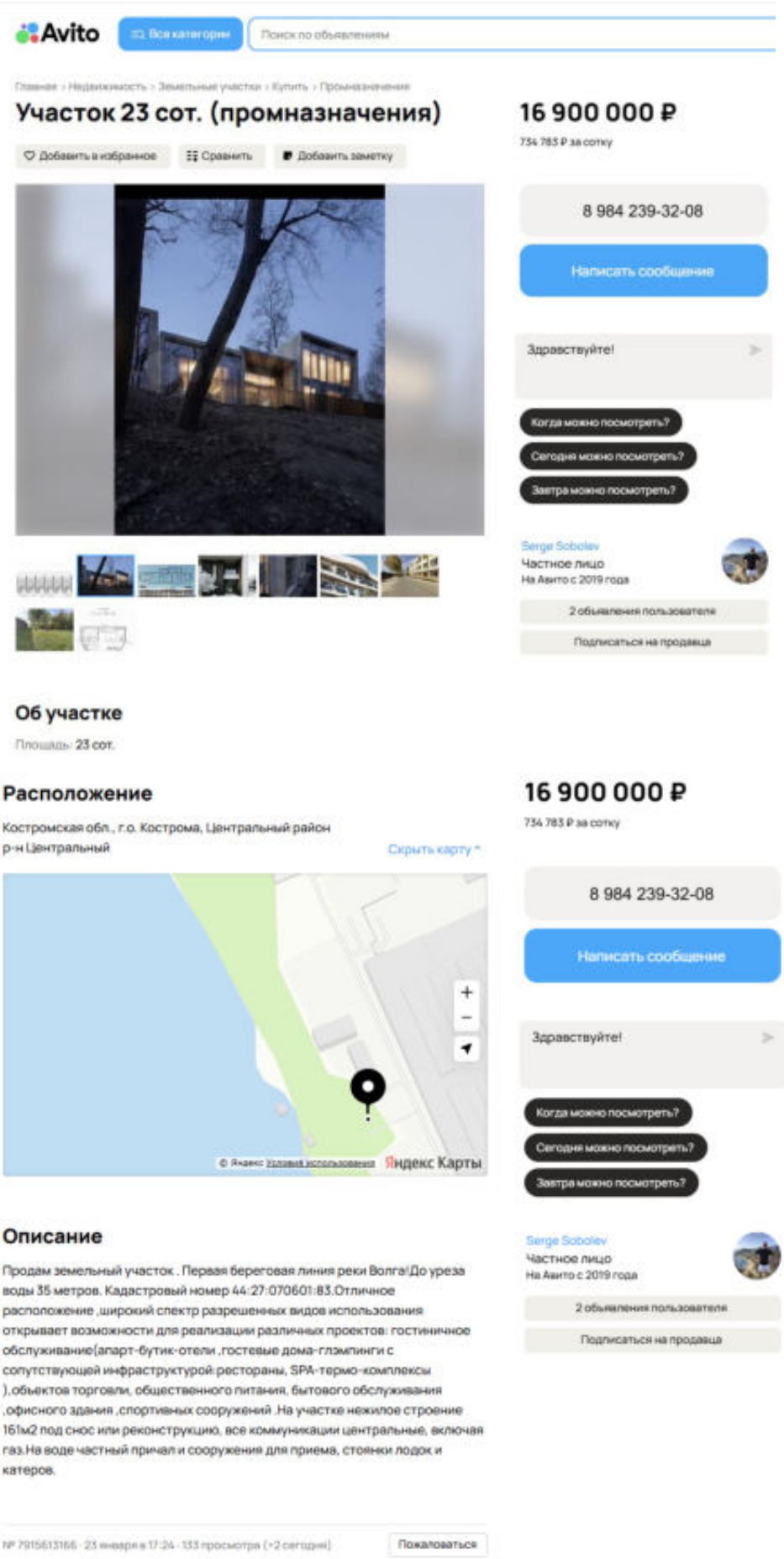
| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 5132910.50 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 01.07.2025 |

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

| | |
|---|---|
| **Вид, номер и дата государственной регистрации права** | Собственность<br>№ 44:27:070601:2361-44/012/2025-1<br>от 19.06.2025 |

Данные Росреестра
https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Сопоставимый объект № 4




https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._promnaznacheniya_7915613166

В ходе интервьюирования было установлено, что к продаже предлагается участок с кадастровым номером 44:27:070601:83.



https://gradkostroma.ru/i/u/society/land-use/Муниципальные_нормативы.htm

**Земельный участок**
Дата обновления информации: 04.08.2025

ДЕЙСТВИЯ

**Общая информация**

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:070601:83 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 04.08.2004 |
| Форма собственности | Частная |

**Характеристики объекта**

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Костромская обл. , г. Кострома, ул. Юбилейная, д 28 |
| Площадь, кв.м | 2266.1 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | для эксплуатации цеха по производству мебели |

**Сведения о кадастровой стоимости**

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 1565308.58 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 03.12.2022 |

**Ранее присвоенные номера**

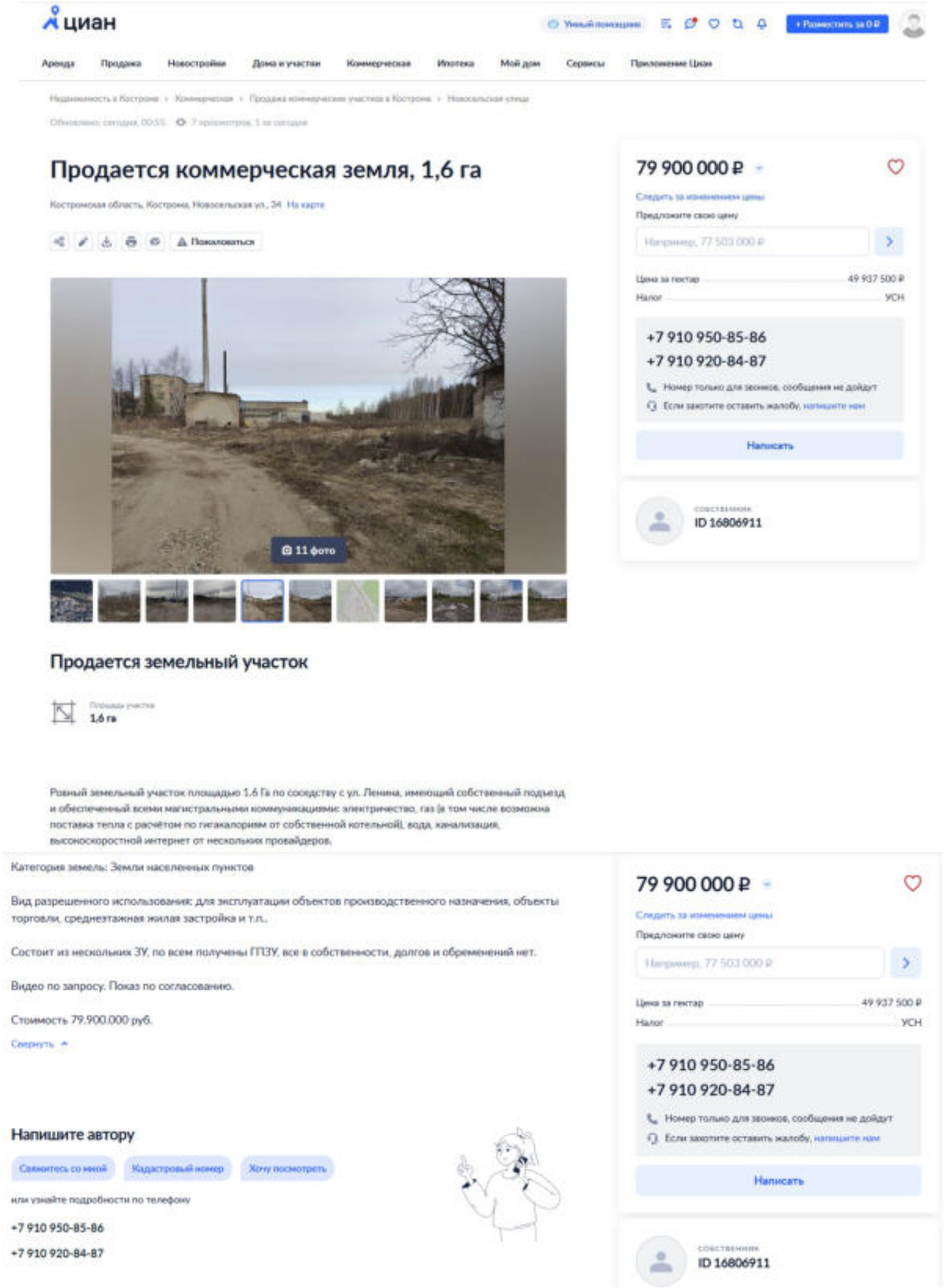
| | |
|---|---|
| Кадастровый номер | 44:27:07 06 01:0083 |

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

| | |
|---|---|
| **Вид, номер и дата государственной регистрации права** | Собственность<br>№ 44:27:070601:83-44/001/2017-1<br>от 08.12.2017 |

Данные Росреестра
https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Сопоставимый объект № 5

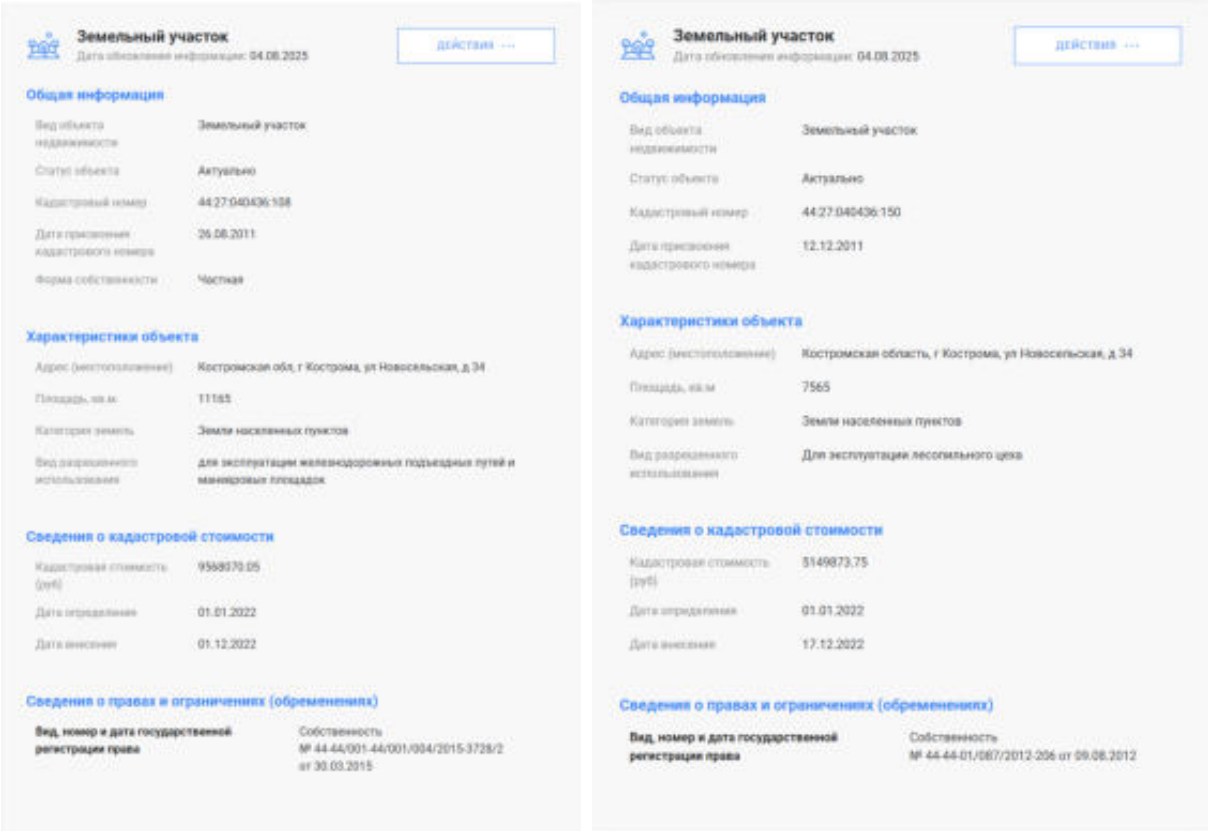



https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/325543021/

В результате интервьюирования было установлено, что к продаже предлагаются два земельных участка с кадастровыми номерами 44:27:040436:108 и 44:27:040436:150




https://gradkostroma.ru/i/u/society/land-use/Муниципальные_нормативы.htm



Земельный участок
Дата обновления информации: 04.08.2025
действия

Общая информация

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:040436:108 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 26.08.2011 |
| Форма собственности | Частная |

Характеристики объекта

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Костромская обл, г Кострома, ул Новосельская, д 34 |
| Площадь, кв.м | 11165 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | для эксплуатации железнодорожных подъездных путей и маневровых площадок |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 9568870.05 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 01.12.2022 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 44:44/001:44/001/004/2015-3728/2 от 30.03.2015 |

Земельный участок
Дата обновления информации: 04.08.2025
действия

Общая информация

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:040436:150 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 12.12.2011 |

Характеристики объекта

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Костромская область, г Кострома, ул Новосельская, д 34 |
| Площадь, кв.м | 7565 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Для эксплуатации лесопильного цеха |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 5149873.75 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 17.12.2022 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 44-44-01/087/2012-206 от 09.08.2012 |

Данные Росреестра
https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

## Анализ ценообразующих факторов

С целью выявления основных ценообразующих факторов Оценщик проанализировал следующие источники информации:

*В соответствии с п. 8 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»: подтверждение «информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: … в виде материалов и копий документов … доступ к которым происходит на платной основе». В настоящем отчете использованы материалы Справочника оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Нижний Новгород под редакцией Л.А. Лейфера и-Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Нижний Новгород под редакцией Л.А. Лейфера.*

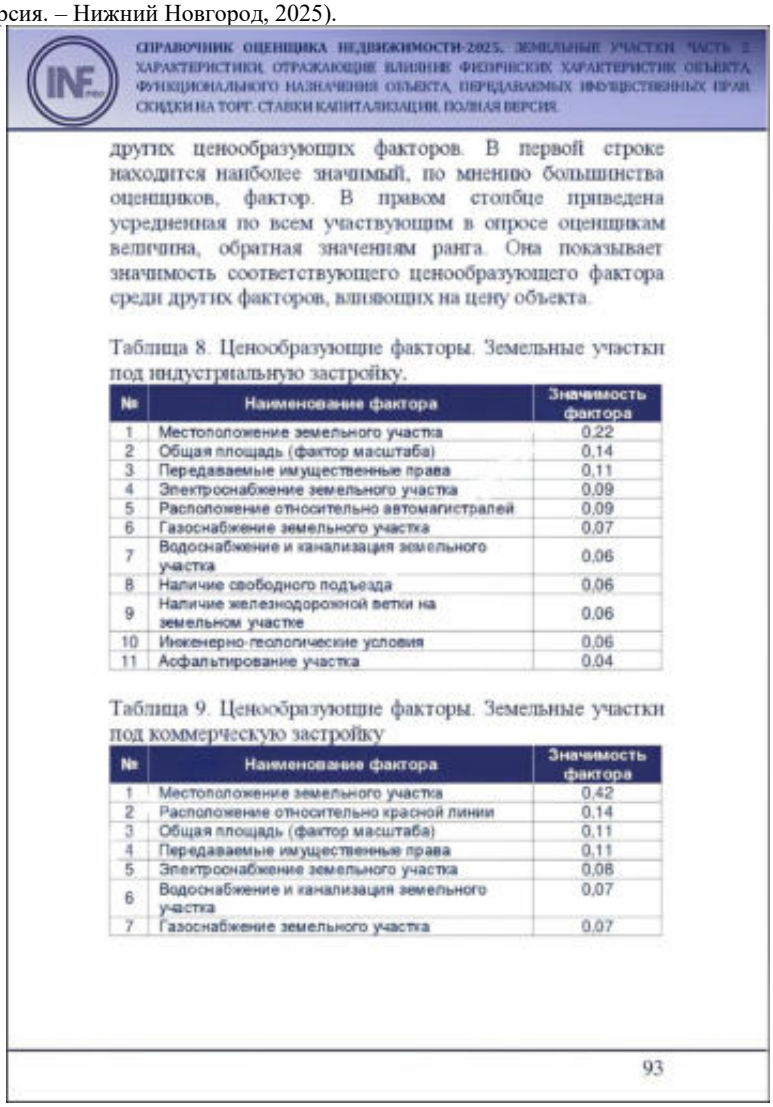
- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет-ресурсах: *www.cian.ru*, *www.avito.ru;*

Проведенный анализ позволил выявить следующие ценообразующие факторы.

***Основными ценообразующими факторами на рынке земельных участков под индустриальную застройку являются***[14]***:***

| № | Наименование фактора | Значимость фактора |
|---|---|---|
| 1 | Местоположение земельного участка | 0,22 |
| 2 | Общая площадь (фактор масштаба) | 0,14 |
| 3 | Передаваемые имущественные права | 0,11 |
| 4 | Электроснабжение земельного участка | 0,09 |
| 5 | Расположение относительно автомагистралей | 0,09 |
| 6 | Газоснабжение земельного участка | 0,07 |
| 7 | Водоснабжение и канализация земельного участка | 0,06 |
| 8 | Наличие свободного подъезда | 0,06 |
| 9 | Наличие железнодорожной ветки на земельном участке | 0,06 |
| 10 | Инженерно-геологические условия | 0,04 |
| 11 | Асфальтирование участка | 0,04 |

В скобках указан вес фактора согласно справочнику оценщика (Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. – Нижний Новгород, 2025).



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

других ценообразующих факторов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В правом столбце приведена усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену объекта.

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку.

| № | Наименование фактора | Значимость фактора |
|---|---|---|
| 1 | Местоположение земельного участка | 0,22 |
| 2 | Общая площадь (фактор масштаба) | 0,14 |
| 3 | Передаваемые имущественные права | 0,11 |
| 4 | Электроснабжение земельного участка | 0,09 |
| 5 | Расположение относительно автомагистралей | 0,09 |
| 6 | Газоснабжение земельного участка | 0,07 |
| 7 | Водоснабжение и канализация земельного участка | 0,06 |
| 8 | Наличие свободного подъезда | 0,06 |
| 9 | Наличие железнодорожной ветки на земельном участке | 0,06 |
| 10 | Инженерно-геологические условия | 0,06 |
| 11 | Асфальтирование участка | 0,04 |

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под коммерческую застройку

| № | Наименование фактора | Значимость фактора |
|---|---|---|
| 1 | Местоположение земельного участка | 0,42 |
| 2 | Расположение относительно красной линии | 0,14 |
| 3 | Общая площадь (фактор масштаба) | 0,11 |
| 4 | Передаваемые имущественные права | 0,11 |
| 5 | Электроснабжение земельного участка | 0,08 |
| 6 | Водоснабжение и канализация земельного участка | 0,07 |
| 7 | Газоснабжение земельного участка | 0,07 |

93

[14] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*

К представленным в анализируемых источниках факторам, в соответствии с ФСО № 7, п. 22е, следует добавить корректировки на условия сделки и дату предложения.

Согласно п. 11 г ФСО № 7 необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта с приведением интервалов значений этих факторов. Также согласно п. 11. ФСО № 7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения. В дальнейшем будут подобраны аналоги так, чтобы значение ценообразующих параметров было идентичным, как у оцениваемого объекта, так и у объектов-аналогов.

Учитывая то, что Оценщик не располагает данными значений корректировок по таким ценообразующим факторам, а также нежеланием вводить в заблуждение заказчика и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета) путем указания необоснованного неподтвержденного интервала значений корректировок, Оценщик считает корректным не приводить интервалы значений данных ценообразующих параметров.

Ниже приведена информация о численности населения Костромской области[15]. Как видно из представленной информации, численность населения г. Костромы составляет 264 952 человек. Исходя из этого, оценщиком использовались данные о корректировках для городов с численностью населения до 500 тыс. человек для земельных участков под индустриальную застройку.

Информация
29 апреля 2025

**КОСТРОМАСТАТ**

## ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ, МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОКРУГОВ И РАЙОНОВ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ НА 1 ЯНВАРЯ 2025 ГОДА

человек

| | Все население | Городское население | Сельское население |
|---|---|---|---|
| **Костромская область** | | | |
| Всего | 560825 | 419411 | 141414 |
| **городские округа:** | | | |
| Кострома | 264952 | 264952 | - |
| Буй | 19839 | 19839 | - |
| Волгореченск | 14014 | 13998 | 16 |
| Галич | 12358 | 12358 | - |
| Шарья | 29836 | 29112 | 724 |
| **муниципальные округа:** | | | |
| Антроповский | 4883 | - | 4883 |
| Кадыйский | 5623 | 2930 | 2693 |
| Кологривский | 3802 | 2299 | 1503 |
| Макарьевский | 9706 | 5325 | 4381 |
| Мантуровский | 14900 | 12450 | 2450 |
| Межевской | 2586 | - | 2586 |
| Нейский | 9715 | 7439 | 2276 |
| Октябрьский | 3147 | - | 3147 |
| Островский | 8568 | - | 8568 |
| Павинский | 2874 | - | 2874 |
| Парфеньевский | 4236 | - | 4236 |
| Поназыревский | 4488 | 2829 | 1659 |
| Пыщугский | 3217 | - | 3217 |
| Солигаличский | 7358 | 5297 | 2061 |
| **муниципальные районы:** | | | |
| Буйский | 8491 | 3918 | 4573 |
| Вохомский | 6380 | - | 6380 |
| Галичский | 6138 | - | 6138 |
| Костромской | 40254 | - | 40254 |
| Красносельский | 15747 | 6865 | 8882 |
| город Нерехта и Нерехтский район | 27484 | 18954 | 8530 |
| в том числе: | | | |
| городское поселение город Нерехта | 18954 | 18954 | - |
| Судиславский | 10619 | 4070 | 6549 |
| Сусанинский | 5357 | 2881 | 2476 |
| Чухломский | 7557 | 4095 | 3462 |
| Шарьинский | 6896 | - | 6896 |

Источник – сайт Костромастата 44.rosstat.gov.ru

***Корректировка на условия сделки*** учитывает особые условия сделки (например, финансовое давление обстоятельств, связанное с банкротством, необходимость срочной продажи, которые могут послужить занижению, либо напротив наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, которые могут дополнительно стимулировать, обеспечивая превышение цены над рыночно обоснованной величиной).

Данная корректировка носит индивидуальный характер и определяется отдельно в каждом конкретном случае.

***Корректировка на дату предложения*** учитывает временной фактор. Цена предложения объекта недвижимости может измениться в течение срока экспозиции в связи с изменением условий рынка. Срок экспозиции объекта оценки составляет свыше 365 дней (см. раздел «Анализ ликвидности объекта оценки»). Внесение данной поправки осуществляется в тех случаях, когда в качестве аналогов используются участки, дата предложения которых находится за границами характерного для объекта оценки срока экспозиции.

Величина корректировки всегда индивидуальна и соответствует величине инфляции (как наиболее объективному официально подтверждённому показателю) за период, истекший с даты предложения (при условии, что она не попадает в срок экспозиции, характерный для объекта).

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на вид права*** приведены

[15] *https://44.rosstat.gov.ru/folder/180005*

ниже[16]:



Таблица 23. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,87 | 0,81 | 0,92 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,78 | 0,71 | 0,85 |
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,87 | 0,82 | 0,93 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,77 | 0,69 | 0,85 |
| Земельные участки под жилую застройку (ИЖС) | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,89 | 0,83 | 0,94 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,82 | 0,76 | 0,87 |

116

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на торг*** приведены ниже[17]:

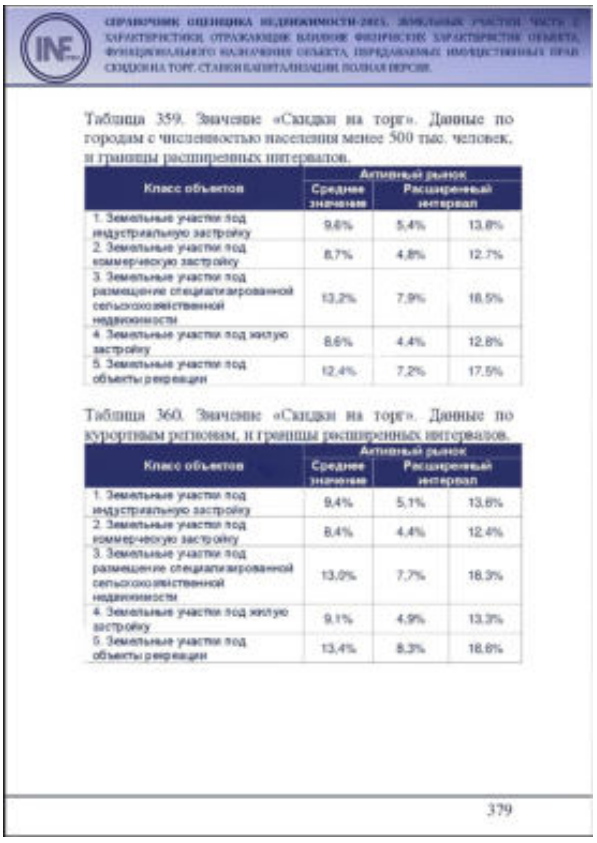


Таблица 359. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

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

Таблица 360. Значение «Скидки на торг». Данные по курортным регионам, и границы расширенных интервалов.

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

379

Местоположение земельного участка оказывает значительное влияние на его стоимость. Участки, расположенные в непосредственной близости от областного центра, имеют более высокую стоимость, чем аналогичные участки, расположенные, например, в малочисленных селах и деревнях (прочих населенных пунктах).

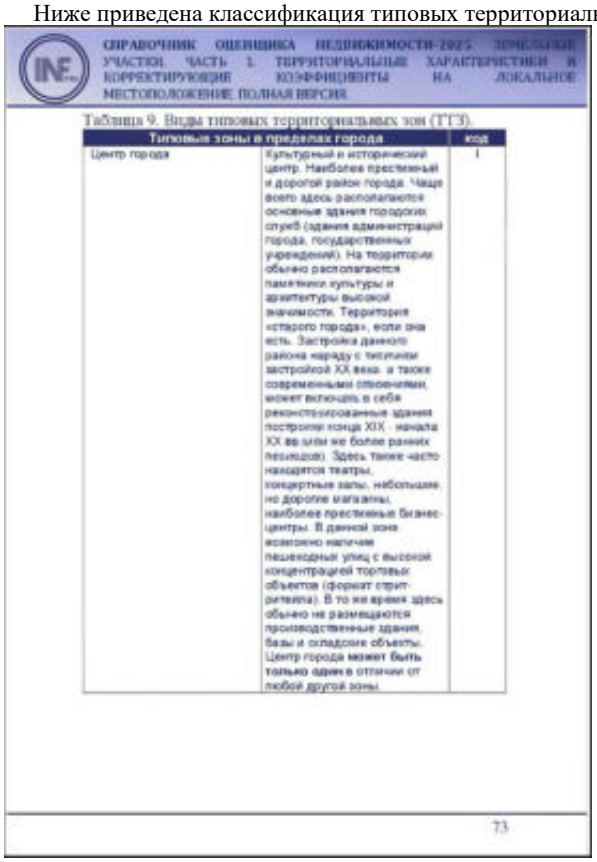
При определении выгодности местоположения земельных участков под объекты рекреации Оценщик использовал *данные*

[16] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*

[17] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*

*аналитических исследований*[18].

Ниже приведена классификация типовых территориальных зон в пределах города.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 9. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ).

| Типовые зоны в пределах города | | код |
|---|---|---|
| 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 располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными сооружениями, 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 отличии от любой другой зоны. | I |

73



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 9. Продолжение

| Типовые зоны в пределах города | | код |
|---|---|---|
| Центры деловой активности | Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. 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). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта. | II |

74

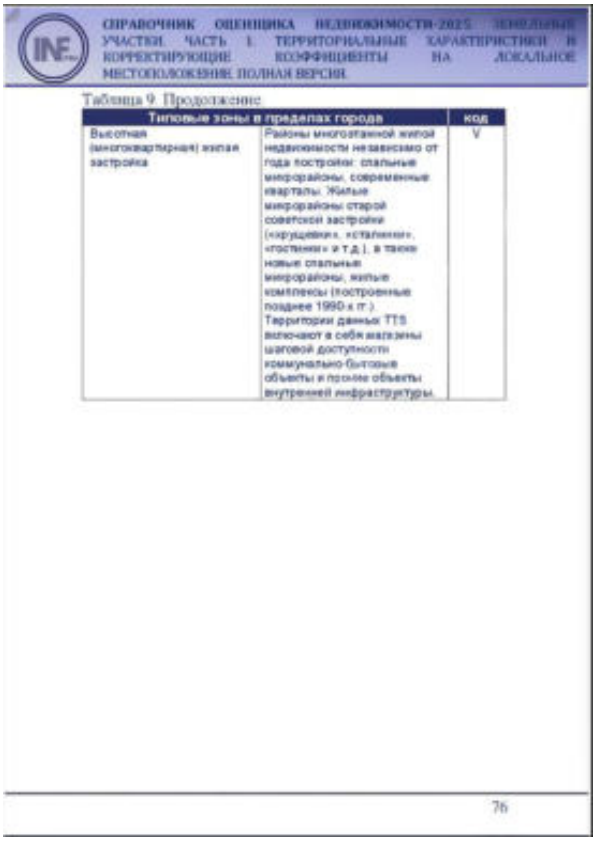


СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 9. Продолжение

| Типовые зоны в пределах города | | код |
|---|---|---|
| Зоны автомагистралей | Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, мебы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений. | III |
| Индивидуальные жилые дома | Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов. | IV |

75



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 9. Продолжение

| Типовые зоны в пределах города | | код |
|---|---|---|
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры. | V |

76

[18] Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

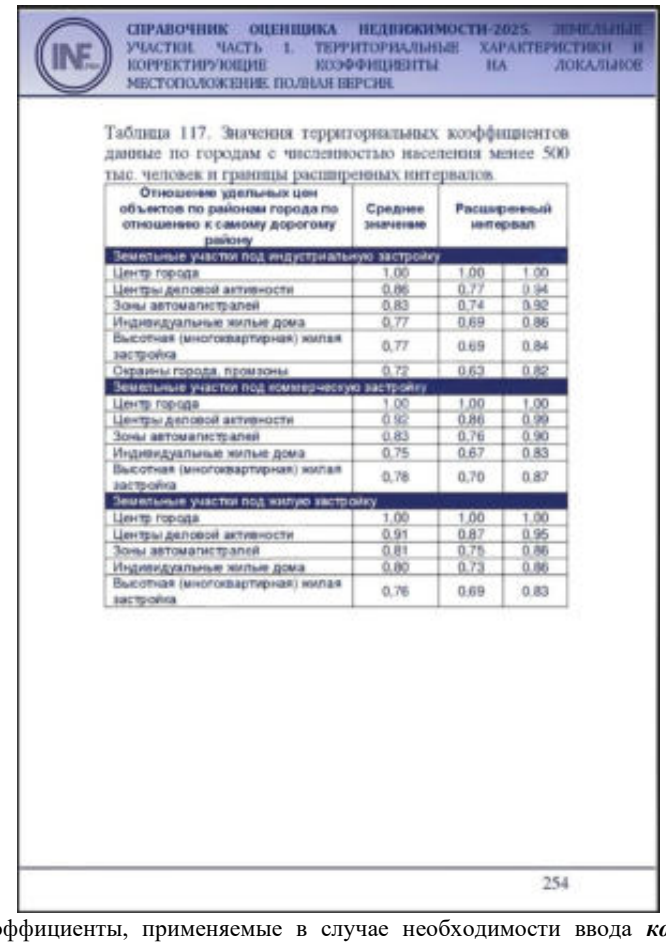
Таблица 9. Окончание

| Типовые зоны в пределах города | | код |
|---|---|---|
| Окраины города, промзоны | Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся такие 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 | VI |

Конкретные территориальные коэффициенты приведены в соответствующих разделах 8.1 и 9.1. данного издания Справочника

77

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на местоположение*** приведены ниже[19]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 117. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| **Земельные участки под индустриальную застройку** | | | |
| Центр города | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры деловой активности | 0,86 | 0,77 | 0,94 |
| Зоны автомагистралей | 0,83 | 0,74 | 0,92 |
| Индивидуальные жилые дома | 0,77 | 0,69 | 0,86 |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | 0,77 | 0,69 | 0,84 |
| Окраины города, промзоны | 0,72 | 0,63 | 0,82 |
| **Земельные участки под коммерческую застройку** | | | |
| Центр города | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры деловой активности | 0,92 | 0,86 | 0,99 |
| Зоны автомагистралей | 0,83 | 0,76 | 0,90 |
| Индивидуальные жилые дома | 0,75 | 0,67 | 0,83 |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | 0,78 | 0,70 | 0,87 |
| **Земельные участки под жилую застройку** | | | |
| Центр города | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры деловой активности | 0,91 | 0,87 | 0,95 |
| Зоны автомагистралей | 0,81 | 0,75 | 0,86 |
| Индивидуальные жилые дома | 0,80 | 0,73 | 0,86 |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | 0,76 | 0,69 | 0,83 |

254

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на расположение***

[19] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*

***относительно автомагистралей*** приведены ниже[20]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 143. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

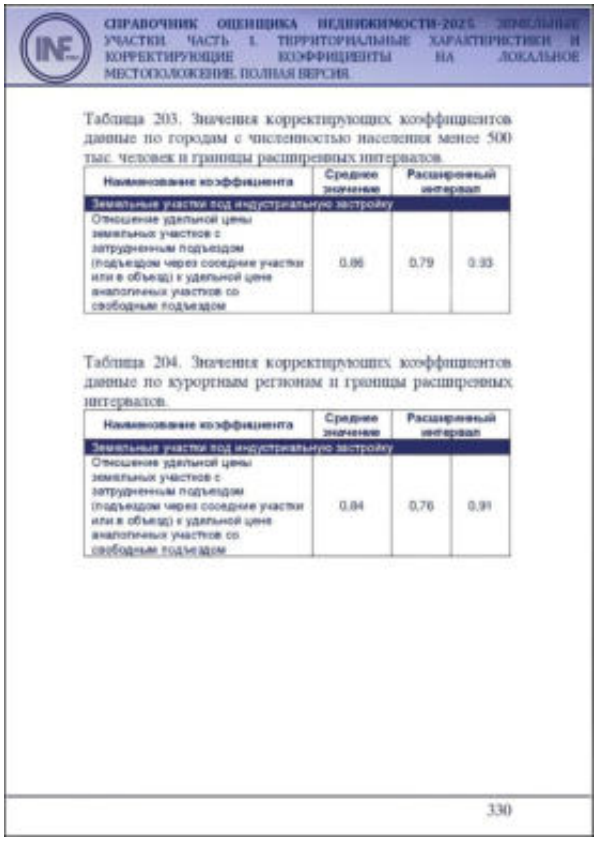
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей | 0,85 | 0,78 | 0,92 |
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей | 0,85 | 0,77 | 0,93 |

Таблица 144. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей | 0,84 | 0,77 | 0,91 |

272

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на наличие свободного подъезда к участку*** приведены ниже[21]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 203. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд) к удельной цене аналогичных участков со свободным подъездом | 0,86 | 0,79 | 0,93 |

Таблица 204. Значения корректирующих коэффициентов данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов.

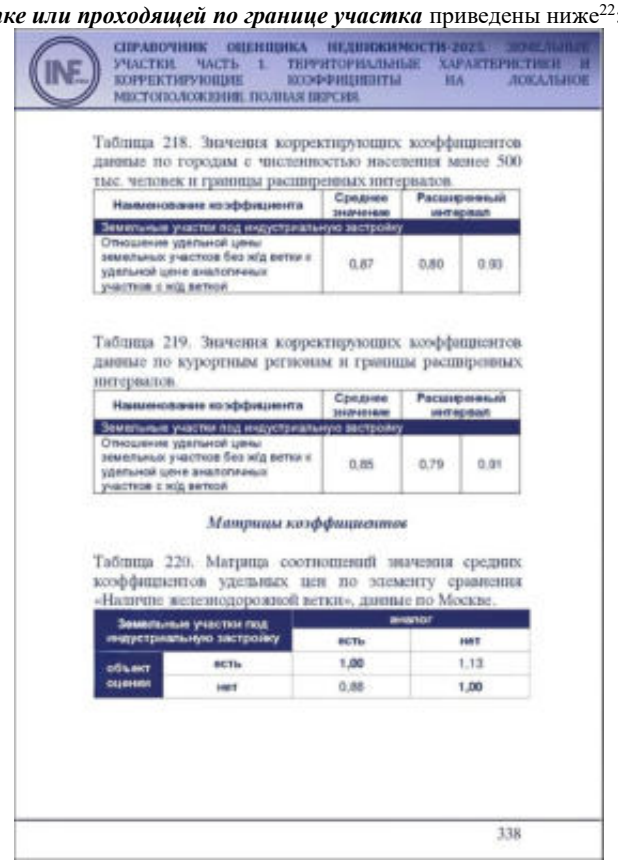
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд) к удельной цене аналогичных участков со свободным подъездом | 0,84 | 0,76 | 0,91 |

330

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на наличие***

[20] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*
[21] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*

***железнодорожной ветки на участке или проходящей по границе участка*** приведены ниже[22]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 218. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой | 0,87 | 0,80 | 0,93 |

Таблица 219. Значения корректирующих коэффициентов данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой | 0,85 | 0,79 | 0,91 |

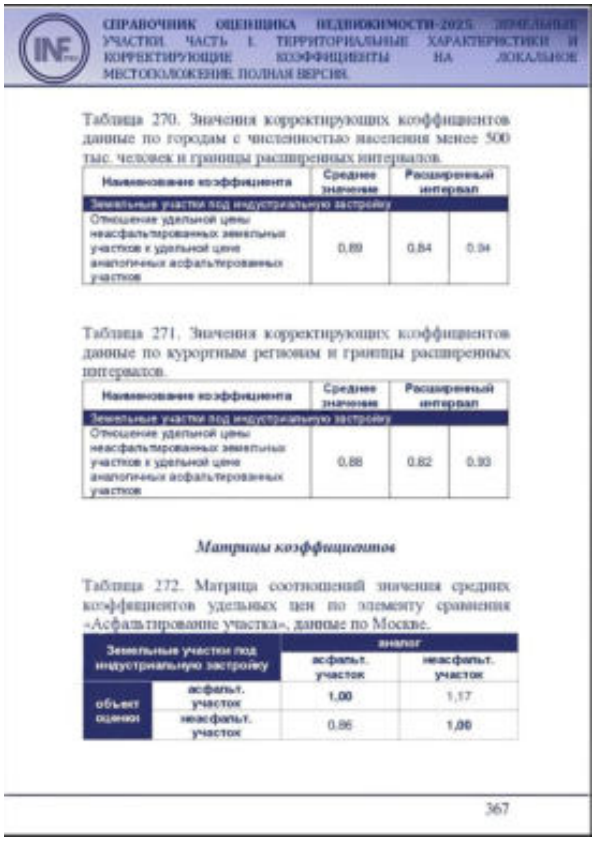
***Матрицы коэффициентов***

Таблица 220. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие железнодорожной ветки», данные по Москве.

| Земельные участки под индустриальную застройку | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | есть | нет |
| объект оценки | есть | 1,00 | 1,13 |
| | нет | 0,88 | 1,00 |

338

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на наличие асфальтирования участка*** приведены ниже[23]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 270. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены неасфальтированных земельных участков к удельной цене аналогичных асфальтированных участков | 0,89 | 0,84 | 0,94 |

Таблица 271. Значения корректирующих коэффициентов данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены неасфальтированных земельных участков к удельной цене аналогичных асфальтированных участков | 0,88 | 0,82 | 0,93 |

***Матрицы коэффициентов***

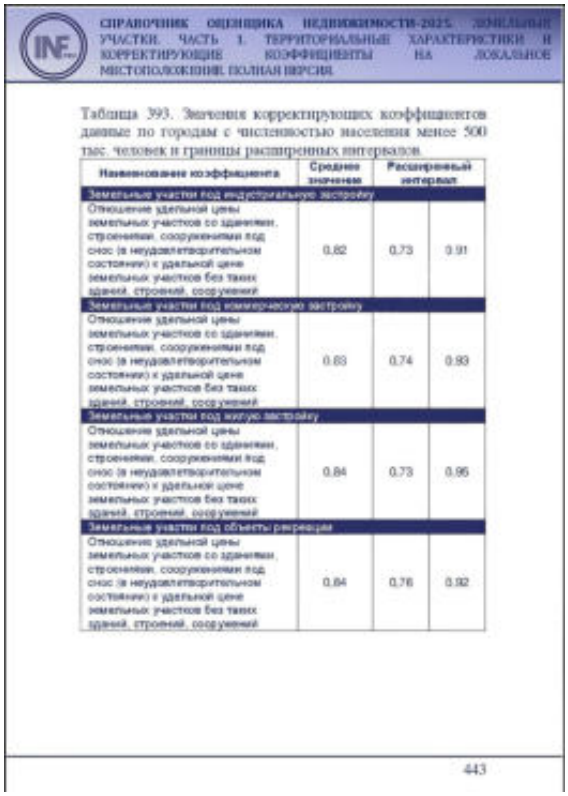
Таблица 272. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование участка», данные по Москве.

| Земельные участки под индустриальную застройку | | аналог | |
|---|---|---|---|
| | | асфальт. участок | неасфальт. участок |
| объект оценки | асфальт. участок | 1,00 | 1,17 |
| | неасфальт. участок | 0,86 | 1,00 |

367

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на снос ветхих строений, расположенных на участках*** приведены ниже[24]:

[22] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*
[23] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*
[24] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 393. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений | 0,82 | 0,73 | 0,91 |
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений | 0,83 | 0,74 | 0,93 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений | 0,84 | 0,73 | 0,95 |
| Земельные участки под объекты рекреации | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений | 0,84 | 0,76 | 0,92 |

443

Расчёт поправки на площадь осуществляется по следующей формуле:

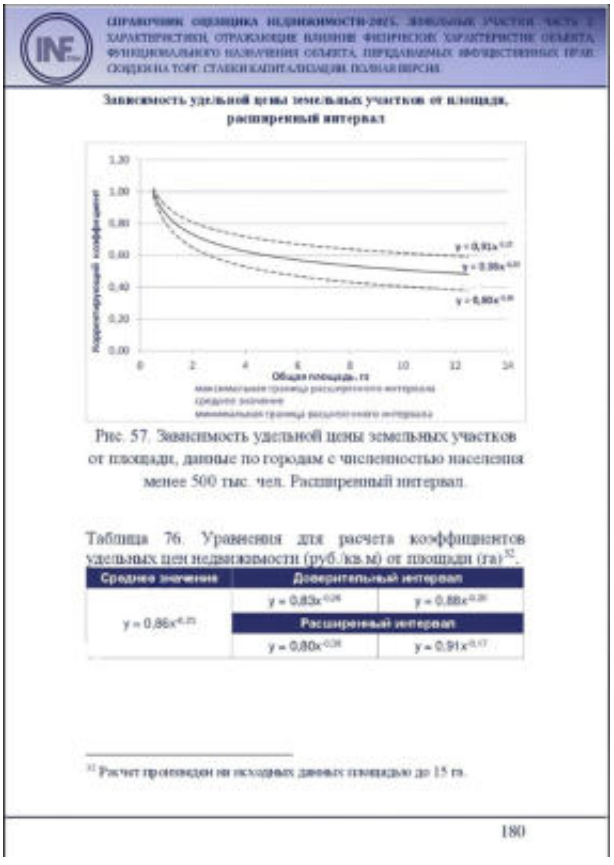
$$К_{масш} = \left(\frac{S_{оо}}{S_{оа}}\right)^{К},$$

где: $К_{масш}$ – величина корректировки на площадь, %;

$S_{оо}$ – площадь объекта оценки, м$^2$;

$S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, м$^2$;

К – величина коэффициента торможения. Величина коэффициента торможения, используемого при расчёте корректировки на площадь приведена ниже[25]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, расширенный интервал

Рис. 57. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Расширенный интервал.

Таблица 76. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (га)[32].

| Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|
| $y = 0,86x^{-0,25}$ | $y = 0,83x^{-0,26}$ | $y = 0,88x^{-0,25}$ |
| | Расширенный интервал | |
| | $y = 0,80x^{-0,26}$ | $y = 0,91x^{-0,17}$ |

[32] Расчет произведен на исходных данных площадью до 15 га.

180

[25] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на разрешённое использование участка*** приведены ниже[26]:

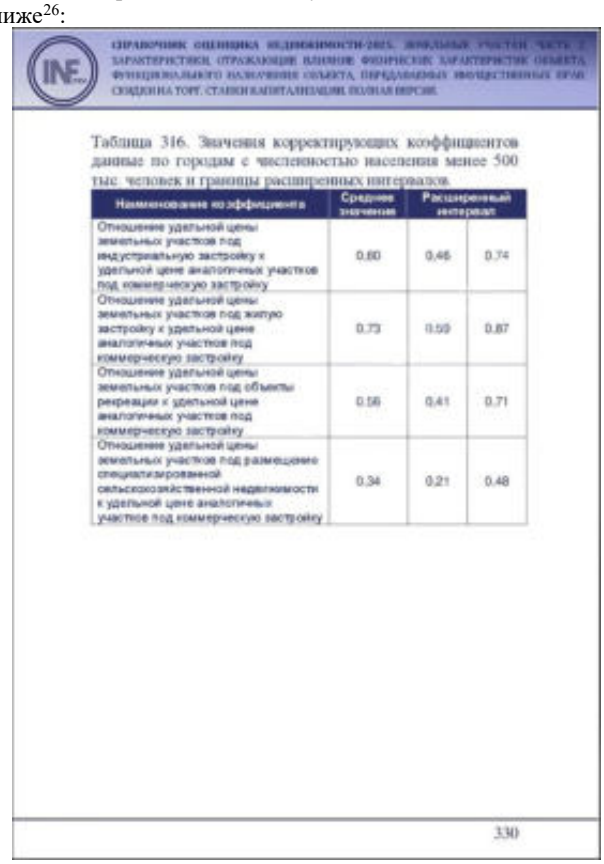


Таблица 316. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | 0,60 | 0,46 | 0,74 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | 0,73 | 0,59 | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | 0,56 | 0,41 | 0,71 |
| Отношение удельной цены земельных участков под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | 0,34 | 0,21 | 0,48 |

330

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на рельеф участка*** приведены ниже[27]:

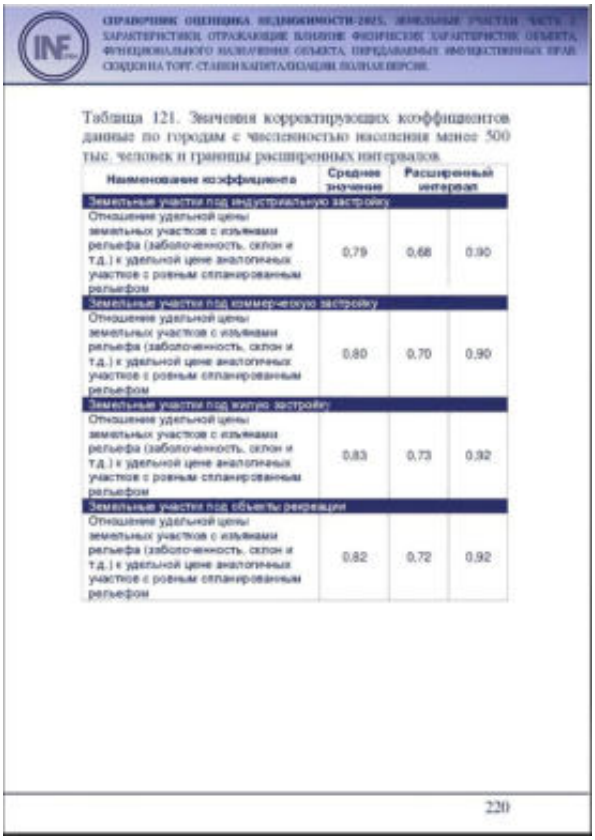


Таблица 121. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом | 0,79 | 0,68 | 0,90 |
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом | 0,80 | 0,70 | 0,90 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом | 0,83 | 0,73 | 0,92 |
| Земельные участки под объекты рекреации | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом | 0,82 | 0,72 | 0,92 |

220

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на конфигурацию***

[26] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*

[27] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*

***участка*** приведены ниже[28]:

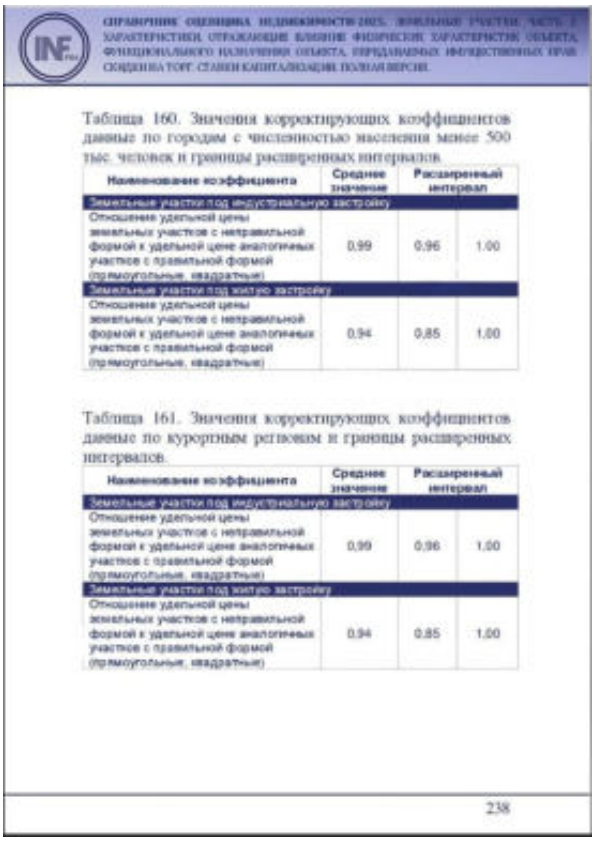


Таблица 160. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные) | 0,99 | 0,96 | 1,00 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные) | 0,94 | 0,85 | 1,00 |

Таблица 161. Значения корректирующих коэффициентов данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные) | 0,99 | 0,96 | 1,00 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные) | 0,94 | 0,85 | 1,00 |

238

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на наличие инженерных коммуникаций*** приведены ниже[29]:



Таблица 185. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,88 | 0,78 | 0,97 |
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,81 | 0,71 | 0,91 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,83 | 0,72 | 0,94 |

Таблица 186. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,87 | 0,78 | 0,96 |
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,79 | 0,69 | 0,89 |

253

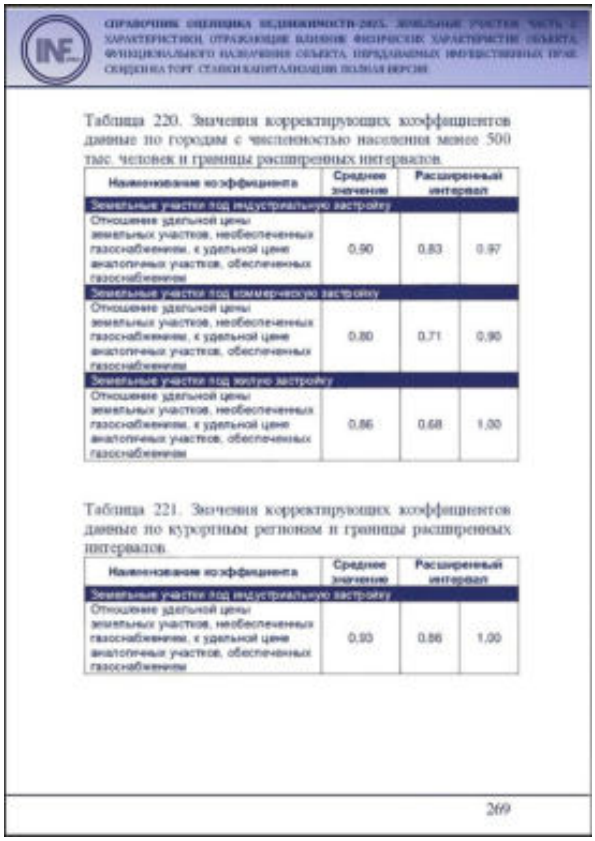


Таблица 220. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,90 | 0,83 | 0,97 |
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,80 | 0,71 | 0,90 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,86 | 0,68 | 1,00 |

Таблица 221. Значения корректирующих коэффициентов данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,93 | 0,86 | 1,00 |

269

[28] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*

[29] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*



Таблица 250. Окончание.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,86 | 0,75 | 0,97 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,85 | 0,77 | 0,93 |

Таблица 251. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,76 | 0,64 | 0,88 |
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,83 | 0,73 | 0,93 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,87 | 0,78 | 0,95 |

283

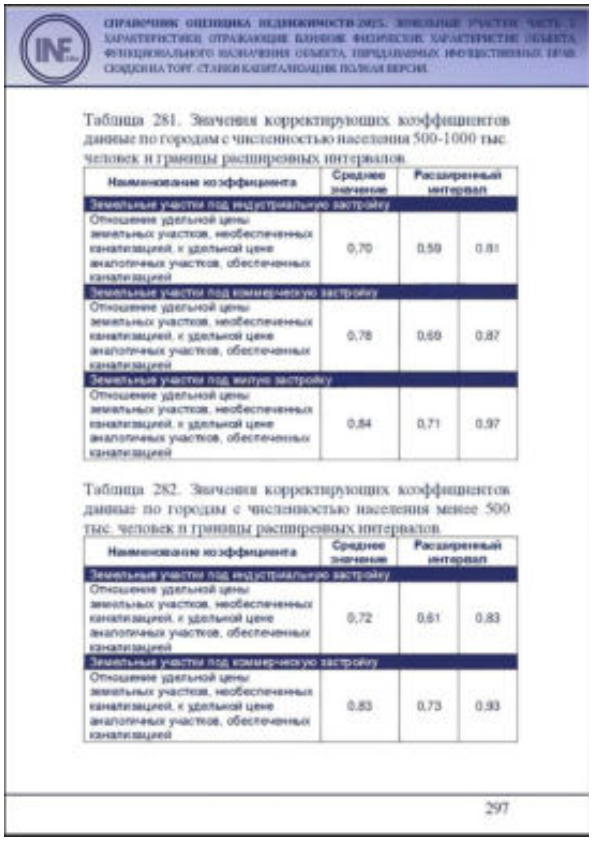


Таблица 281. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,70 | 0,59 | 0,81 |
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,78 | 0,69 | 0,87 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,84 | 0,71 | 0,97 |

Таблица 282. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,72 | 0,61 | 0,83 |
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,83 | 0,73 | 0,93 |

297

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки № 7 (пункт 11), объем проводимых исследований был определен Оценщиком на основе принципа достаточности. В процессе анализа рыночной ситуации Оценщиком выполнен комплексный анализ всех значимых ценообразующих факторов, что позволило определить рыночную стоимость объекта оценки. Проведенное исследование полностью соответствует требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и обеспечивает достоверность полученных результатов.

### *8.3. Анализ рынка производственно-складской недвижимости*[30]

📈 **Основные тренды и выводы**

- **Рост цен на фоне дефицита**: Цены как на аренду, так и на продажу демонстрируют заметный рост за год. Основная причина — **опережающий рост спроса (19%) на фоне снижения темпов нового строительства (23%)**, что ведет к сокращению качественных предложений и удорожанию существующих объектов.
- **Высокая волатильность арендных ставок**: Резкие колебания среднемесячной цены аренды могут указывать на недостаточную ликвидность рынка и большую зависимость от единичных сделок, а также на возможные сезонные факторы.

**Ярко выраженная сегментация**: Цена объекта сильно зависит от его характеристик. На рынке представлено все: от небольших помещений (92-100 м²) до целых производственных комплексов (более 1000 м²). Стоимость квадратного метра может существенно отличаться в зависимости от состояния, оснащения (электричество, высота потолков) и местоположения.

⚠️ **Факторы риска и ограничения**

При оценке рынка важно учитывать следующие моменты:

- **Налоговые изменения для малого бизнеса**: С 2026 года для предпринимателей снижаются пороги выручки для уплаты НДС. Это может привести к **росту издержек и снижению рентабельности** у части арендаторов — представителей малого бизнеса, что потенциально может оказать давление на спрос в сегменте небольших помещений.
- **Прозрачность данных**: Данные агрегируются из объявлений и могут не учитывать все закрытые сделки или финальные условия договоров, особенно в сегменте производственной недвижимости.

Информация о ценах предложений объектов была получена в ходе анализа открытых данных, опубликованных в сети Интернет (www.cian.ru, www.avito.ru и т. д.).

По данным о предложениях объектов, сопоставимых с объектом оценки, с учетом расположения объекта оценки была сформирована первичная выборка.

На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что в районе расположения объекта оценки диапазон цен предложений производственно-складских объектов составляет 20 222 – 43 169 руб./м$^2$, в зависимости от ценообразующих характеристик. Диапазон предложений по арендным ставкам составляет 250 – 500 руб./м$^2$ в месяц, в зависимости от ценообразующих характеристик.

***Определение активности рынка***

В соответствии с используемым справочником под редакцией Л.А. Лейфера под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием

[30] *Анализ составлен с использованием данных следующих интернет-сайтов «Авито» (www.avito.ru), «Циан» (www.cian.ru);*
*https://kostroma.restate.ru/graph/ceny-arendy-skladov/;*
*https://realty.yandex.ru/kostromskaya_oblast/kupit/kommercheskaya-nedvizhimost/proizvodstvennoe-pomeshchenie/sklad/;*
*https://kostroma.restate.ru/kupit-sklad-kostroma/;*
*https://kostroma.etagi.com/commerce/arenda/sklad/;*
*https://kostroma.rbnpro.ru/news/show/chto_s_rynkom_kommercheskoj_nedvizhimosti;*

на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и покупателей, редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

***Активный рынок*** — это рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

***Неактивный рынок*** — это рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Поскольку объектом оценки выступает имущественный комплекс производственно-складской недвижимости, расположенный в г. Кострома, характеризующийся активным спросом на подобные объекты, оценщик принял решение отнести сегмент рынка, к которому относится объект оценки, к активному.

## *Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений*

В соответствии с ФСО № 7, п. 11д в Отчете должен быть приведен: «анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен». Поэтому ниже приведены данные о предложениях к продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки.

### *Информация об объектах, предлагаемых к продаже*

| Показатель | Сопоставимый объект № 1 | Сопоставимый объект № 2 | Сопоставимый объект № 3 | Сопоставимый объект № 4 | Сопоставимый объект № 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** |
| Источник информации | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_8366.7_m_7755463684 т. +7 (958) 480-02-97 | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_3350_m_7780464072 т. +7 (906) 524-30-26 | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_sklad_proizvodstvo_1650_m_7906385898 т. +7 (960) 739-18-23 | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_20_000_m_7772004128 т. +7 (936) 588-77-39 | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3214.4_m_7647733375 т. +7 (936) 588-77-39 |
| Имущественные права | Право собственности | Право собственности на здание и земельный участок с кадастровым номером 44:27:060301:398. Право долгосрочной аренды на земельный участок с кадастровым номером 44:27:060301:411 | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Условия сделки | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Тип цены | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Дата предложения | 20.01.2026 | 25.01.2026 | 22.01.2026 | 23.01.2026 | 23.01.2026 |
| Местоположение | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, д. 30 | г. Кострома, ул. Галичская, 130А | г. Кострома, ул. Галичская, 102 | г. Кострома, пер. Малый, 14 | г. Кострома, ул. Ерохова, 16 |
| Наименование типовой зоны | Промзоны | Промзоны | Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Промзоны | Высотная (многоквартирная) жилая застройка |
| Код типовой зоны | VI | VI | IV | VI | IV |
| Площадь, м², *в том числе:* | 8366,7 | 3350,0 | 1633,1 | 20000,0 | 3214,4 |
| *площадь офисных помещений* | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1400,0 | 0,0 |
| *площадь производственно-складских помещений* | 8366,7 | 3350,0 | 1633,1 | 18600,0 | 3214,4 |
| Доля офисных помещений в общей площади объекта | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,07 | 0,00 |
| Вид права на земельный участок | Право собственности | Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 44:27:060301:398. Право долгосрочной аренды на земельный участок с кадастровым номером 44:27:060301:411 | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Площадь земельного участка, м² | 21 916,83 | 5 961 | 3 670 | 120 000 | 6 740 |

| Показатель | Сопоставимый объект № 1 | Сопоставимый объект № 2 | Сопоставимый объект № 3 | Сопоставимый объект № 4 | Сопоставимый объект № 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** |
| Тип объекта недвижимости | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание |
| Материал стен | Капитальные | Капитальные | Капитальные | Капитальные | Капитальные |
| Функциональное назначение объекта | Универсальный объект | Универсальный объект | Универсальный объект | Универсальный объект | Универсальный объект |
| Этаж расположения | Надземная часть | Надземная часть | Надземная часть - 11 332,9 м$^2$. Подземная часть - 525,8 м$^2$ | Надземная часть | Надземная часть / подземная |
| Физическое состояние объекта недвижимости | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Неудовлетворительное |
| Соотношение отапливаемых и неотапливаемых помещений | | | | | |
| площадь неотапливаемых помещений | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| площадь отапливаемых помещений | 8 366,7 | 3 350,0 | 1 633,1 | 20 000,0 | 3 214,4 |
| Доля отапливаемых помещений в общей площади объекта | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Состояние отделки | Удовлетворительная | Удовлетворительная | Хорошая | Удовлетворительная | Удовлетворительная |
| Наличие грузоподъемных механизмов | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Имеются | Имеются |
| Наличие холодильных камер | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Наличие железнодорожной ветки | Имеется | Отсутствует | Отсутствует | Имеется | Отсутствует |
| Цена предложения, руб. | 243 780 000 | 88 000 000 | 70 500 000 | 800 000 000 | 65 000 000 |
| Удельный показатель цены предложения, руб./м$^2$ | 29 137 | 26 269 | 43 169 | 40 000 | 20 222 |

***Информация об объектах, предлагаемых к аренде***

| Показатель | Сопоставимый объект № 1 | Сопоставимый объект № 2 | Сопоставимый объект № 3 | Сопоставимый объект № 4 | Сопоставимый объект № 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** |
| Источник информации | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1600_m_7858819449 т. +7 (923) 069-02-82 | Сайт объявлений «Циан» https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/316865364/ т. +7 (910) 660-90-21 | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2093.6_m_7914305576 т. +7 (933) 401-56-51 | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1200_m_1119091936 т. +7 (933) 401-56-51 | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_-_skladskoy_kompleks_v_arendu_3420_7810495384 т. +7 (984) 239-32-74 |
| Имущественные права | Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода | Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода | Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода | Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода | Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода |
| Условия сделки | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Тип цены | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Дата предложения | 25.01.2026 | 28.04.2025 | 25.01.2026 | 21.01.2026 | 21.01.2026 |
| Местоположение | г. Кострома, ул. Разъезд 5-й километр, 13 | г. Кострома, ул. Локомотивная, 18 | г. Кострома, ул. Ткачей, 7/7 | г. Кострома, ул. Галичская, 136А | г. Кострома, ул. Индустриальная, 93 |
| Наименование типовой зоны | Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Промзоны | Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Окраины города | Окраины города |
| Код типовой зоны | IV | VI | IV | V | V |
| Общая площадь, м², *в том числе:* | 1600,0 | 6201,2 | 2093,6 | 1200,0 | 3420,0 |
| *общая площадь офисных помещений* | 0,0 | 0,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *площадь производственно-складских помещений* | 1600,0 | 6201,2 | 2093,6 | 1200,00 | 3420,00 |
| Доля офисных помещений в общей площади объекта | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Тип объекта недвижимости | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание |
| Материал стен | Капитальные | Капитальные | Капитальные | Капитальные | Сэндвич-панели |
| Функциональное назначение объекта | Универсальный объект | Универсальный объект | Универсальный объект | Универсальный объект | Универсальный объект |
| Этаж расположения | Надземная | Надземная | Надземная | Надземная | Надземная |
| Физическое состояние объекта недвижимости | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Хорошее |
| Соотношение отапливаемых и неотапливаемых помещений | | | | | |
| площадь неотапливаемых помещений | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| площадь отапливаемых помещений | 1 600,0 | 6 201,2 | 2 093,6 | 1 200,0 | 3 420,0 |
| Доля отапливаемых помещений в общей площади объекта | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Состояние отделки | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Удовлетворительная | Хорошая |
| Наличие грузоподъемных механизмов | Отсутствуют | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются |
| Наличие холодильных камер | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Наличие железнодорожной ветки | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |

| Показатель | Сопоставимый объект № 1 | Сопоставимый объект № 2 | Сопоставимый объект № 3 | Сопоставимый объект № 4 | Сопоставимый объект № 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** |
| Месячная арендная ставка, руб. в месяц | 720 000 | 2 790 540 | 1 046 800 | 300 000 | 1 539 000 |
| Месячная арендная ставка, руб./м$^2$ месяц | 450 | 450 | 500 | 250 | 450 |
| Состав арендной ставки | Все коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются дополнительно | Все коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются дополнительно | Все коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются дополнительно | Все коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются дополнительно | Все коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются дополнительно |
| Очищенная месячная арендная ставка, руб./м$^2$ месяц | 450 | 450 | 500 | 250 | 450 |
| ***Анализ применимости предложения в качестве аналога*** | ***Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам*** | ***Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам*** | ***Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам*** | ***Не используется в качестве аналога, поскольку арендная ставка из нижнего диапазона рынка*** | ***Не используется в качестве аналога, поскольку представляет собой новое здание 2026 года постройки из сэндвич-панелей*** |

Диапазон цен предложений объектов, сопоставимых с объектом оценки, составляет: от 20 222 руб./м$^2$ до 43 169 руб./м$^2$.

Диапазон предложений арендных ставок объектов, сопоставимых с объектом оценки, составляет: от 250 руб./м$^2$ в месяц до 500 руб./м$^2$ в месяц.

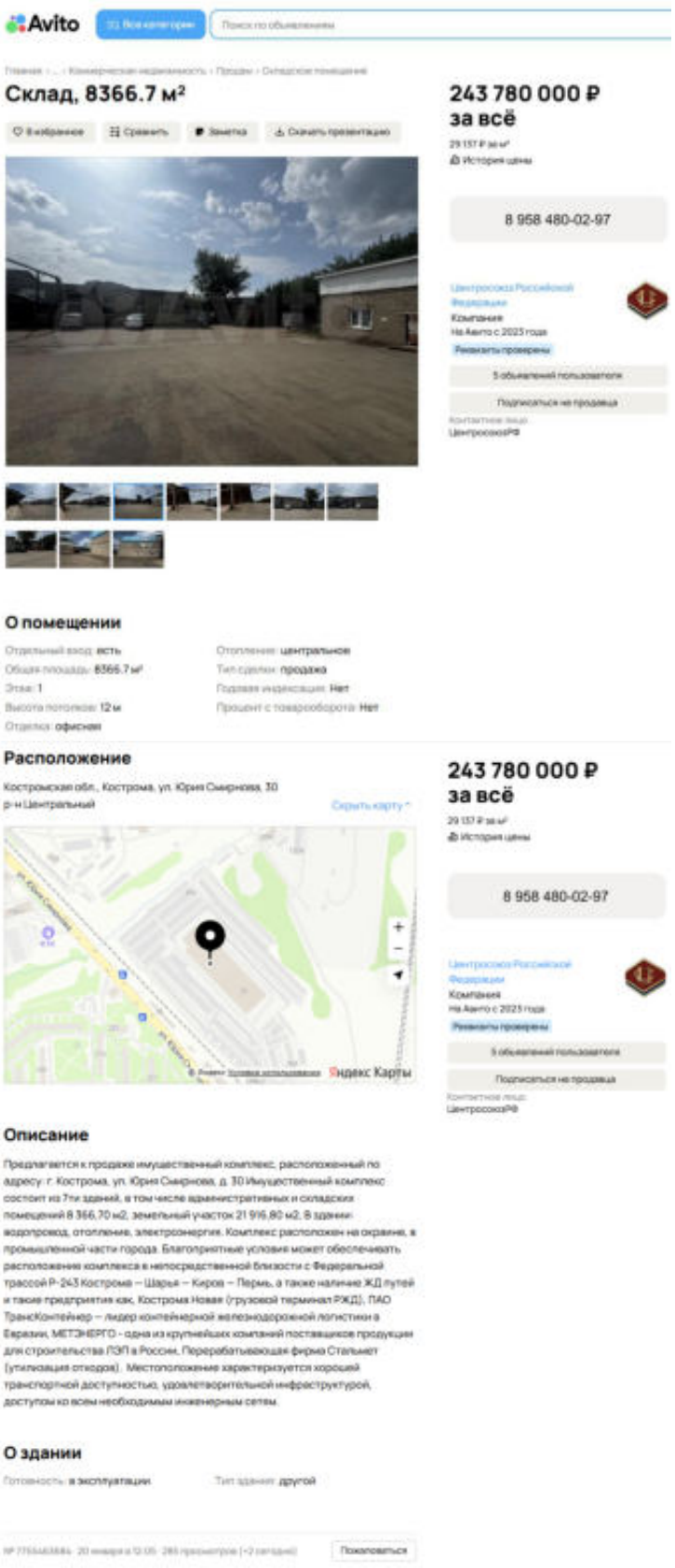
Необходимо отметить, что приведенные диапазоны цен и арендных ставок определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между объектом оценки и подобранными сопоставимыми объектами (местоположение, различие в общей площади, условие торга, физического состояния, наличия грузоподъёмных механизмов и т.п.). Итоговая рыночная стоимость объекта оценки может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между объектом оценки и подобранными сопоставимыми объектами.

Ниже приведены скриншоты сопоставимых объектов, выявленных в ходе анализа рынка.

Предложения по продаже производственно-складских объектов

В период проведения работ по всем объявлениям производились телефонные переговоры с целью выявить подробные характеристики объектов-аналогов. Вся информация, содержащаяся в объявлениях, актуальна на дату оценки.

Сопоставимый объект № 1




https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_8366.7_m_7755463684

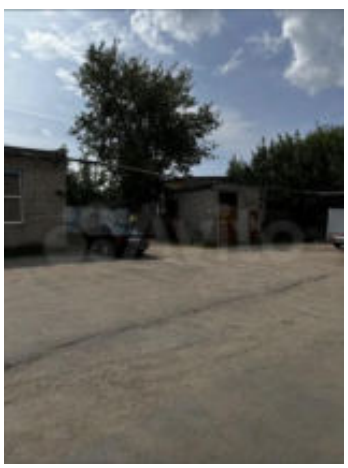
В ходе интервьюирования было установлено, что в составе комплекса имеется порядка 1 000 м$^2$ административных помещений. Все помещения в составе комплекса являются отапливаемыми.

Материалы, содержащиеся в объявлении











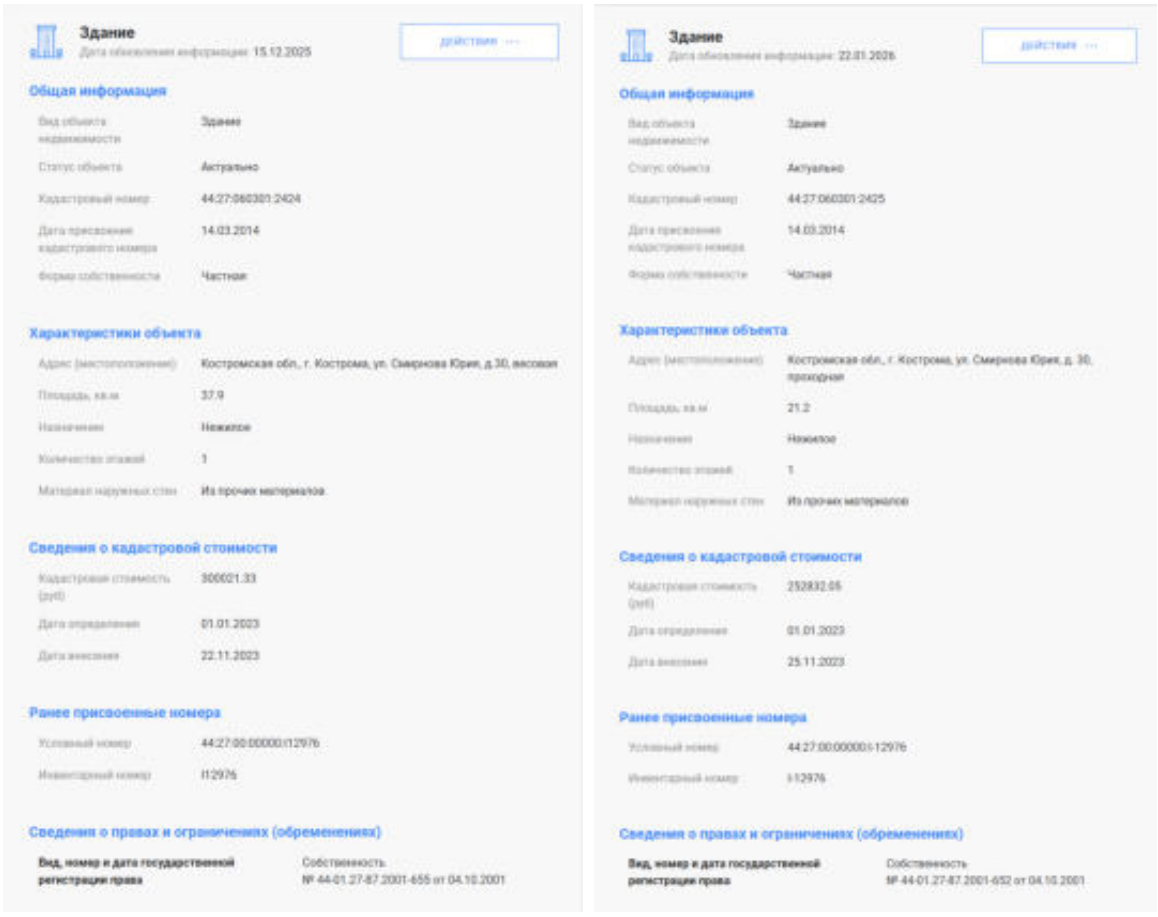



Здание
Дата обновления информации: 20.03.2024
Действия
Общая информация
Вид объекта недвижимости: Здание
Статус объекта: Актуально
Кадастровый номер: 44:27:060301:1820
Дата присвоения кадастрового номера: 08.05.2013
Форма собственности: Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение): Костромская обл, р-н Костромской, г Кострома, ул Смирнова Юрия, д.30
Площадь, кв.м: 7644.7
Назначение: Нежилое
Количество этажей: 1
Количество надземных этажей: –
Материал наружных стен: Кирпичные
Год завершения строительства: 1979
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб): 73256488.01
Дата определения: 01.01.2023
Дата внесения: 20.03.2024
Ранее присвоенные номера
Инвентарный номер: I-12976
Условный номер: 44:27:201:37870
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность
№ 44-01.27-43.2004-4365 от 28.12.2004

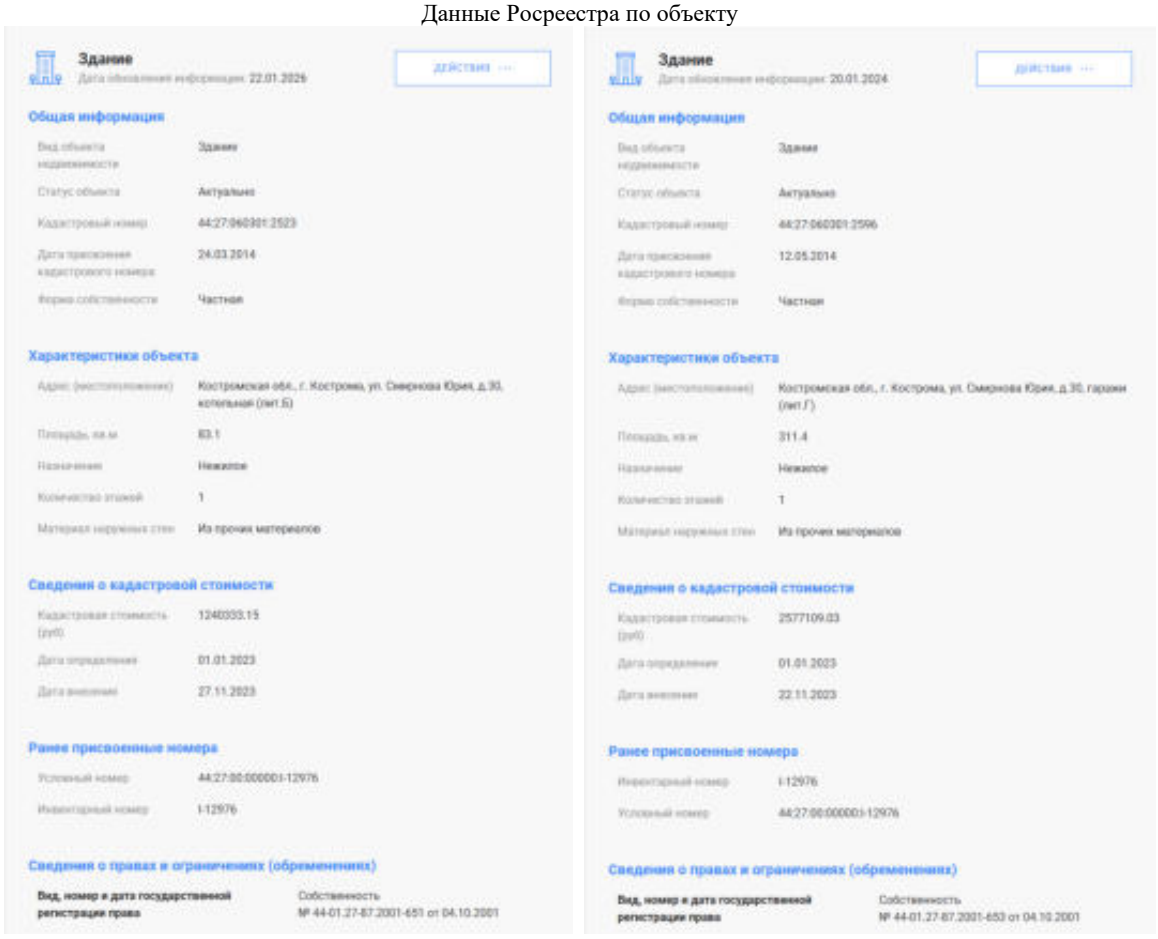


Здание
Дата обновления информации: 15.12.2025
Действия
Общая информация
Вид объекта недвижимости: Здание
Статус объекта: Актуально
Кадастровый номер: 44:27:060301:2023
Дата присвоения кадастрового номера: 15.12.2013
Форма собственности: Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение): Костромская обл., г. Кострома, ул. Ю.Смирнова, дом 30, трансформаторная подстанция
Площадь, кв.м: 31.2
Назначение: Нежилое
Количество этажей: 1
Материал наружных стен: Из прочих материалов
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб): 394871.57
Дата определения: 01.01.2023
Дата внесения: 25.11.2023
Ранее присвоенные номера
Условный номер: 44:27:00:000001:12976
Инвентарный номер: I-12976
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность
№ 44-01.27-67.2001-650 от 04.10.2001

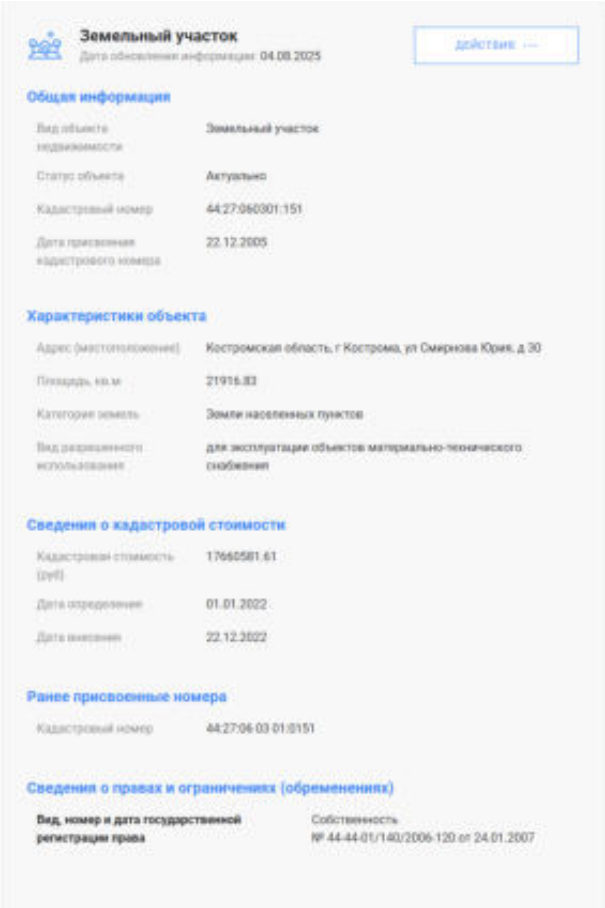
https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Данные Росреестра по объекту




https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Данные Росреестра по объекту




https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Данные Росреестра по объекту



Земельный участок
Дата обновления информации: 04.08.2025
действия

Общая информация

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:060301:151 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 22.12.2005 |

Характеристики объекта

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Костромская область, г Кострома, ул Смирнова Юрия, д 30 |
| Площадь, кв.м | 21916.83 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | для эксплуатации объектов материально-технического снабжения |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 17660581.61 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 22.12.2022 |

Ранее присвоенные номера

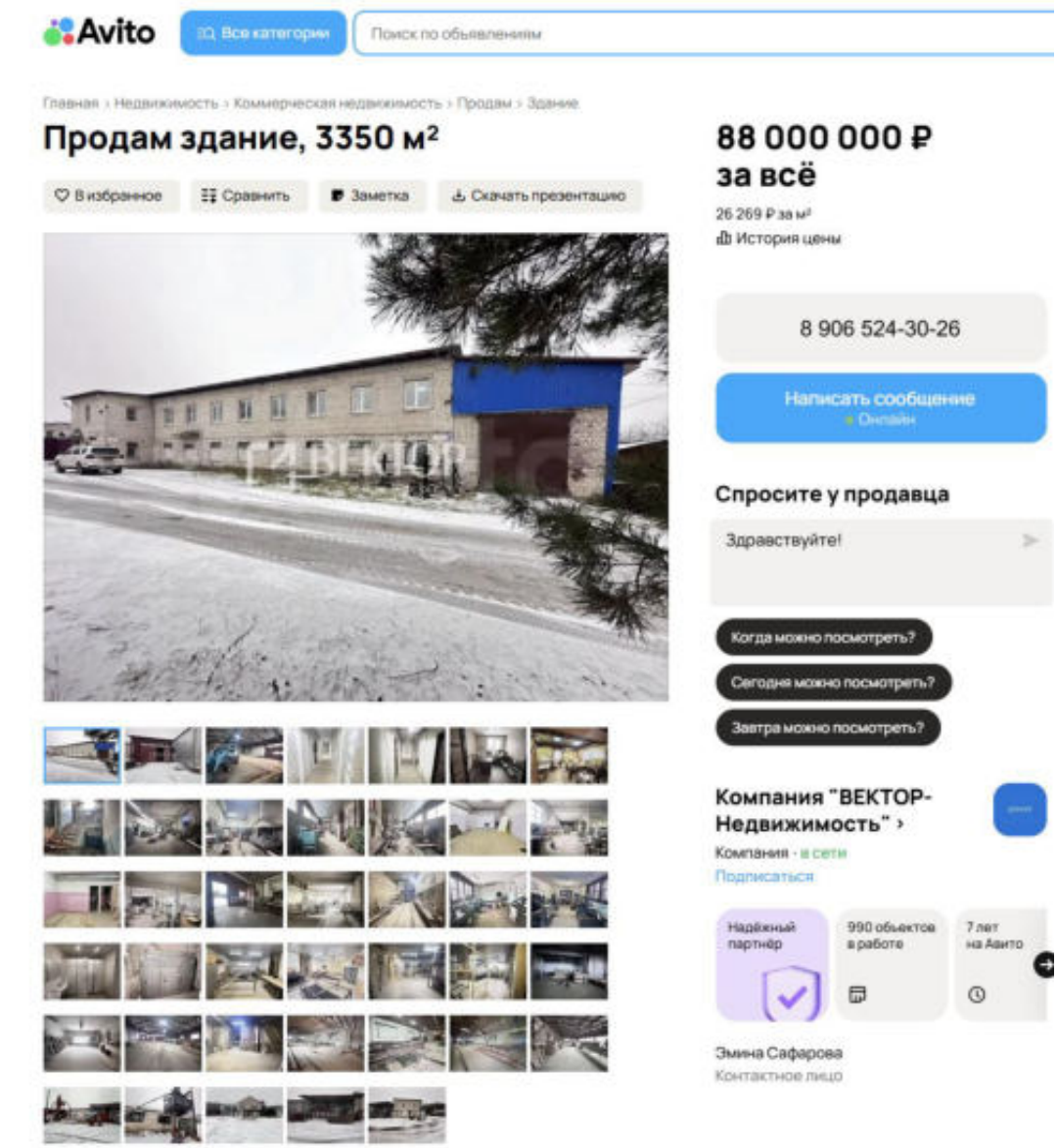
| | |
|---|---|
| Кадастровый номер | 44:27:06 03 01:0151 |

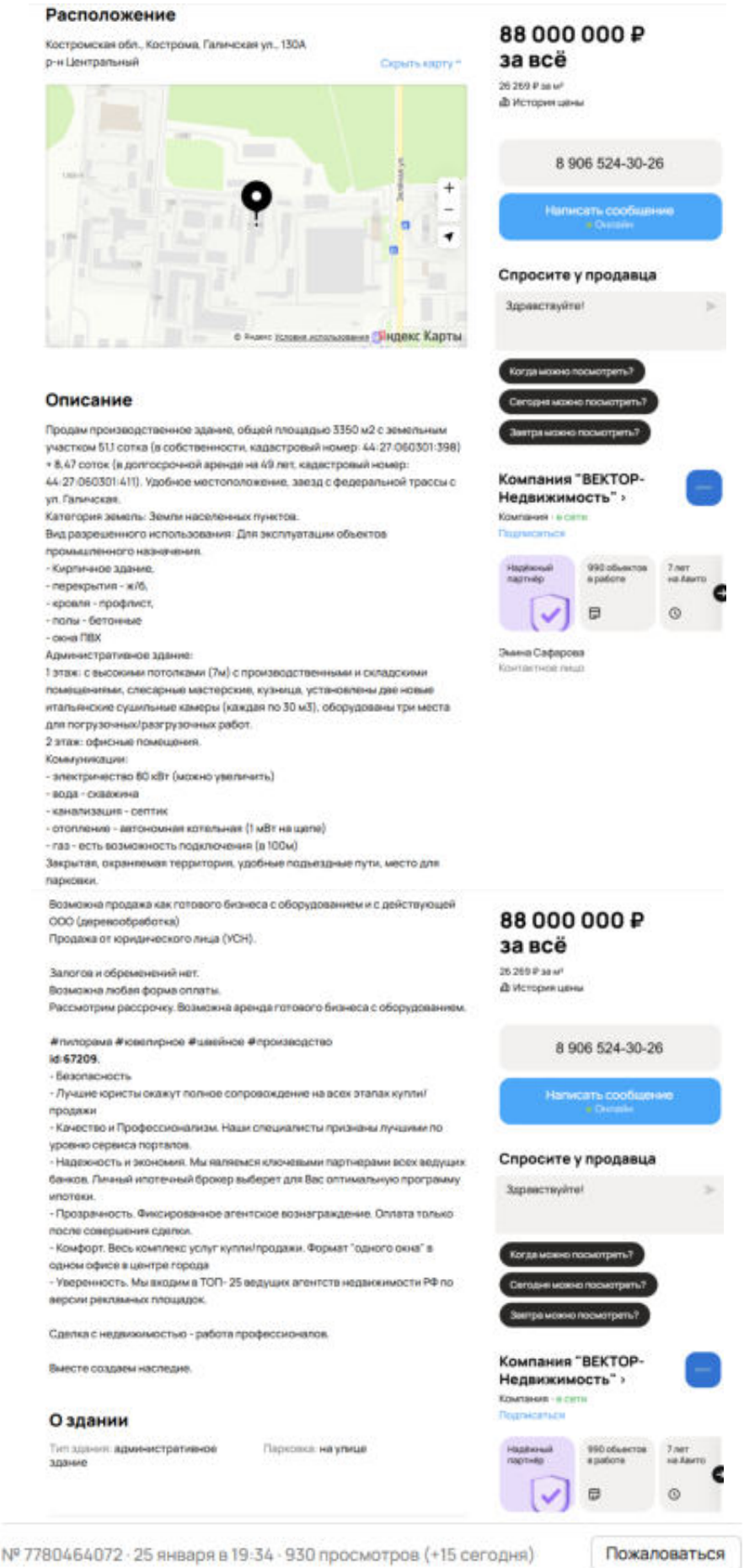
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 44-44-01/140/2006-120 от 24.01.2007 |

https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Данные Росреестра по объекту

Сопоставимый объект № 2





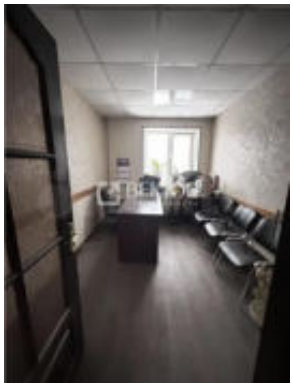

https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_3350_m_7780464072

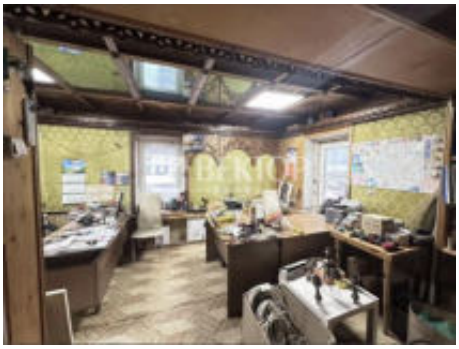
В ходе интервьюирования было установлено, что в составе комплекса имеется порядка 700 м$^2$ административных помещений. Все помещения в составе комплекса являются отапливаемыми.

Материалы, содержащиеся в объявлении

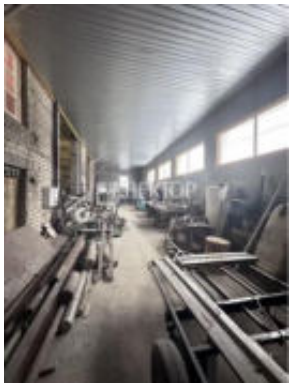




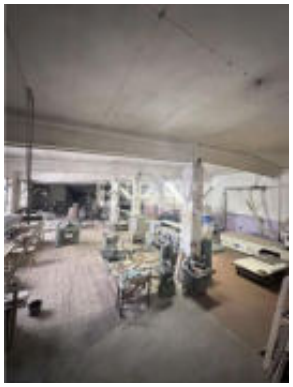











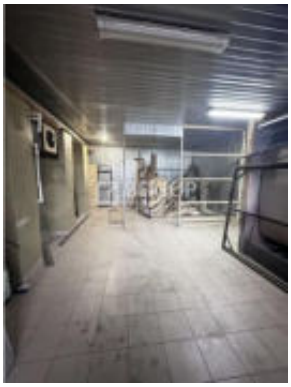







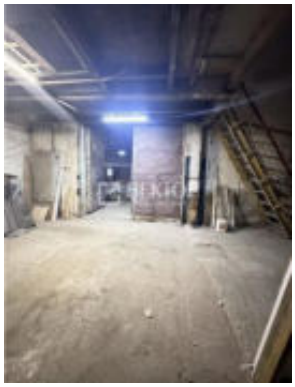


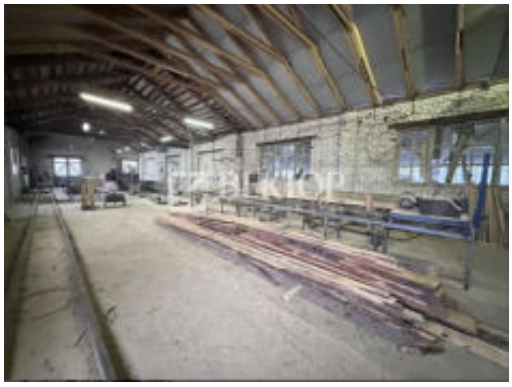








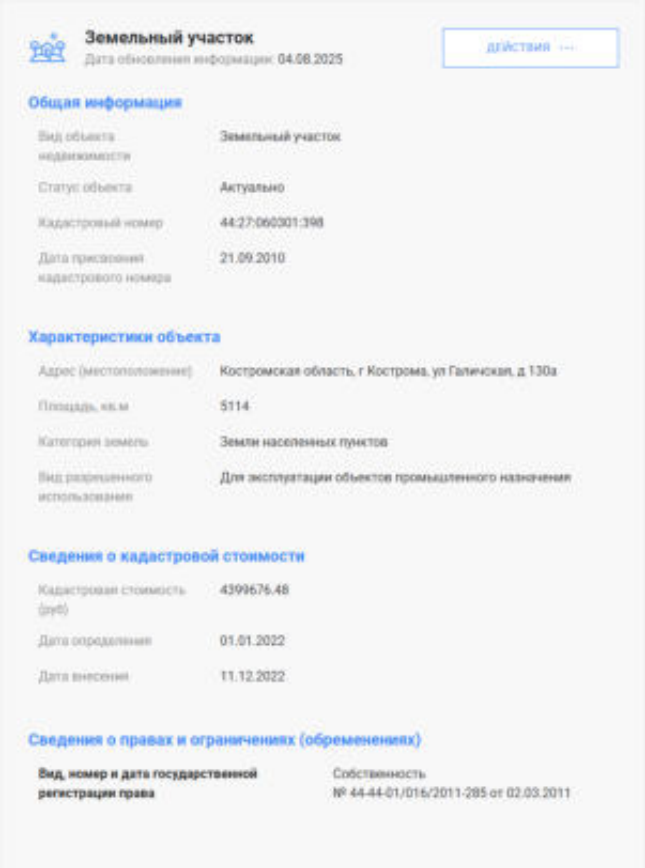










**Земельный участок**
Дата обновления информации: 04.08.2025
ДЕЙСТВИЯ

**Общая информация**

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:060301:398 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 21.09.2010 |

**Характеристики объекта**

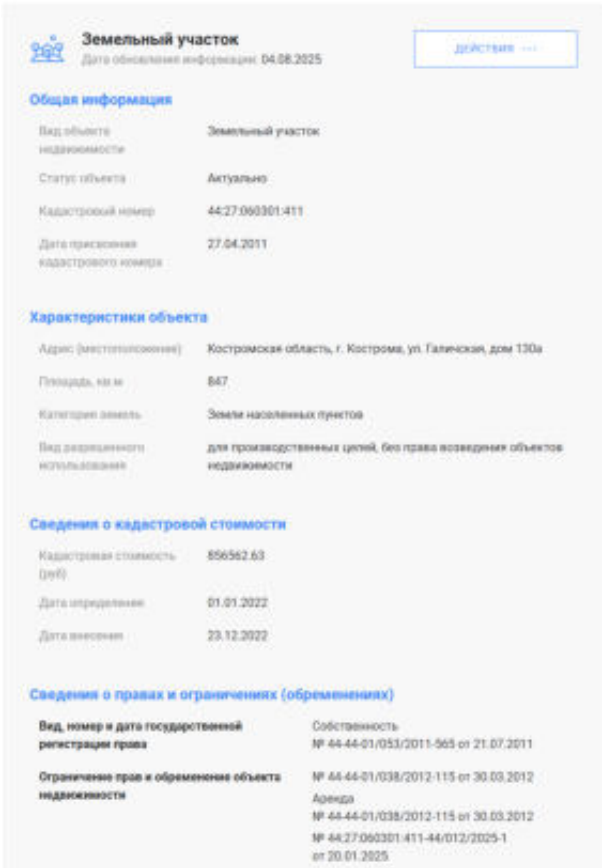
| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Костромская область, г Кострома, ул Галичская, д 130а |
| Площадь, кв.м | 5114 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Для эксплуатации объектов промышленного назначения |

**Сведения о кадастровой стоимости**

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 4399676.48 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 11.12.2022 |

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

| | |
|---|---|
| **Вид, номер и дата государственной регистрации права** | Собственность<br>№ 44-44-01/016/2011-285 от 02.03.2011 |



**Земельный участок**
Дата обновления информации: 04.08.2025
ДЕЙСТВИЯ

**Общая информация**

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:060301:411 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 27.04.2011 |

**Характеристики объекта**

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Костромская область, г. Кострома, ул. Галичская, дом 130а |
| Площадь, кв.м | 847 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | для производственных целей, без права возведения объектов недвижимости |

**Сведения о кадастровой стоимости**

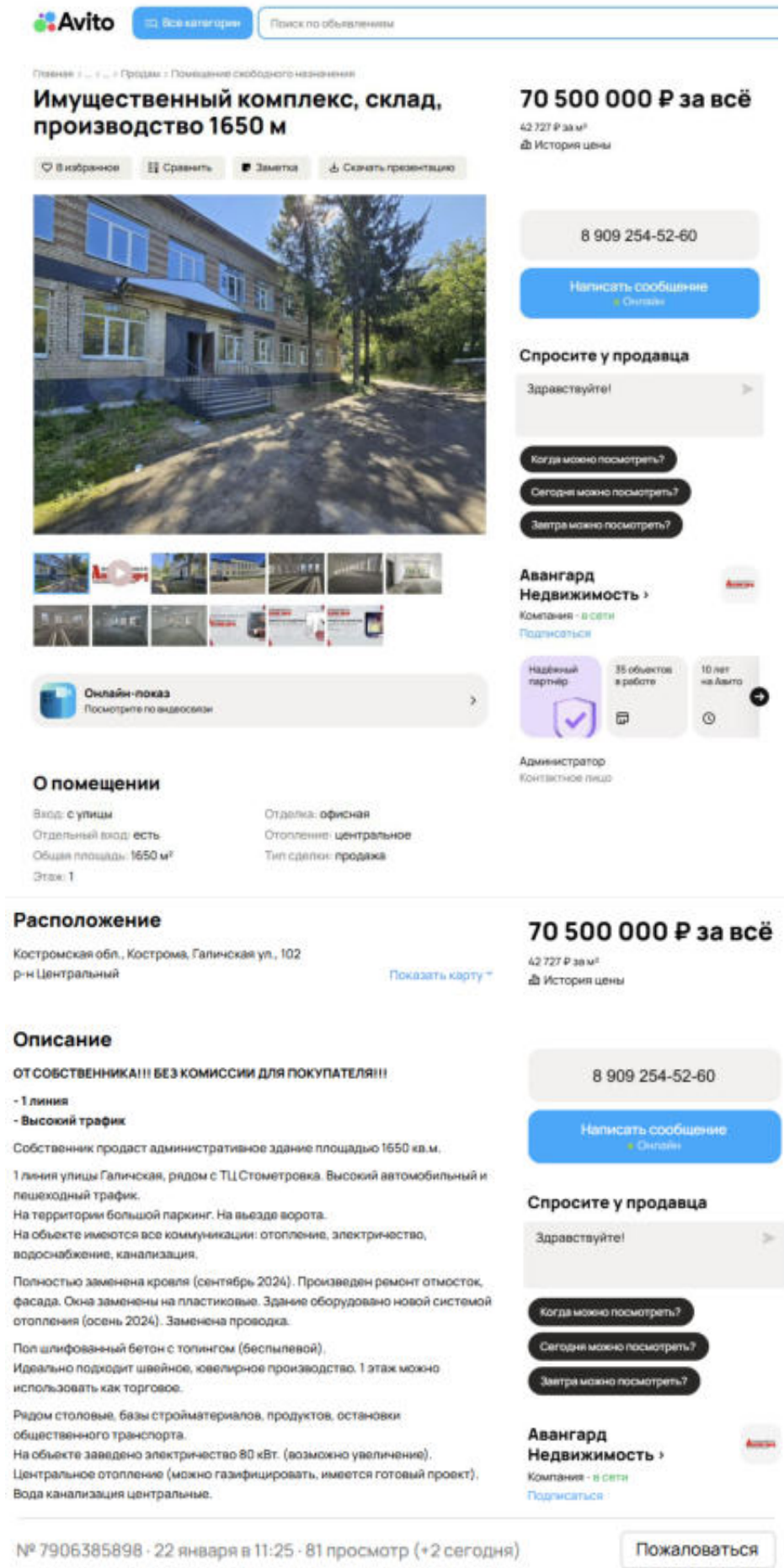
| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 856562.63 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 23.12.2022 |

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

| | |
|---|---|
| **Вид, номер и дата государственной регистрации права** | Собственность<br>№ 44-44-01/053/2011-565 от 21.07.2011 |
| **Ограничение прав и обременение объекта недвижимости** | № 44-44-01/038/2012-115 от 30.03.2012<br>Аренда<br>№ 44-44-01/038/2012-115 от 30.03.2012<br>№ 44:27:060301:411-44/012/2025-1 от 20.01.2025 |

https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Данные Росреестра по объекту

Сопоставимый объект № 3




https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_sklad_proizvodstvo_1650_m_7906385898

В ходе интервьюирования было установлено, что имущественных комплекс может быть использован в качестве производственно-складского. Здание является 2-х этажным с подвалом (подвал под всем зданием). Все помещения в составе комплекса являются отапливаемыми.

Материалы, содержащиеся в объявлении

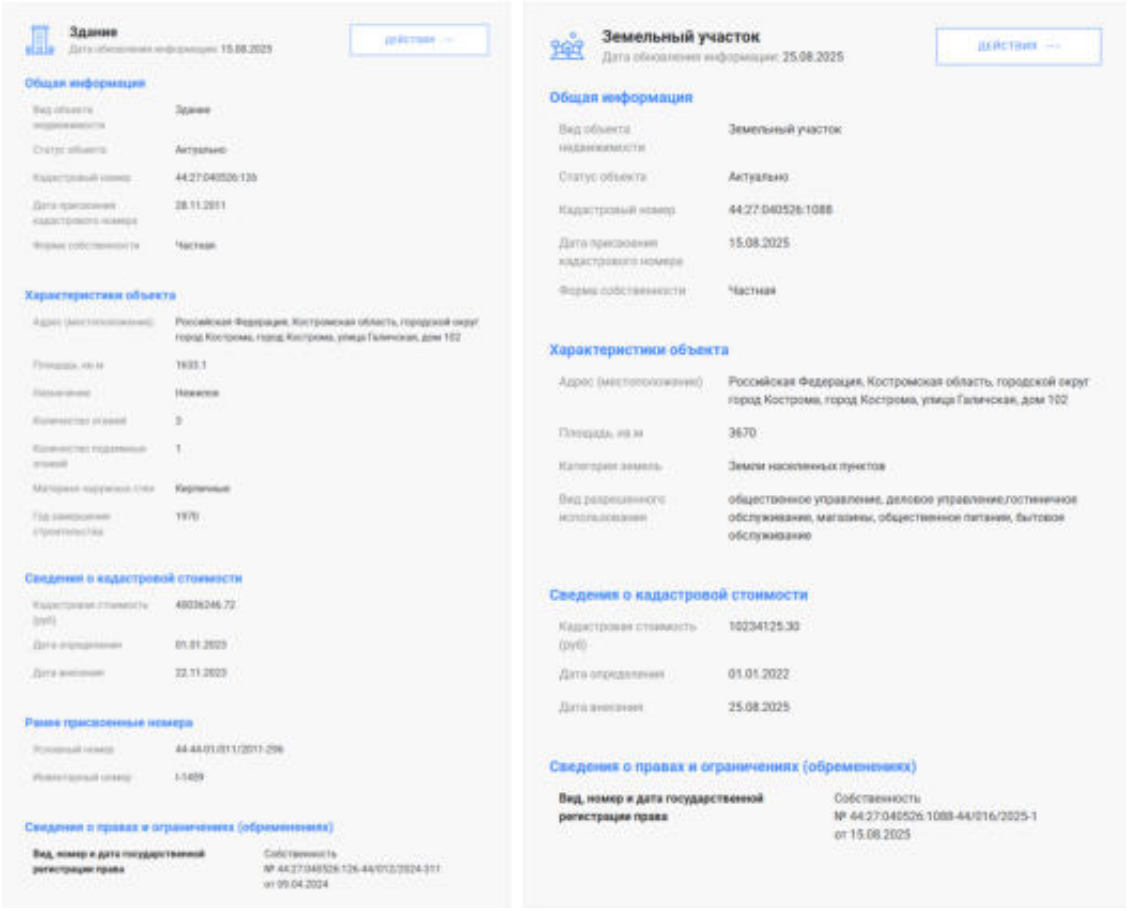






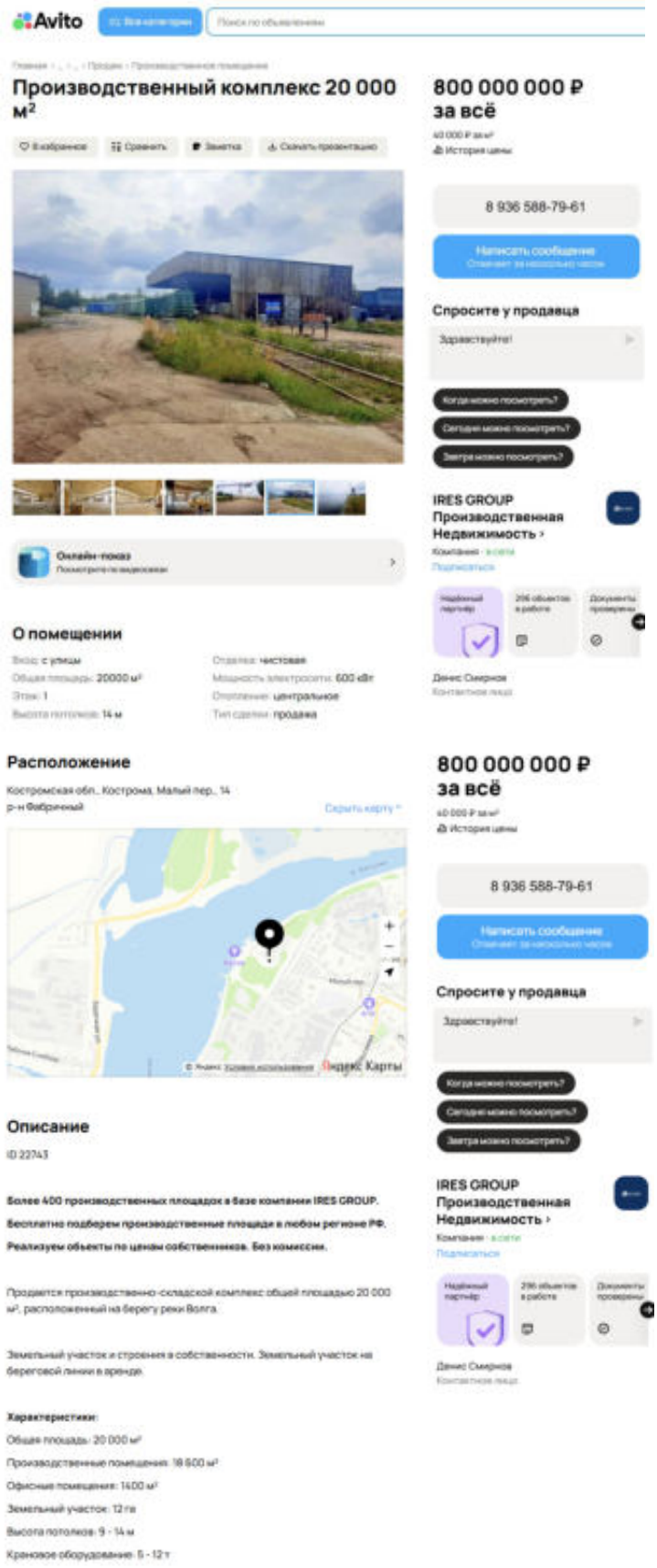





https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Данные Росреестра по объекту

Сопоставимый объект № 4



**Коммуникации:**

Водопровод: есть

Канализация: есть

Отопление: есть

Электричество: 600 кВт (возможно увеличение)

Газ: есть (307 м3/час)

**Описание:**

Производственно-складской комплекс состоит из основных и второстепенных строений:

- Производственное здание площадью 6500 м².
- Ангар для яхт 700 м².
- Транспортный цех 2100 м².
- Склад 900 м².
- Склад сыпучих материалов 150 м².
- Растворно-бетонный узел 1900 м².
- Прочие строения
- Прочие сооружения (диспетчерская, трансформаторная подстанция, компрессорная, проходная, весовая и пр.).
- АБК (3 этажа) площадью 1400 м².
- Площадь открытых площадок более 10 000 м².
- Ж/Д путь протяженностью 1112 мм.
- Причальная стенка протяженностью 191 м.п.

Комплекс оборудован собственной причальной стенкой для разгрузки сухогрузов и барж, в наличии три ЖД тупика (подача вагонов осуществляется маневренным тепловозом ТГК-2), наличие грузоподъемных механизмов (кран козловой - ККП-12.5; кран портальный - КПМ-32/16; кран башенный - КБ-405 А).

Цена указана без НДС (УСН).

**Оперативная организация просмотра. Юридическое сопровождение сделки.**

**Эксперт компании IRES GROUP – Денис Смирнов.**

## О здании

Готовность: в эксплуатации
Парковка: на улице, бесплатная
Тип здания: другой

№ 7772004128 · 23 января в 09:18 · 201 просмотр (+2 сегодня)
Пожаловаться

800 000 000 ₽
за всё
40 000 ₽ за м²
История цены

8 936 588-79-61

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

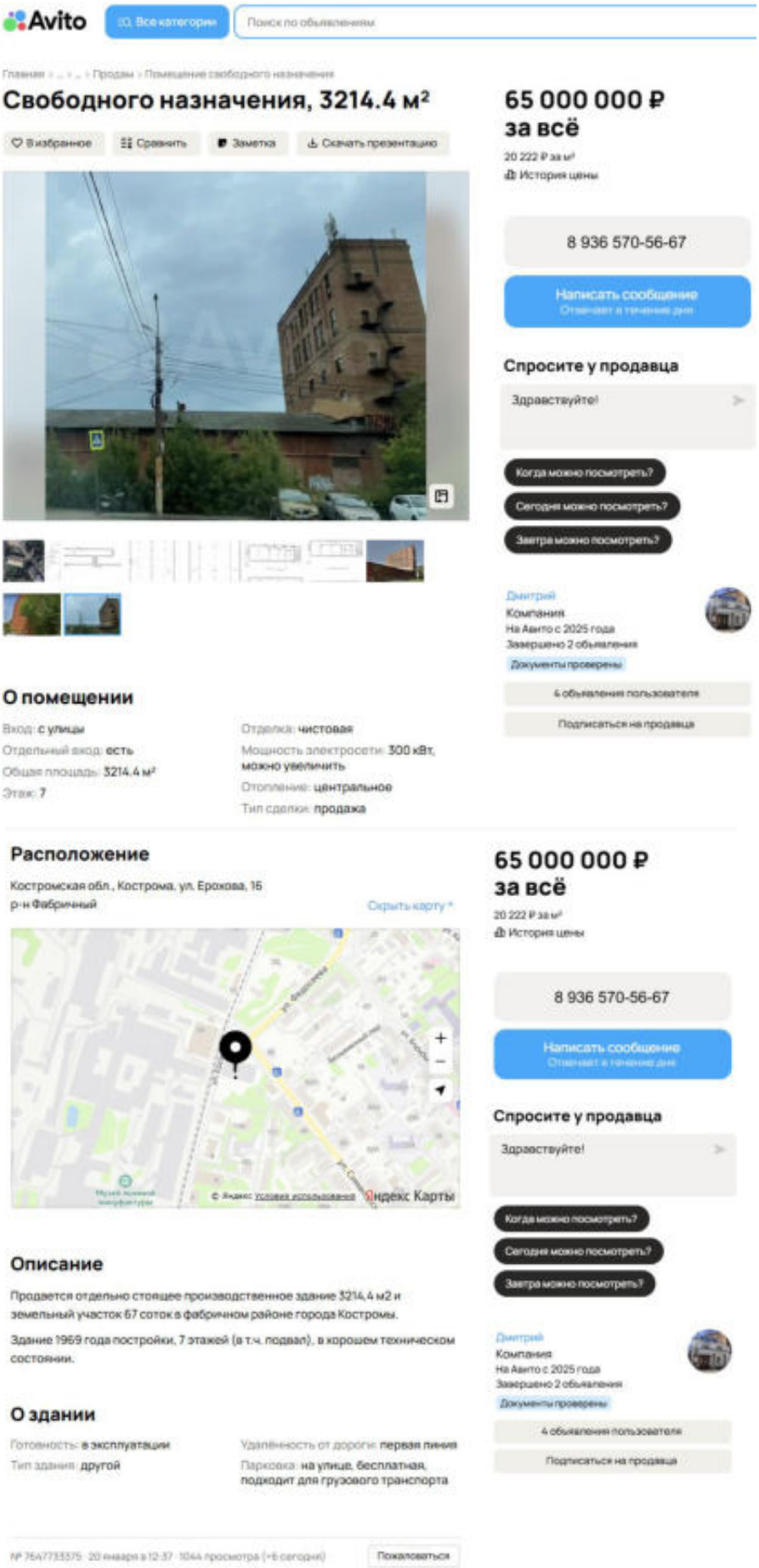
IRES GROUP
Производственная Недвижимость ›
Компания · в сети
Подписаться

Надёжный партнёр
296 объектов в работе
Документы проверены

Денис Смирнов
Контактное лицо

https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_20_000_m_7772004128

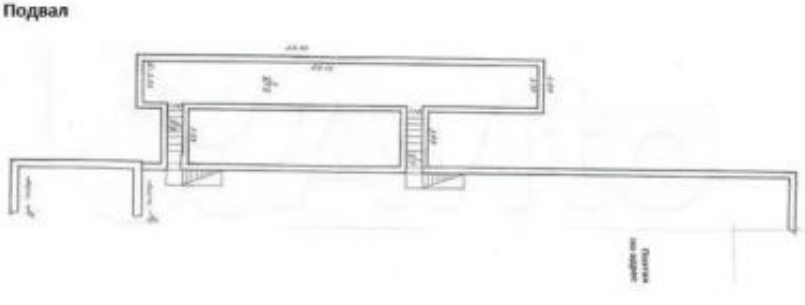
Сопоставимый объект № 5

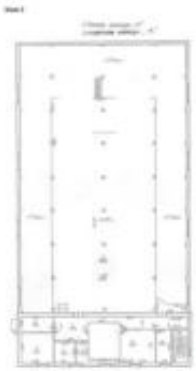
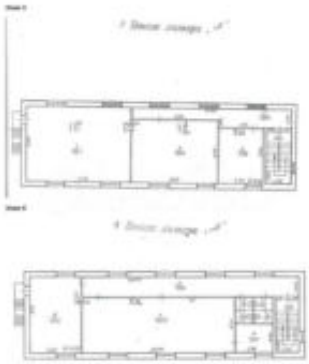
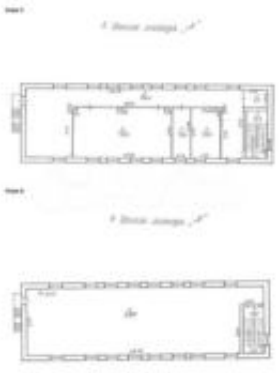
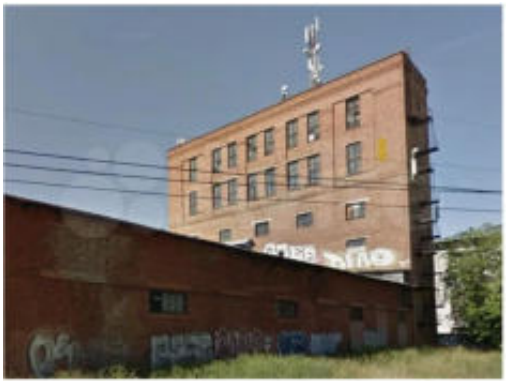


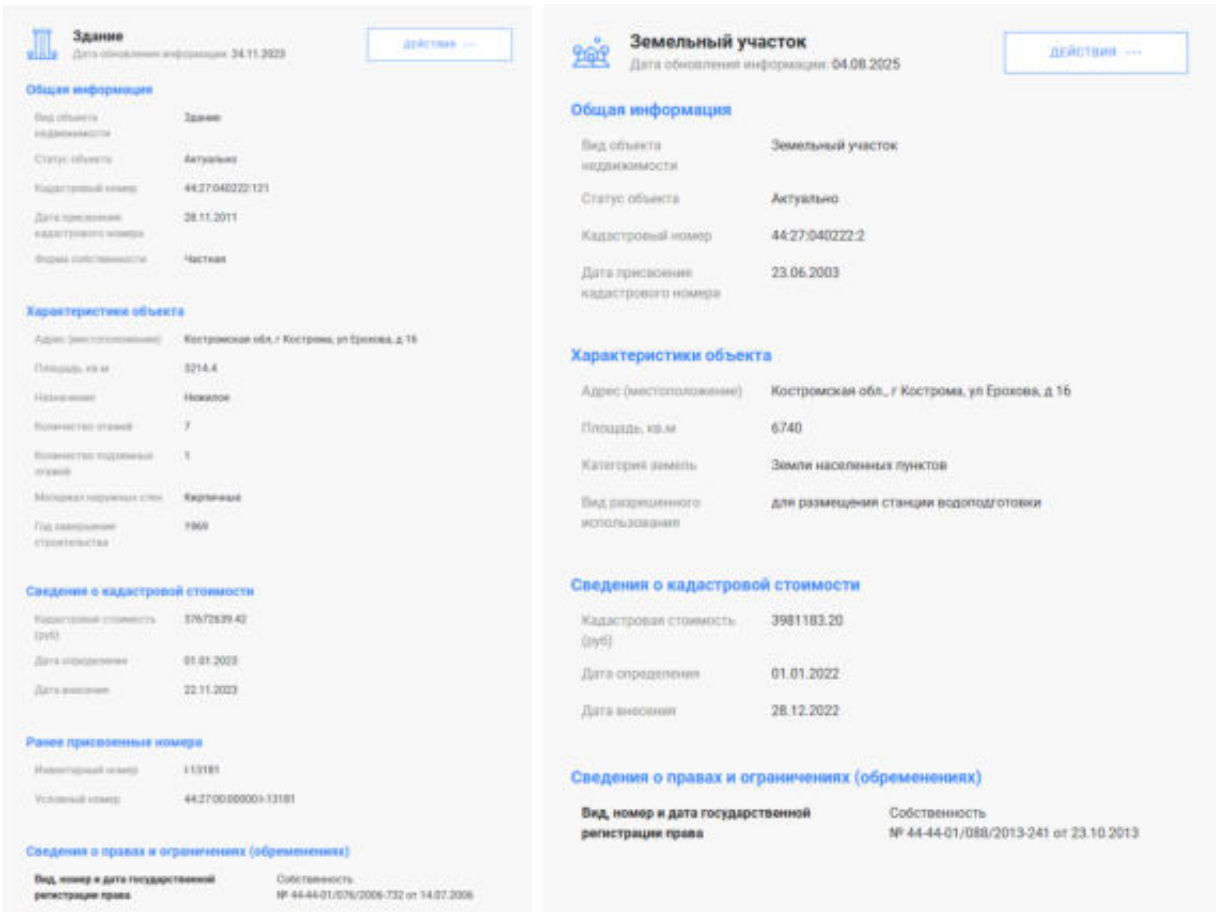

https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3214.4_m_7647733375

Материалы, содержащиеся в объявлении





Здание
Дата обновления информации: 24.11.2023
действия

Общая информация

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Здание |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:040222:121 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 28.11.2011 |
| Форма собственности | Частная |

Характеристики объекта

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Костромская обл., г Кострома, ул Ерохова, д 16 |
| Площадь, кв.м | 3214.4 |
| Назначение | Нежилое |
| Количество этажей | 7 |
| Количество подземных этажей | 1 |
| Материал наружных стен | Кирпичные |
| Год завершения строительства | 1969 |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 376726339.42 |
| Дата определения | 01.01.2023 |
| Дата внесения | 22.11.2023 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|---|---|
| Инвентарный номер | 113181 |
| Условный номер | 44:27:000000:0003-13181 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность |
|---|---|
| | № 44-44-01/076/2006-732 от 14.07.2006 |

Земельный участок
Дата обновления информации: 04.08.2025
ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:040222:2 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 23.06.2003 |

Характеристики объекта

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Костромская обл., г Кострома, ул Ерохова, д 16 |
| Площадь, кв.м | 6740 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | для размещения станции водоподготовки |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 3981183.20 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 28.12.2022 |

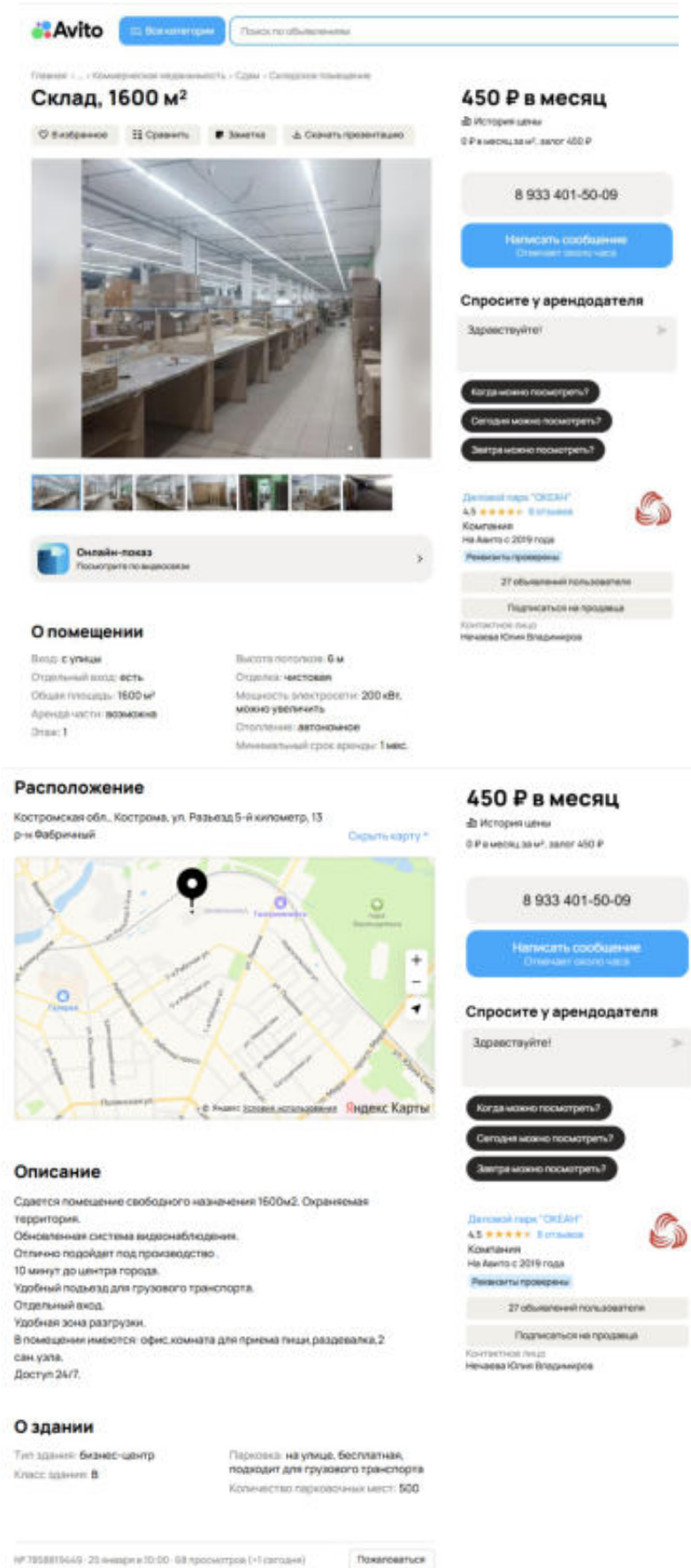
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность |
|---|---|
| | № 44-44-01/088/2013-241 от 23.10.2013 |

https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Данные Росреестра по объекту

Предложения по аренде производственно-складских объектов

Сопоставимый объект № 1



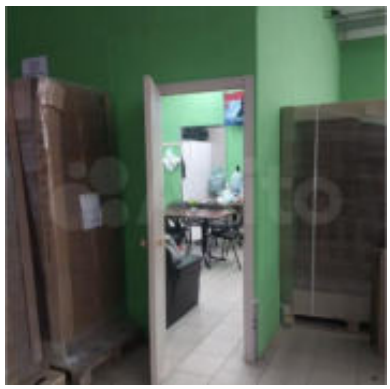

https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1600_m_7858819449

В ходе интервьюирования было установлено, что коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются дополнительно. В помещении имеется административная часть общей площадью порядка 50 м$^2$.

Материалы, содержащиеся в объявлении

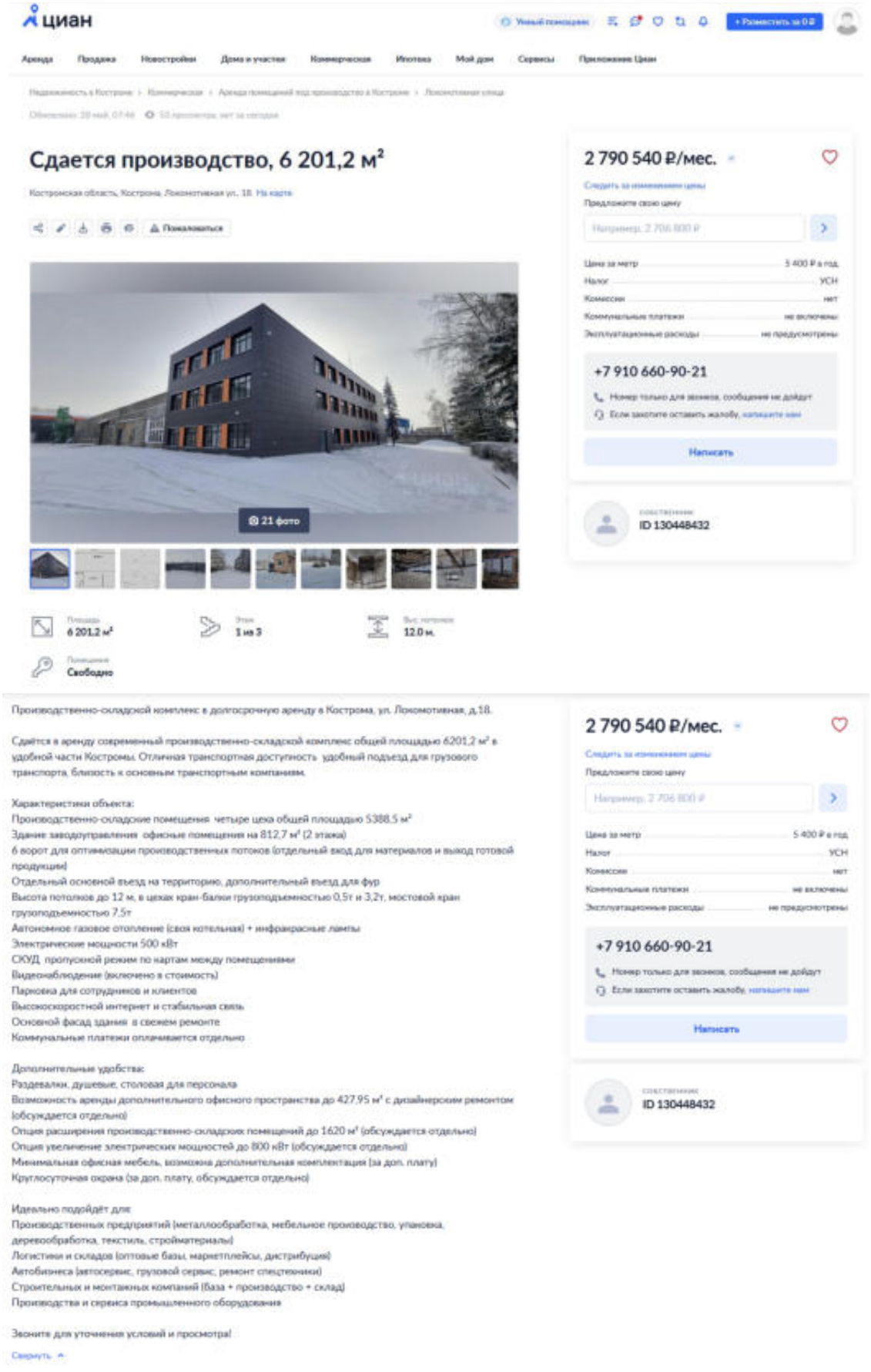








Сопоставимый объект № 2




https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/316865364/

В ходе интервьюирования было установлено, что все коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются дополнительно. В составе комплекса имеется административное здание площадью 812,7 м².

Материалы, содержащиеся в объявлении











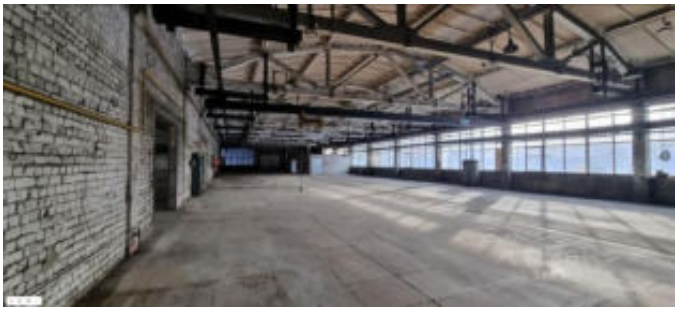






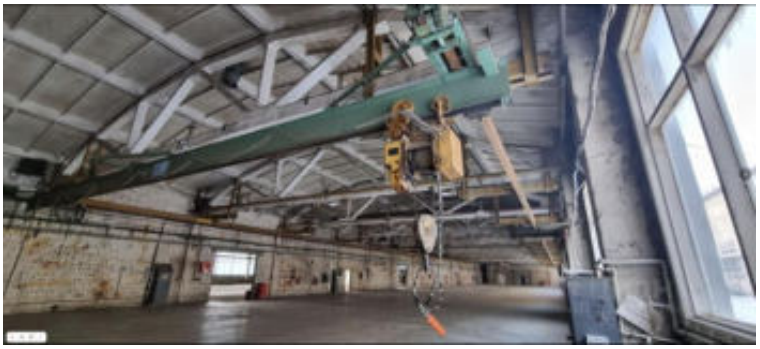






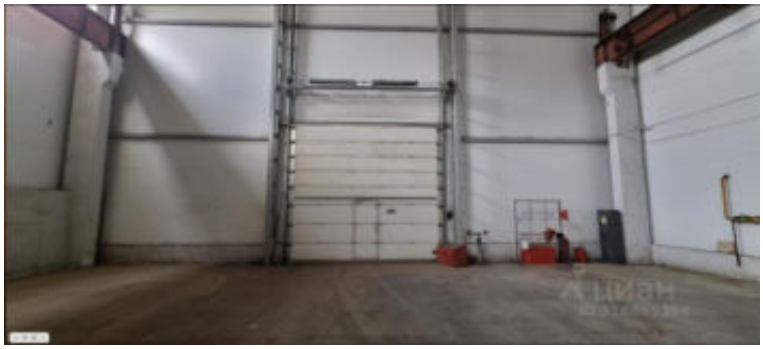


















Сопоставимый объект № 3

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная › ... › Коммерческая недвижимость › Сдам › Складское помещение

# Складское помещение, 2093.6 м²

В избранное | Сравнить | Заметка | Скачать презентацию





## 500 ₽ в месяц

История цены

0 ₽ в месяц за м², залог 500 ₽

8 960 738-02-47

Виталий
Арендодатель
На Авито с 2017 года

8 обьявлений пользователя

Подписаться на продавца

## О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 2093.6 м²
Этаж: 2
Высота потолков: 4 м

Отделка: офисная
Мощность электросети: 150 кВт, можно увеличить
Отопление: автономное
Минимальный срок аренды: 12 мес.

500 ₽ в месяц

История цены

0 ₽ в месяц за м², залог 500 ₽

8 960 738-02-47

## Расположение

Костромская обл., Кострома, ул. Ткачей, 7/7
р-н Фабричный Показать карту

## 500 ₽ в месяц

История цены
0 ₽ в месяц за м², залог 500 ₽

8 960 738-02-47

Виталий
Арендодатель
На Авито с 2017 года

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

## Описание

Складское помещение в долгосрочную аренду в г.Кострома Сдаётся в аренду 2-х этажное складское помещение с 2 грузовыми лифтами общей площадью 2093,6 м² в удобной части г.Кострома за территорией ТК Галерея. Отличная транспортная доступность – удобный подъезд для грузового транспорта.
Характеристики обьекта:
Складские помещения – два этажа общей площадью 1886 м² (1эт.-907м2, 2эт.-979м2)
Офисные помещения общей площадью 78,05 м² (1 этаж – 24,6 м2, 2 этаж – 16,7 м2, 13,6 м2, 4,4 м2, 1,05 м2, 17,7 м2)
Трое ворот для погрузки/выгрузки размером (ШхВ) 2,6 х 2,7 м обеспечивают высокую пропускную способность склада, позволяя одновременно обслуживать до трех транспортных средств. Отдельные ворота на 2 этаже с собственным грузовым лифтом.
Отдельный основной въезд на территорию, дополнительный въезд для легковых автомобилей
Высота потолков 1 этажа складского помещения 3,95 м, 2 этажа – 3,87 м
Автономное газовое отопление (своя котельная)
Электрические мощности 150 кВт
Интегрированный комплекс системы пожарной сигнализации с дымоудалением и автоматическим пожаротушением - для раннего обнаружения возгорания, оповещения, удаления дыма и тушения пожара.
Видеонаблюдение (включено в стоимость)
Парковка для сотрудников и клиентов (до 20 машиномест легкового транспорта)
Высокоскоростной интернет и стабильная связь
Крытая (холодная) рампа общей площадью 125 м2 (ДхШхВ 41,7 х 3 х 5,25 м)
Коммунальные платежи оплачивается отдельно
Дополнительные удобства:
✓ Раздевалка, два санитарных узла, две душевые кабины
✓ Светодиодное (LED) освещение
✓ Опция расширения складских помещений до 1500 м² с автономным отоплением (обсуждается отдельно)
✓ Опция увеличение электрических мощностей до 240 кВт (обсуждается отдельно)
✓ Минимальная офисная мебель, возможна дополнительная комплектация (за доп. плату)
✓ Круглосуточная охрана за дополнительную плату (обсуждается отдельно)
Идеально подойдёт для:
✅ Логистического хаба или сортировочного центра
✅ Интернет-магазина (e-commerce)
✅ Производственно-складского комплекса под легкое производство или сборку
✅ Строительных и монтажных компаний (база + производство + склад)
✅ Дистрибьюция и оптовая торговля
✅ Склад-офис-шоурум

## О здании

Тип здания: **административное здание**

Парковка: **на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта**

Количество парковочных мест: **20**

№ 7914305576 · 25 января в 16:20 · 106 просмотров (+2 сегодня) Пожаловаться

https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2093.6_m_7914305576

В ходе интервьюирования было установлено, что коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются дополнительно. В составе комплекса имеются офисные помещения общей площадью порядка 78,05 м$^2$.

Материалы, содержащиеся в объявлении



























































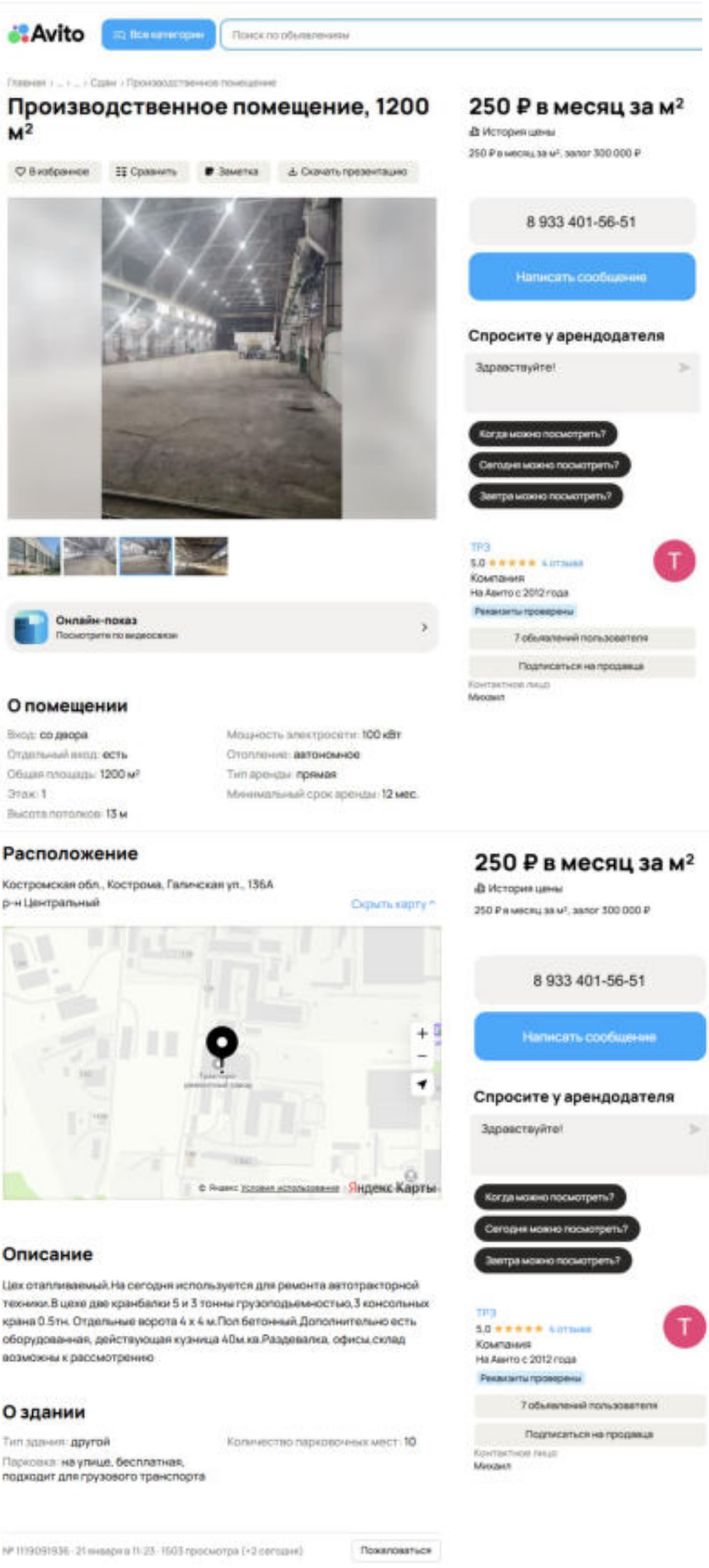








Сопоставимый объект № 4



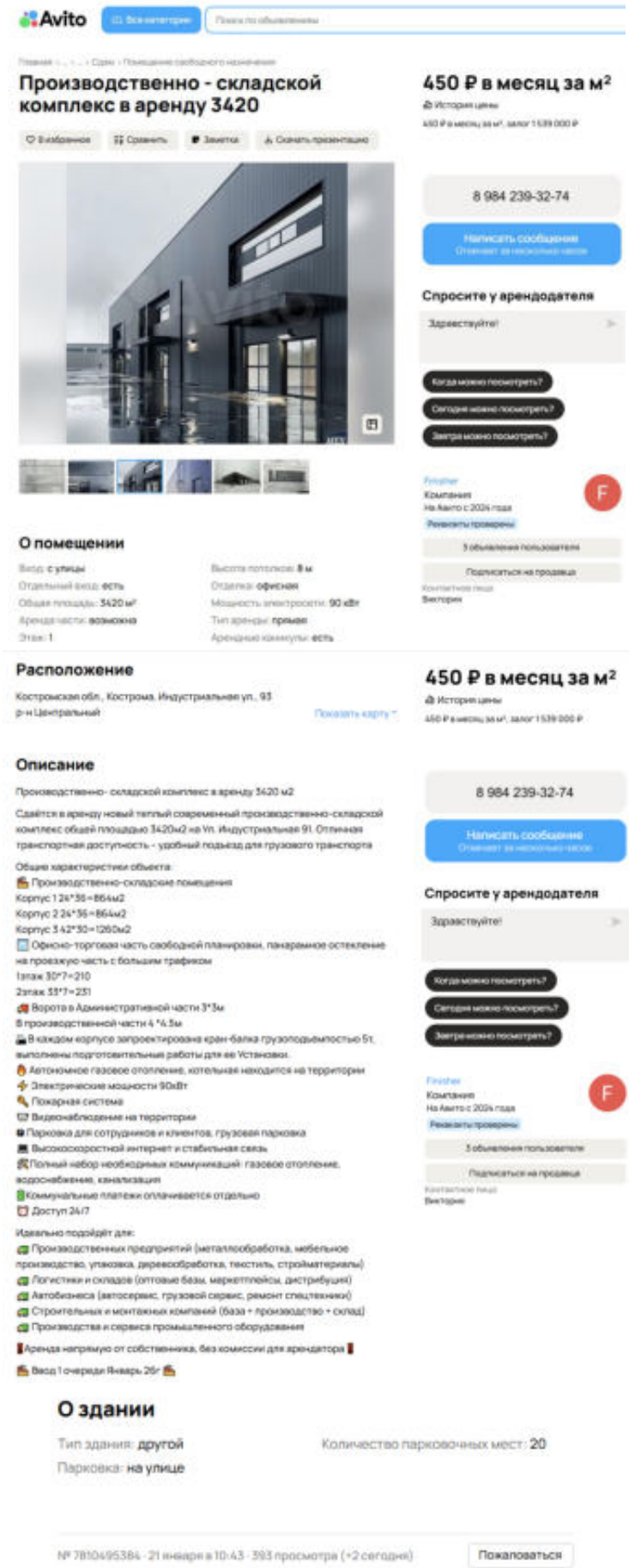

https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1200_m_1119091936

Материалы, содержащиеся в объявлении






Сопоставимый объект № 5

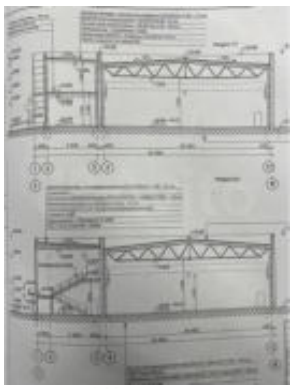



https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_-_skladskoy_kompleks_v_arendu_3420_7810495384

Материалы, содержащиеся в объявлении







**Анализ ценообразующих факторов**

С целью выявления основных ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

*В соответствии с п. 8 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»: подтверждение «информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: … в виде материалов и копий документов … доступ к которым происходит на платной основе». В настоящем отчете использованы материалы Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025 и Справочника оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025. В тексте Отчета приведены скан-образы страниц справочника, имеющегося в компании Исполнителя, переданные оценщику, подписавшему отчет.*

- Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025 под редакцией Л.А. Лейфера;

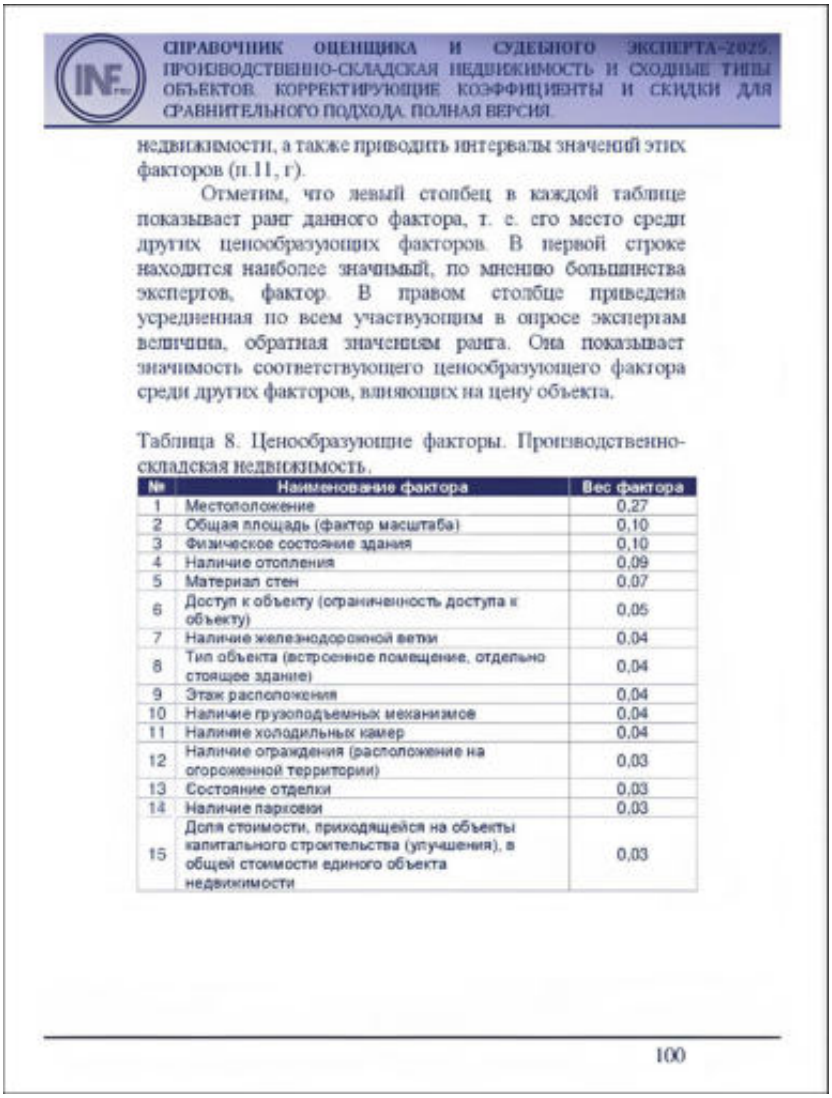
- Предложения к продаже и аренде, опубликованные на общедоступных интернет-ресурсах: www.avito.ru, www.cian.ru;

Проведенный анализ позволил выявить следующие ценообразующие факторы[31]:

| № | Наименование фактора | Вес фактора |
|---|---|---|
| 1 | Местоположение | 0,27 |
| 2 | Общая площадь (фактор масштаба) | 0,1 |
| 3 | Физическое состояние здания | 0,1 |
| 4 | Наличие отопления | 0,09 |
| 5 | Материал стен | 0,07 |
| 6 | Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту) | 0,05 |
| 7 | Наличие железнодорожной ветки | 0,04 |
| 8 | Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) | 0,04 |
| 9 | Этаж расположения | 0,04 |

[31] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*

| № | Наименование фактора | Вес фактора |
|---|---|---|
| 10 | Наличие грузоподъемных механизмов | 0,04 |
| 11 | Наличие холодильных камер | 0,04 |
| 12 | Наличие ограждения (расположение на огороженной территории) | 0,03 |
| 13 | Состояние отделки | 0,03 |
| 14 | Наличие парковки | 0,03 |
| 15 | Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения), в общей стоимости единого объекта недвижимости | 0,03 |



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

недвижимости, а также приводить интервалы значений этих факторов (п.11, г).

Отметим, что левый столбец в каждой таблице показывает ранг данного фактора, т. е. его место среди других ценообразующих факторов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства экспертов, фактор. В правом столбце приведена усредненная по всем участвующим в опросе экспертам величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену объекта.

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Производственно-складская недвижимость.

| № | Наименование фактора | Вес фактора |
|---|---|---|
| 1 | Местоположение | 0,27 |
| 2 | Общая площадь (фактор масштаба) | 0,10 |
| 3 | Физическое состояние здания | 0,10 |
| 4 | Наличие отопления | 0,09 |
| 5 | Материал стен | 0,07 |
| 6 | Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту) | 0,05 |
| 7 | Наличие железнодорожной ветки | 0,04 |
| 8 | Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) | 0,04 |
| 9 | Этаж расположения | 0,04 |
| 10 | Наличие грузоподъемных механизмов | 0,04 |
| 11 | Наличие холодильных камер | 0,04 |
| 12 | Наличие ограждения (расположение на огороженной территории) | 0,03 |
| 13 | Состояние отделки | 0,03 |
| 14 | Наличие парковки | 0,03 |
| 15 | Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения), в общей стоимости единого объекта недвижимости | 0,03 |

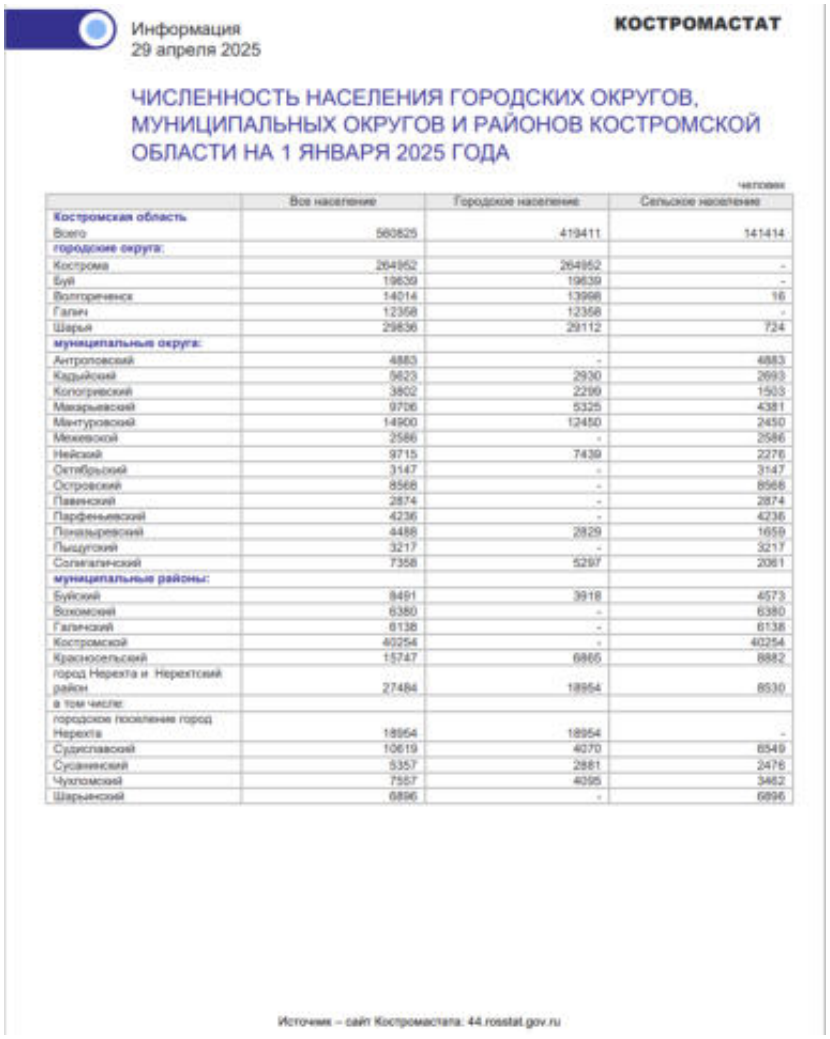
100

К представленным в анализируемых источниках факторам, в соответствии с ФСО № 7, п. 22е, следует добавить корректировки на условия сделки, дату предложения, расстояние до остановки общественного транспорта, тип парковки, доступ к объекту, площадь, тип объекта недвижимости, материал стен и состояние отделки.

Согласно п. 11 г ФСО № 7 необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта … с приведением интервалов значений этих факторов. Также согласно п. 11. ФСО № 7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения. В дальнейшем будут подобраны аналоги так, чтобы значение ценообразующих параметров было идентичным, как у оцениваемого объекта, так и у объектов-аналогов.

Ниже приведена информация о численности населения Костромской области[32]. Как видно из представленной информации, численность населения г. Костромы составляет 264 952 человек. Исходя из этого, оценщиком использовались данные о корректировках для городов с численностью населения до 500 тыс. человек.

[32] *https://44.rosstat.gov.ru/folder/180005*



Информация
29 апреля 2025

КОСТРОМАСТАТ

ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ, МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОКРУГОВ И РАЙОНОВ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ НА 1 ЯНВАРЯ 2025 ГОДА

человек

| | Все население | Городское население | Сельское население |
|---|---|---|---|
| **Костромская область** | | | |
| Всего | 580825 | 419411 | 141414 |
| **городские округа:** | | | |
| Кострома | 264952 | 264952 | - |
| Буй | 19639 | 19639 | - |
| Волгореченск | 14014 | 13998 | 16 |
| Галич | 12358 | 12358 | - |
| Шарья | 29836 | 29112 | 724 |
| **муниципальные округа:** | | | |
| Антроповский | 4883 | - | 4883 |
| Кадыйский | 5623 | 2930 | 2693 |
| Кологривский | 3802 | 2299 | 1503 |
| Макарьевский | 9706 | 5325 | 4381 |
| Мантуровский | 14900 | 12450 | 2450 |
| Межевской | 2586 | - | 2586 |
| Нейский | 9715 | 7439 | 2276 |
| Октябрьский | 3147 | - | 3147 |
| Островский | 8568 | - | 8568 |
| Павинский | 2874 | - | 2874 |
| Парфеньевский | 4236 | - | 4236 |
| Поназыревский | 4488 | 2829 | 1659 |
| Пыщугский | 3217 | - | 3217 |
| Солигаличский | 7358 | 5297 | 2061 |
| **муниципальные районы:** | | | |
| Буйский | 8491 | 3918 | 4573 |
| Вохомский | 6380 | - | 6380 |
| Галичский | 6138 | - | 6138 |
| Костромской | 40254 | - | 40254 |
| Красносельский | 15747 | 6865 | 8882 |
| город Нерехта и Нерехтский район | 27484 | 18954 | 8530 |
| в том числе: | | | |
| городское поселение город Нерехта | 18954 | 18954 | - |
| Судиславский | 10619 | 4070 | 6549 |
| Сусанинский | 5357 | 2881 | 2476 |
| Чухломский | 7557 | 4095 | 3462 |
| Шарьинский | 6896 | - | 6896 |

Источник – сайт Костромастата: 44.rosstat.gov.ru

***Корректировка на условия сделки*** учитывает особые условия сделки (например, финансовое давление обстоятельств, связанное с банкротством, необходимость срочной продажи, которые могут послужить занижению, либо напротив наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, которые могут дополнительно стимулировать, обеспечивая превышение цены над рыночно обоснованной величиной).

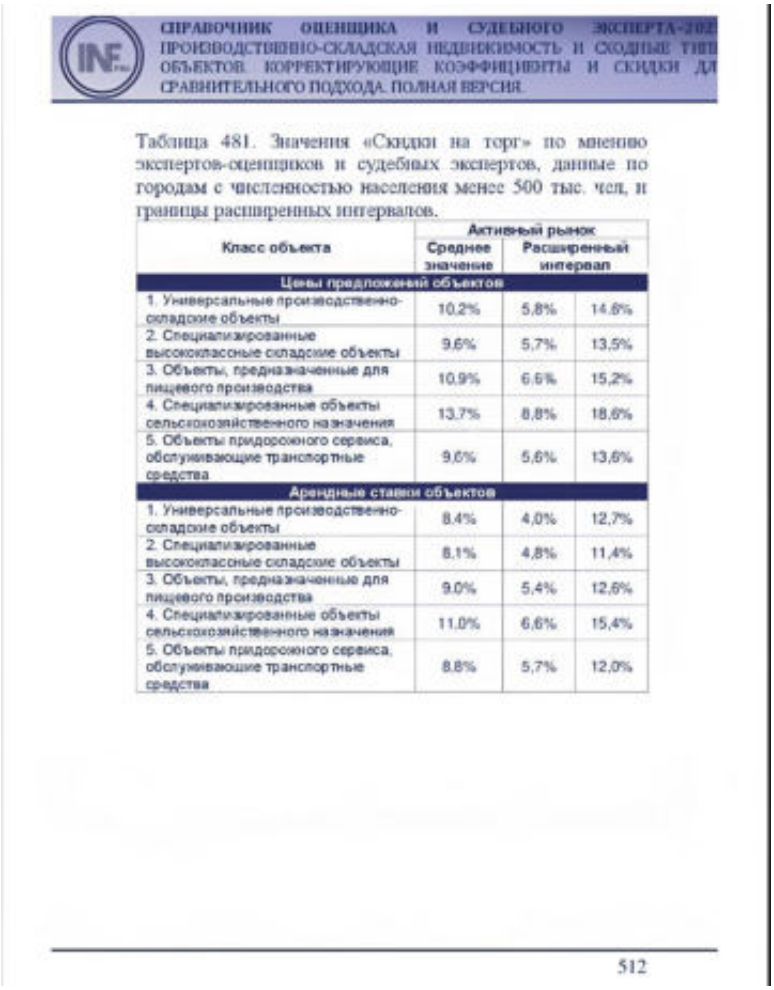
Величина данной корректировки определяется в каждом конкретном случае индивидуально.

***Корректировка на дату предложения*** учитывает временной фактор. Цена предложения объекта недвижимости может измениться в течение срока экспозиции в связи с изменением условий рынка. Срок экспозиции объекта оценки составляет свыше 365 дней (см. раздел «Анализ ликвидности объекта оценки»). Внесение данной корректировки осуществляется в тех случаях, когда в качестве аналогов используются объектов, дата предложения которых находится за границами характерного для объекта оценки срока экспозиции.

Даты предложения всех объектов-аналогов укладываются в указанный срок экспозиции. Ввод корректировки не требуется.

Величина ***корректировок на торг*** представлена ниже[33]:

[33] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-202
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИП
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 481. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел, и границы расширенных интервалов.

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

512

При определении выгодности местоположения объектов недвижимости, Оценщик использовал *данные аналитических исследований*[34].

Ниже приведена классификация типовых территориальных зон в пределах города.

[34] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*

факторы оказывают наибольшее значение на цены недвижимости территории. Поэтому основу для формирования ценовых зон составляет сходство территорий по функциональному профилю.

Можно выделить следующие типовые территории, характерные для большинства больших городов России:

Таблица 7. Классификация типовых зон в пределах города

| Типовые зоны в пределах города | | Код |
|---|---|---|
| Центр города | Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX 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 и отличаться от любой другой зоны | I |





| Типовые зоны в пределах города | | Код |
|---|---|---|
| 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 высокими транспортными 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). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта. | II |
| Индивидуальные жилые дома | Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов. | III |





| Типовые зоны в пределах города | | Код |
|---|---|---|
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры. | IV |
| Окраины города | К данному типу ТТЗ относятся 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. | V |
| Промзоны | Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. | VI |

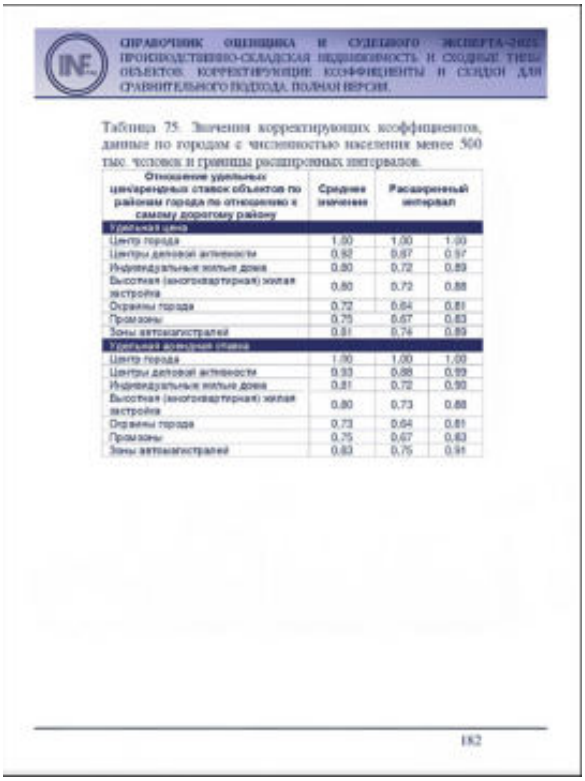




| Типовые зоны в пределах города | | Код |
|---|---|---|
| Зоны автомагистралей | Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений. | VII |

Конкретные территориальные коэффициенты приведены в соответствующих разделах 8.1 и 9.1. данного издания Справочника.

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на местоположение***, приведены ниже[35]:



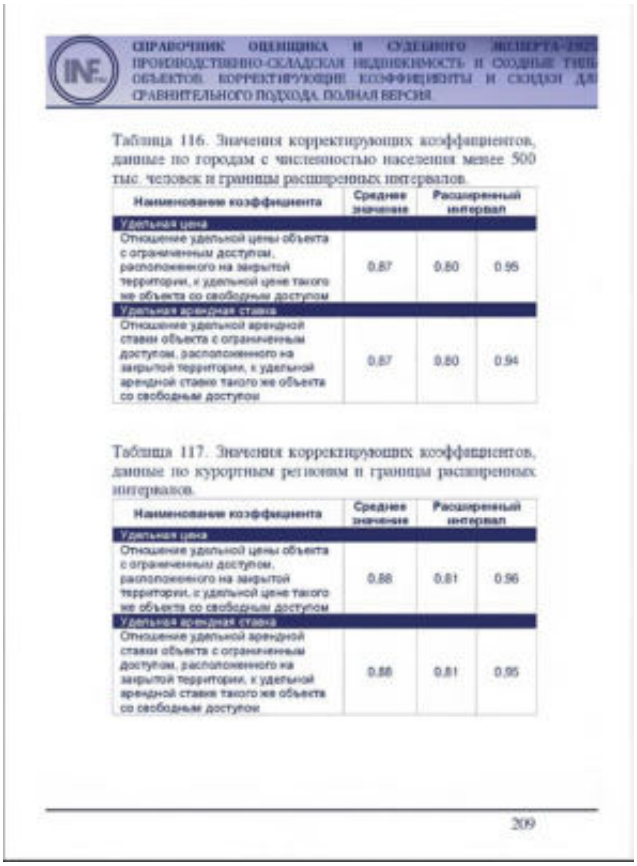
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 75. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Центр города | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Центры деловой активности | 0.92 | 0.87 | 0.97 |
| Индивидуальные жилые дома | 0.80 | 0.72 | 0.89 |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | 0.80 | 0.72 | 0.88 |
| Окраины города | 0.72 | 0.64 | 0.81 |
| Промзоны | 0.75 | 0.67 | 0.83 |
| Зоны автомагистралей | 0.81 | 0.74 | 0.89 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Центр города | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Центры деловой активности | 0.93 | 0.88 | 0.99 |
| Индивидуальные жилые дома | 0.81 | 0.72 | 0.90 |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | 0.80 | 0.73 | 0.88 |
| Окраины города | 0.73 | 0.64 | 0.81 |
| Промзоны | 0.75 | 0.67 | 0.83 |
| Зоны автомагистралей | 0.83 | 0.75 | 0.91 |

182

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на доступ к объекту***, приведены ниже[36]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 116. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом | 0.87 | 0.80 | 0.95 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом | 0.87 | 0.80 | 0.94 |

Таблица 117. Значения корректирующих коэффициентов, данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов.

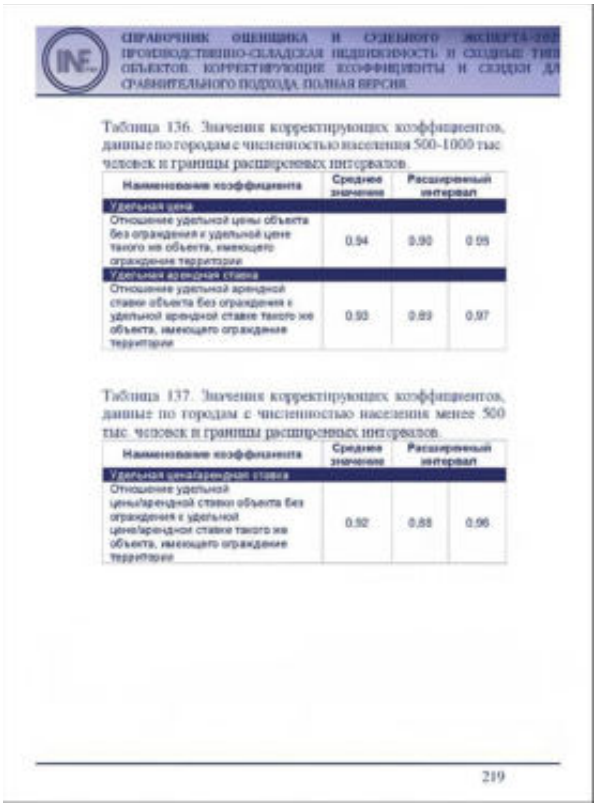
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом | 0.88 | 0.81 | 0.96 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом | 0.88 | 0.81 | 0.95 |

209

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на наличие ограждения***

[35] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*
[36] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*

***территории***, приведены ниже[37]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 136. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов

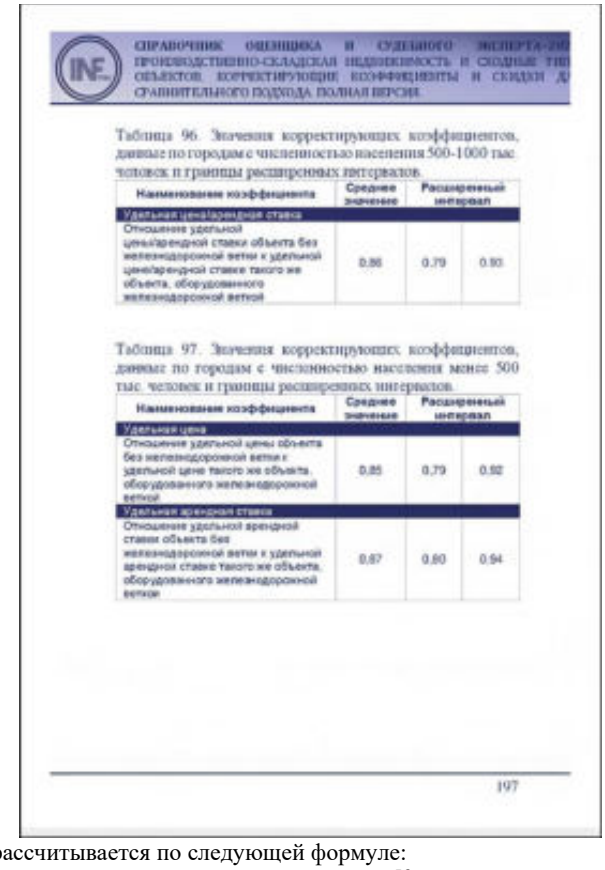
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без ограждения к удельной цене такого же объекта, имеющего ограждение территории | 0.94 | 0.90 | 0.98 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без ограждения к удельной арендной ставке такого же объекта, имеющего ограждение территории | 0.93 | 0.89 | 0.97 |

Таблица 137. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена/арендная ставка | | | |
| Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без ограждения к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, имеющего ограждение территории | 0.92 | 0.88 | 0.96 |

219

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на наличие железнодорожной ветки***, приведены ниже[38]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 96. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена/арендная ставка | | | |
| Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой | 0.86 | 0.79 | 0.93 |

Таблица 97. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без железнодорожной ветки к удельной цене такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой | 0.85 | 0.79 | 0.92 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без железнодорожной ветки к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного железнодорожной веткой | 0.87 | 0.80 | 0.94 |

197

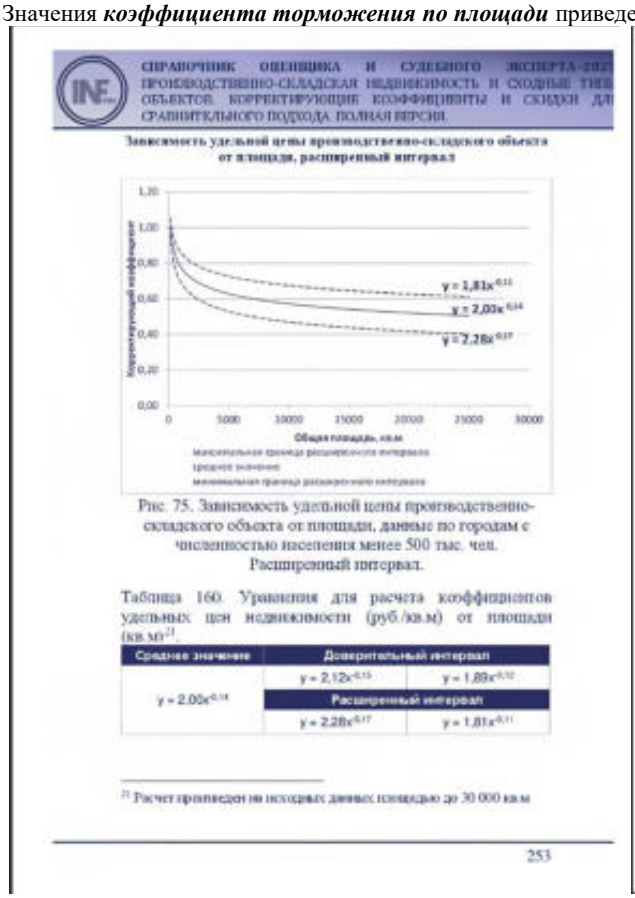
***Корректировка на площадь*** рассчитывается по следующей формуле:

$$К_{масш} = \left(\frac{S_{оо}}{S_{оа}}\right)^{К},$$

[37] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*

[38] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*

где:
$К_{масш}$ – величина корректировки на площадь, %;
$S_{оо}$ – площадь объекта оценки, м$^2$;
$S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, м$^2$;
К – величина коэффициента торможения.
Значения ***коэффициента торможения по площади*** приведены ниже[39]:


СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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



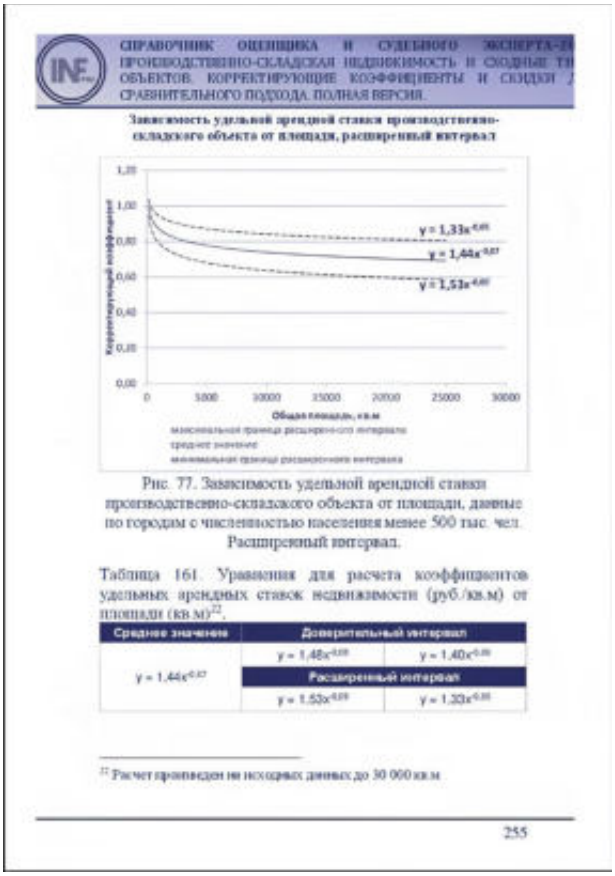

Рис. 75. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Расширенный интервал.

Таблица 160. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м)[21].

| Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|
| | y = 2,12x^-0,13 | y = 1,89x^-0,10 |
| y = 2,00x^-0,14 | Расширенный интервал | |
| | y = 2,28x^-0,17 | y = 1,81x^-0,11 |

[21] Расчет произведен на исходных данных площадью до 30 000 кв.м

253


СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Зависимость удельной арендной ставки производственно-складского объекта от площади, расширенный интервал




Рис. 77. Зависимость удельной арендной ставки производственно-складского объекта от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Расширенный интервал.

Таблица 161. Уравнения для расчета коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м)[22].

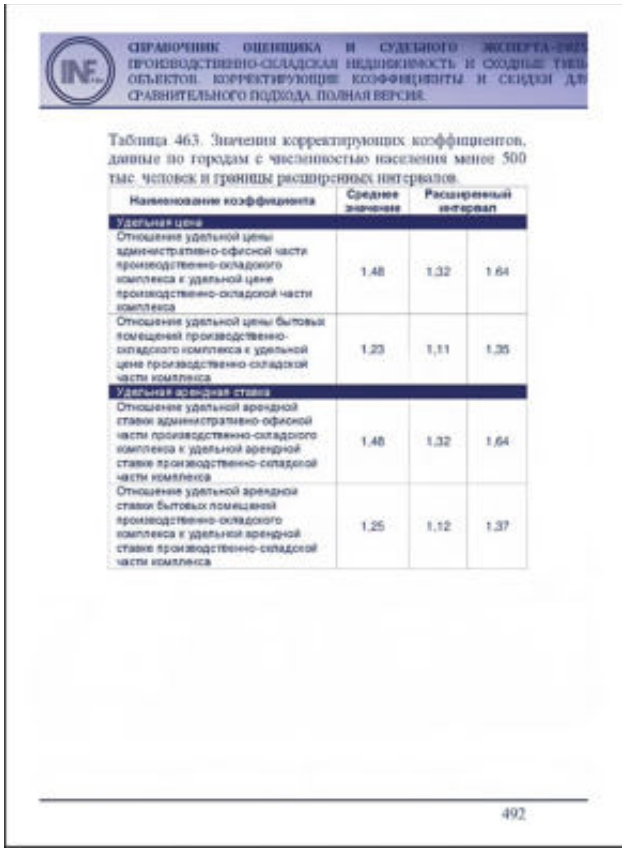
| Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|
| | y = 1,48x^-0,08 | y = 1,40x^-0,06 |
| y = 1,44x^-0,07 | Расширенный интервал | |
| | y = 1,53x^-0,09 | y = 1,33x^-0,05 |

[22] Расчет произведен на исходных данных до 30 000 кв.м

255

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на долю офисных помещений в общей площади объекта***, приведены ниже[40]:

[39] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*
[40] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*



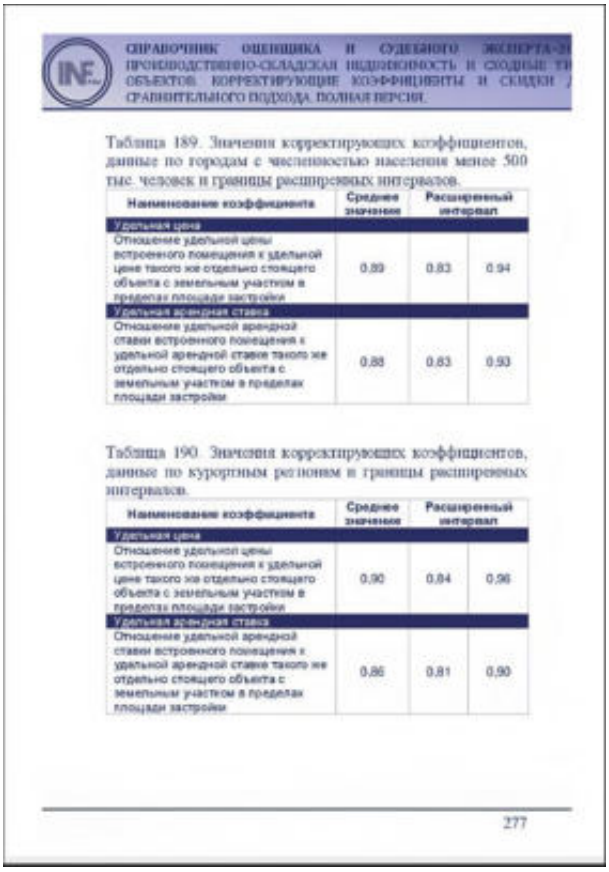
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 463. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,48 | 1,32 | 1,64 |
| Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,23 | 1,11 | 1,35 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса | 1,48 | 1,32 | 1,64 |
| Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса | 1,25 | 1,12 | 1,37 |

492

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на тип объекта недвижимости***, приведены ниже[41]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 189. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,89 | 0,83 | 0,94 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,88 | 0,83 | 0,93 |

Таблица 190. Значения корректирующих коэффициентов, данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,90 | 0,84 | 0,96 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,86 | 0,81 | 0,90 |

277

[41] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на материал стен***, приведены ниже[42]:

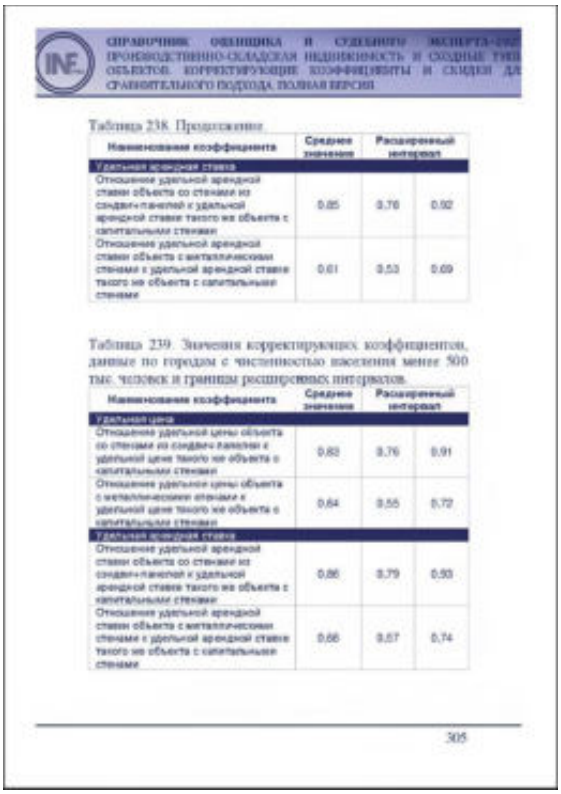


Таблица 238. Продолжение

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта со стенами из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же объекта с капитальными стенами | 0,85 | 0,78 | 0,92 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же объекта с капитальными стенами | 0,61 | 0,53 | 0,69 |

Таблица 239. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта со стенами из сэндвич-панелей к удельной цене такого же объекта с капитальными стенами | 0,83 | 0,76 | 0,91 |
| Отношение удельной цены объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же объекта с капитальными стенами | 0,64 | 0,55 | 0,72 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта со стенами из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же объекта с капитальными стенами | 0,86 | 0,79 | 0,93 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же объекта с капитальными стенами | 0,66 | 0,57 | 0,74 |

305

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на функциональное назначение объекта***, приведены ниже[43]:

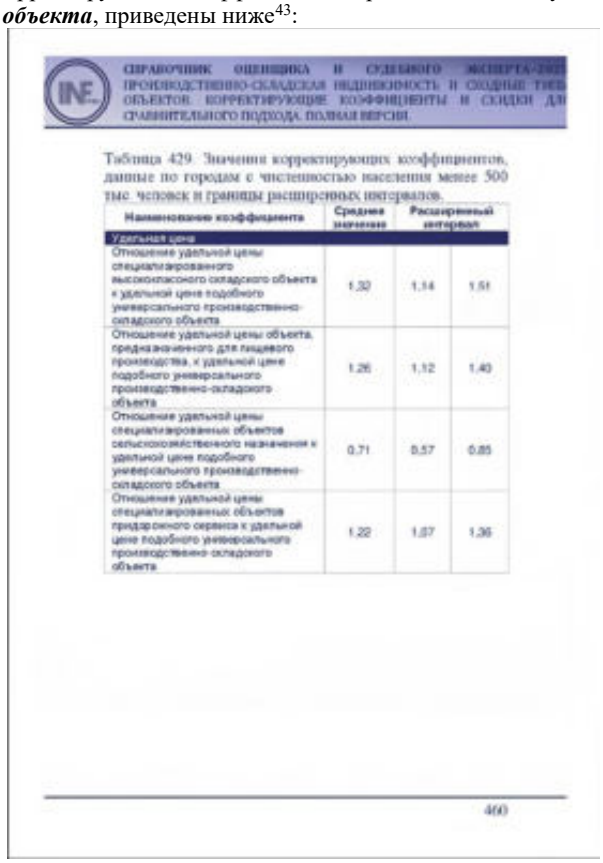


Таблица 429. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены специализированного высокотарного складского объекта к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта | 1,32 | 1,14 | 1,51 |
| Отношение удельной цены объекта, предназначенного для пищевого производства, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта | 1,26 | 1,12 | 1,40 |
| Отношение удельной цены специализированных объектов сельскохозяйственного назначения к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта | 0,71 | 0,57 | 0,85 |
| Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта | 1,22 | 1,07 | 1,36 |

460



Таблица 429. Продолжение

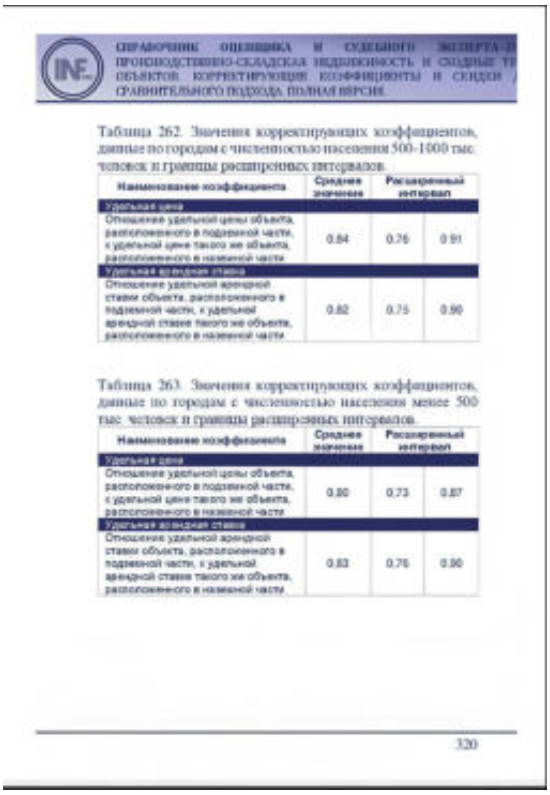
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки специализированного высокотарного складского объекта к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта | 1,32 | 1,14 | 1,50 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, предназначенного для пищевого производства, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта | 1,26 | 1,12 | 1,40 |
| Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов сельскохозяйственного назначения к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта | 0,74 | 0,60 | 0,88 |
| Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов придорожного сервиса к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта | 1,22 | 1,07 | 1,36 |

461

[42] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*

[43] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на этаж расположения***, приведены ниже[44]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 262. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного в подземной части, к удельной цене такого же объекта, расположенного в наземной части | 0.84 | 0.76 | 0.91 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в подземной части, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в наземной части | 0.82 | 0.74 | 0.90 |

Таблица 263. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного в подземной части, к удельной цене такого же объекта, расположенного в наземной части | 0.80 | 0.73 | 0.87 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в подземной части, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в наземной части | 0.83 | 0.76 | 0.90 |

320

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на физическое состояние объекта недвижимости***, приведены ниже[45]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 354. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

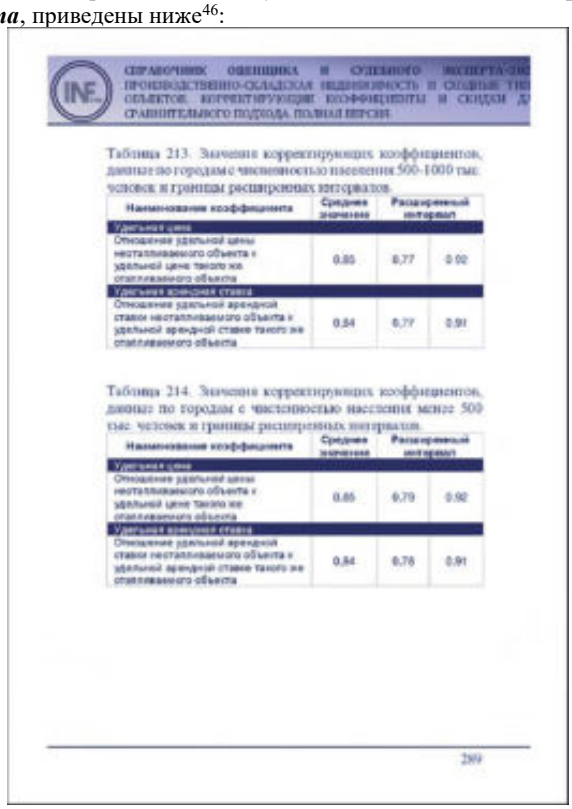
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного в здании в удовлетворительном состоянии, к удельной цене такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании) | 0.81 | 0.74 | 0.89 |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного в здании, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании) | 0.56 | 0.44 | 0.68 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в здании в удовлетворительном состоянии, к удельной арендной ставке такого же объекта расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании) | 0.83 | 0.75 | 0.91 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в здании, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании) | 0.57 | 0.44 | 0.69 |

382

[44] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*

[45] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на долю отапливаемых помещений в общей площади объекта***, приведены ниже[46]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 213. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов

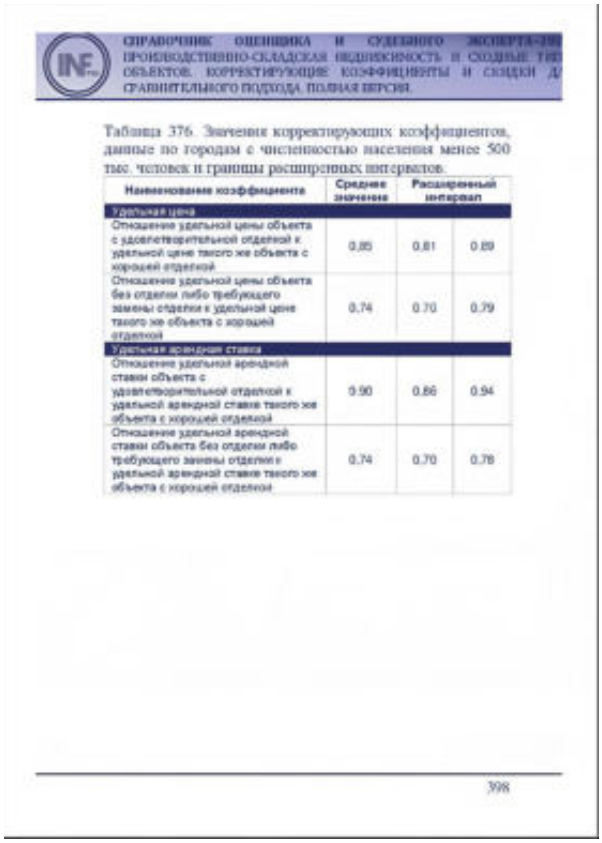
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта | 0,85 | 0,77 | 0,92 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта | 0,84 | 0,77 | 0,91 |

Таблица 214. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта | 0,85 | 0,79 | 0,92 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта | 0,84 | 0,78 | 0,91 |

289

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на состояние отделки***, приведены ниже[47]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 376. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

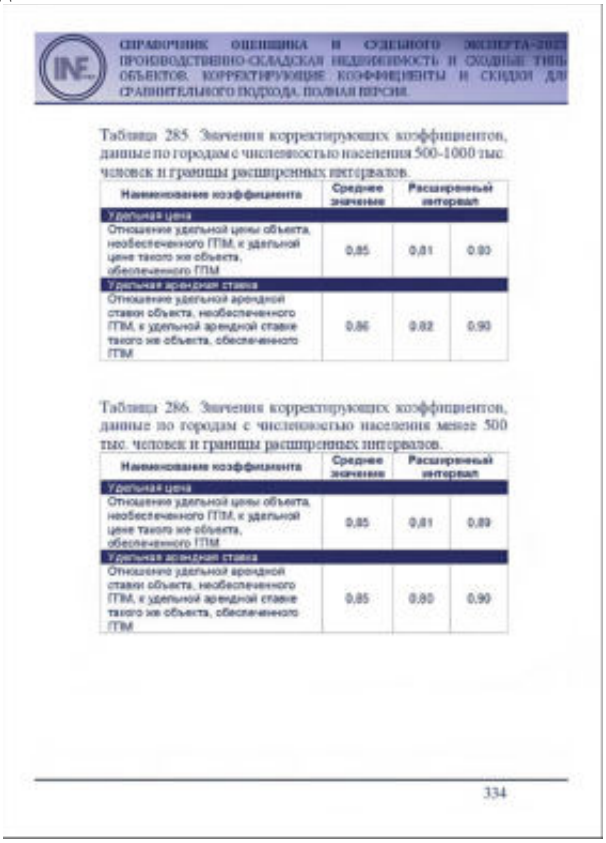
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта с удовлетворительной отделкой к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой | 0,85 | 0,81 | 0,89 |
| Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой | 0,74 | 0,70 | 0,79 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с удовлетворительной отделкой к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой | 0,90 | 0,86 | 0,94 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой | 0,74 | 0,70 | 0,78 |

398

[46] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*

[47] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на наличие грузоподъёмных механизмов***, приведены ниже[48]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 285. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

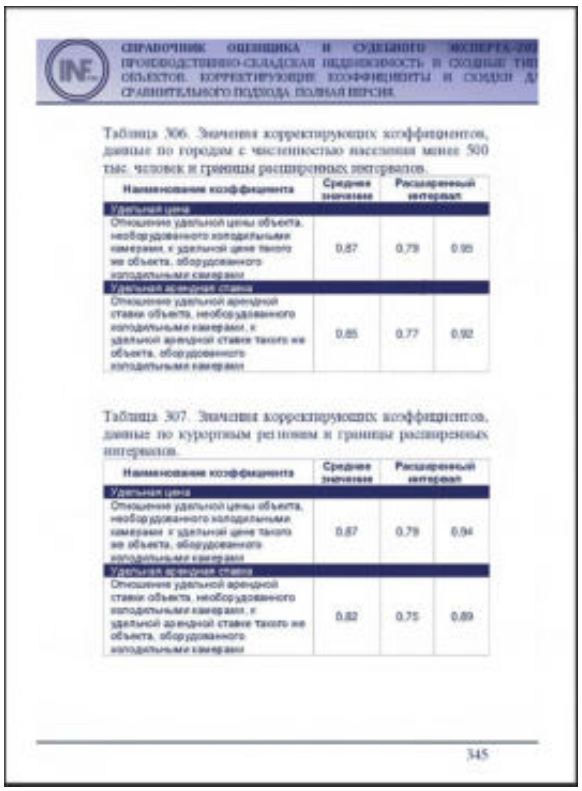
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ | 0,85 | 0,81 | 0,89 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ | 0,86 | 0,82 | 0,90 |

Таблица 286. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ | 0,85 | 0,81 | 0,89 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ | 0,85 | 0,80 | 0,90 |

334

Корректирующие коэффициенты, применяемые в случае необходимости ввода ***корректировки на наличие холодильных камер***, приведены ниже[49]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 306. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной цене такого же объекта, оборудованного холодильными камерами | 0,87 | 0,79 | 0,95 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами | 0,85 | 0,77 | 0,92 |

Таблица 307. Значения корректирующих коэффициентов, данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной цене такого же объекта, оборудованного холодильными камерами | 0,87 | 0,79 | 0,94 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, необорудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке такого же объекта, оборудованного холодильными камерами | 0,82 | 0,75 | 0,89 |

345

[48] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*

[49] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*

Ниже приведены сведения о недозагрузке производственно-складских объектов при сдаче в аренду[50]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 9. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек в границах расширенных интервалов.

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 11,9% | 6,6% | 17,1% |
| 2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты | 10,3% | 5,1% | 15,5% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 11,7% | 6,8% | 16,7% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 17,2% | 10,9% | 23,5% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 12,4% | 7,7% | 17,1% |

Таблица 10. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 11,4% | 6,1% | 16,6% |
| 2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты | 10,4% | 5,2% | 15,6% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 13,1% | 8,2% | 18,0% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 17,4% | 11,1% | 23,8% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 12,4% | 7,7% | 17,1% |

40

Ниже приведён состав типовых операционных расходов собственника и арендатора производственно-складской недвижимости, а также сведения о доле типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой аренды[51]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Таблица 7. Состав типовых операционных расходов собственника и арендатора.

| Условия чистой аренды | | Условия валовой аренды | |
|---|---|---|---|
| Расходы арендатора | Расходы собственника | Расходы арендатора | Расходы собственника |
| Коммунальные расходы | | Коммунальные расходы | |
| • плата за электричество;<br>• плата за водоснабжение и канализацию;<br>• плата за отопление. | - | - | • плата за электричество;<br>• плата за водоснабжение и канализацию;<br>• плата за отопление. |
| Эксплуатационные расходы | | Эксплуатационные расходы | |
| • уборка внутренних помещений;<br>• интернет и средства связи;<br>• охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.);<br>• текущий (мелкий) ремонт; | • содержание территории и вывоз мусора;<br>• управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.). | | • уборка внутренних помещений;<br>• интернет и средства связи;<br>• охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.);<br>• текущий (мелкий) ремонт;<br>• содержание территории и вывоз мусора;<br>• управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.). |

59



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Таблица 7. Продолжение.

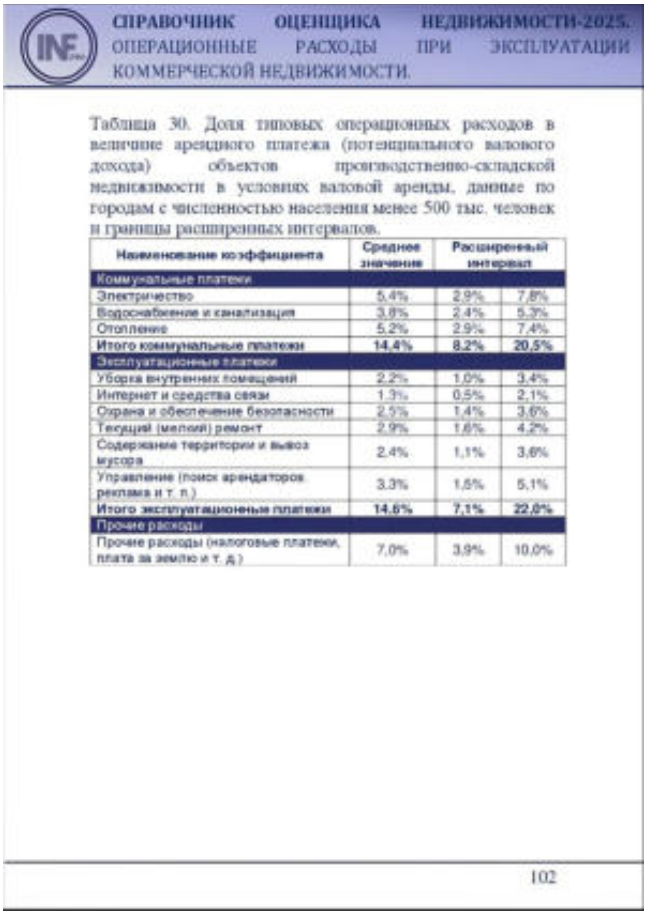
| Условия чистой аренды | | Условия валовой аренды | |
|---|---|---|---|
| Расходы арендатора | Расходы собственника | Расходы арендатора | Расходы собственника |
| Прочие расходы | | Прочие расходы | |
| - | • налоговые платежи (налог на имущество);<br>• плата за землю (земельный налог или арендная плата);<br>• страховые взносы (платежи по страхованию имущества);<br>• заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее;<br>• резерв на замещение (расходы капитального характера). | - | • налоговые платежи (налог на имущество);<br>• плата за землю (земельный налог или арендная плата);<br>• страховые взносы (платежи по страхованию имущества);<br>• заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее;<br>• резерв на замещение (расходы капитального характера). |

В соответствии с приведенным распределением расходов между арендатором и собственником для указанных выше видов аренды определяются типовые арендные платежи.

**Валовая арендная ставка** (Валовый арендный платеж за 1 кв.м) – величина месячной арендной платы в условиях валовой аренды.

60

[50] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*
[51] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

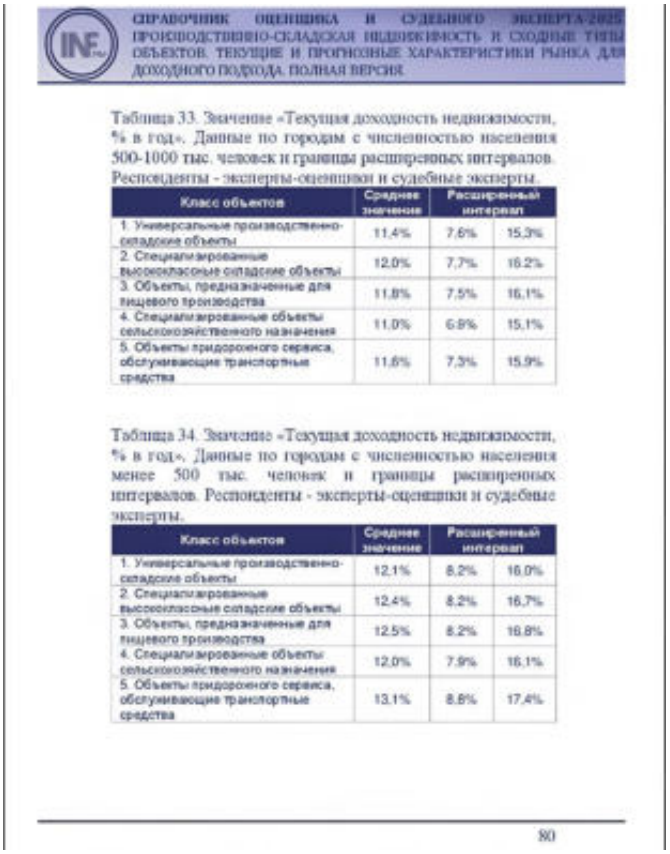
Таблица 30. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой аренды, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Коммунальные платежи | | | |
| Электричество | 5,4% | 2,9% | 7,8% |
| Водоснабжение и канализация | 3,8% | 2,4% | 5,3% |
| Отопление | 5,2% | 2,9% | 7,4% |
| Итого коммунальные платежи | 14,4% | 8,2% | 20,5% |
| Эксплуатационные платежи | | | |
| Уборка внутренних помещений | 2,2% | 1,0% | 3,4% |
| Интернет и средства связи | 1,3% | 0,5% | 2,1% |
| Охрана и обеспечение безопасности | 2,5% | 1,4% | 3,6% |
| Текущий (мелкий) ремонт | 2,9% | 1,6% | 4,2% |
| Содержание территории и вывоз мусора | 2,4% | 1,1% | 3,6% |
| Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.) | 3,3% | 1,5% | 5,1% |
| Итого эксплуатационные платежи | 14,6% | 7,1% | 22,0% |
| Прочие расходы | | | |
| Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.) | 7,0% | 3,9% | 10,0% |

102

Ниже приведены сведения о текущей доходности объектов производственно-складской недвижимости[52]. В соответствии с разделом 4.1 справочника оценщика и судебного эксперта-2025. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (полная версия)», текущая доходность определяется, как отношение ожидаемого чистого операционного дохода (с учетом недозагрузки и эксплуатационных расходов) от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. То есть в рамках метода прямой капитализации имеет смысл ставки капитализации.

[52] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 33. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

| Класс объектов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 11,4% | 7,6% | 15,3% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 12,0% | 7,7% | 16,2% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 11,8% | 7,5% | 16,1% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 11,0% | 6,9% | 15,1% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 11,6% | 7,3% | 15,9% |

Таблица 34. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

| Класс объектов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 12,1% | 8,2% | 16,0% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 12,4% | 8,2% | 16,7% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 12,5% | 8,2% | 16,8% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 12,0% | 7,9% | 16,1% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 13,1% | 8,8% | 17,4% |

80

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки № 7 (пункт 11), объем проводимых исследований был определен Оценщиком на основе принципа достаточности. В процессе анализа рыночной ситуации Оценщиком выполнен комплексный анализ всех значимых ценообразующих факторов, что позволило определить рыночную стоимость объекта оценки. Проведенное исследование полностью соответствует требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и обеспечивает достоверность полученных результатов.

## Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение в Костромской области

На основе данных официального отчёта Костромастата[53] за январь-ноябрь 2025 года можно выделить комплекс факторов, влияющих на динамику спроса и предложения в экономике Костромской области.

***Анализ факторов, влияющих на спрос:***

1. **Снижение реальных доходов населения**
   - Номинальная зарплата растёт (+9–11,8%), но реальная зарплата (с учётом инфляции) практически не меняется (99,6% в октябре).
   - **Воздействие**: покупательная способность населения не увеличивается, что ограничивает совокупный спрос.
2. **Высокая инфляция**
   - ИПЦ за ноябрь 2025 к ноябрю 2024 года составил 108,1%, что означает рост цен на 8,1%.
   - **Воздействие**: высокая инфляция снижает реальные доходы и сдерживает потребительские расходы, особенно на товары длительного пользования.
3. **Стагнация в розничной торговле**
   - Оборот розничной торговли в ноябре упал на 1,7% к прошлому году, за 11 месяцев рост всего +1,3%.
   - **Воздействие**: потребительский спрос на товары находится в застое, что указывает на слабую уверенность домохозяйств.
4. **Рост спроса на услуги**
   - Объём платных услуг населению вырос на +3% в ноябре и +1,2% за 11 месяцев.
   - **Воздействие**: возможно, происходит перераспределение расходов с товаров на услуги, что может быть связано с изменением структуры потребления или более высокой инфляцией на товары.
5. **Формальное улучшение на рынке труда**
   - Безработица снижается, но на фоне спада производства.
   - **Воздействие**: если снижение безработицы не сопровождается ростом реальных доходов, это не оказывает позитивного влияния на спрос.

***Анализ факторов, влияющих на предложение:***

1. **Глубокий спад промышленного производства**
   - Индекс промышленного производства упал до 87,1% к ноябрю 2024 года.
   - **Воздействие**: сокращение выпуска товаров, снижение предложения на рынке, возможный рост цен из-за дефицита.
2. **Рост цен производителей**
   - Индекс цен производителей промышленных товаров за 11 месяцев составил 110,03%.

[53] *По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Костромской области (https://44.rosstat.gov.ru/folder/66536).*

- **Воздействие**: рост издержек производства ведёт к снижению рентабельности и может приводить к сокращению предложения.

3. **Рост ввода жилья за 11 месяцев**
   - Ввод жилья вырос на +17,3% к аналогичному периоду прошлого года.
   - **Воздействие**: увеличение предложения на рынке недвижимости, что может оказывать сдерживающее влияние на цены в этом сегменте.
4. **Резкое падение ввода жилья в ноябре**
   - В ноябре 2025 года падение на 23,3% к ноябрю 2024 года.
   - **Воздействие**: возможное замедление строительной активности, что в будущем может снизить предложение жилья.
5. **Замедление месячной инфляции**
   - ИПЦ в ноябре к октябрю — всего 0,4%, ИЦП — -0,4%.
   - **Воздействие**: возможное снижение инфляционных ожиданий может стимулировать инвестиции и расширение предложения в будущем.

**Итоговый вывод по взаимодействию спроса и предложения:**

- **Экономика находится в состоянии, близком к стагфляции**:
  - **Предложение сокращается** из-за спада производства и роста издержек.
  - **Спрос стагнирует** из-за высокой инфляции, отсутствия роста реальных доходов и слабой потребительской активности.
- **Дисбаланс**: снижение предложения при стагнирующем спросе ведёт к сохранению инфляционного давления даже в условиях экономического спада.
- **Перспективы**: без стимулирования производства и снижения инфляции возможно дальнейшее замедление экономической активности.

### *Анализ ликвидности объекта оценки*

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект может быть отчужден на рынке по рыночной стоимости. Таким образом, в качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный срок его рыночной экспозиции на открытом рынке. Ниже приведена обобщенная градация ликвидности, в зависимости от сроков экспозиции объекта.

В данном отчете анализ ликвидности выполнен с помощью классификации ее на отдельные группы в зависимости от прогнозируемого срока экспозиции.

По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

***Градация ликвидности, в зависимости от сроков экспозиции объекта***[54]

| Показатель ликвидности | Высокая | Средняя | Низкая |
|---|---|---|---|
| Примерный срок реализации, дней | 1-90 | 90- 365 | Свыше 365 |

На основании анализа ключевых рыночных и качественных характеристик производственно-складской комплекс в Костроме общей площадью 11 858,7 кв. м характеризуется **низким уровнем ликвидности**, что предполагает ориентировочный срок его реализации **свыше 365 дней**.

Данный вывод формируется под влиянием ряда взаимосвязанных факторов:

1. **Ограниченность регионального рынка**: несмотря на статус областного центра, рынок промышленной недвижимости Костромы обладает существенно меньшей ёмкостью и динамикой по сравнению со столичными агломерациями. Это фундаментально сужает круг потенциальных инвесторов, заинтересованных в приобретении столь масштабного актива.
2. **Доминирующее влияние масштаба объекта**: Площадь порядка 12 000 кв. м является детерминирующим фактором. На региональном рынке количество компаний, чьи операционные потребности соответствуют такому единовременному объёму, крайне незначительно, что существенно сдерживает ликвидность.
3. **Влияние качественных характеристик (положительный фактор)**: В данном случае специфика объекта частично нивелирует негативное влияние его размера. **Универсальность** комплекса (в отличие от узкоспециализированного производства), наличие **развитой инфраструктуры** (все необходимые инженерные коммуникации с достаточными мощностями для производства) и **качественных вспомогательных помещений** (офисы), а также **удобная транспортная доступность** и охраняемая территория — всё это позитивно отличает его на фоне конкурентов и повышает привлекательность для целевого сегмента бизнеса.

**Итоговая оценка**: несмотря на выраженные качественные преимущества, которые повышают его конкурентоспособность, доминирующим и определяющим фактором ликвидности оцениваемого комплекса остаётся его значительная площадь в условиях ограниченного регионального спроса. Следовательно, в качестве единого лота объект относится к категории **низколиквидных активов**.

Этот вывод подтверждается данными аналитических исследований, приведёнными ниже[55]:

---

[54] *Согласно Методическим рекомендациям по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога (https://asros.ru/upload/iblock/209/Metodicheskie_rekomendatsii.pdf)*

*55 Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda).*

## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)
(/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- Типичные для рынка сроки[1] продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

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

| № | Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ[2] | По регионам[3] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| | Объекты производственного назначения | | | | | | |
| 1 | **Производственные** здания и помещения | 6 | 26 | **15** | **12** | **15** | **22** |
| 2 | **Складские** здания и помещения отапливаемые | 4 | 17 | **10** | **8** | **10** | **15** |
| 3 | Складские здания и помещения неотапливаемые | 5 | 18 | **11** | **9** | **11** | **16** |
| 4 | **Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей) | 5 | 20 | **12** | **10** | **12** | **18** |
| 5 | **Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения | 5 | 13 | **8** | **6** | **8** | **12** |
| 6 | **Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием | 4 | 14 | **8** | **6** | **8** | **12** |
| 7 | **Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС) | 8 | 26 | **15** | **12** | **15** | **22** |
| 8 | **Нефтебазы** | 19 | 42 | **27** | **22** | **26** | **40** |
| 9 | **Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения | 7 | 26 | **13** | **11** | **13** | **19** |
| 10 | **Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно) | 7 | 18 | **12** | **10** | **12** | **18** |
| 11 | **Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно) | 10 | 26 | **17** | **14** | **17** | **25** |

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

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

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

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

- А-группа:

город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

-Б-группа:

областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Оценщик использует данные по производственным зданиям и помещениям, группа Б (поскольку г. Кострома попадает в эту категорию) на уровне 15 месяцев.

Таким образом, учитывая средний срок экспозиции объекта оценки, его ликвидность следует оценить, как ***низкую***. Типичный (расчетный) срок экспозиции объекта оценки составляет 15 месяцев (свыше 365 дней).

### Основные выводы относительно рынка недвижимости

1) Основными мотивирующими факторами для покупателей и продавцов на рынке земли под индустриальную застройку являются: возможность торга, местоположение земельного участка, расположение относительно автомагистралей, наличие свободного подъезда к земельному участку, наличие железнодорожной ветки, наличие асфальтирования участка, наличие ветхих строений под снос на земельном участке, общая площадь (фактор масштаба), передаваемые имущественные права, рельеф участка, конфигурация участка, наличие инженерных коммуникаций.

Основными мотивирующими факторами для покупателей и продавцов на рынке производственно-складской недвижимости являются: возможность торга, местоположение, наличие доступа к объекту, наличие ограждения территории, наличие железнодорожной ветки, общая площадь (фактор масштаба), доля офисных помещений в общей площади объекта, тип объекта, материал стен, функциональное назначение объекта, этаж расположения, физическое состояние объекта недвижимости, доля отапливаемых помещений в общей площади объекта, состояние отделки, наличие грузоподъёмных механизмов, наличие холодильных камер.

3) Ликвидность объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, в настоящее время характеризуется, как низкая.

4) На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что в районе расположения объекта оценки диапазон цен предложений земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет 4 234 – 7 458 руб./м$^2$, в зависимости от ценообразующих характеристик.

На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что в районе расположения объекта оценки диапазон цен предложений производственно-складских объектов составляет 20 222 – 43 169 руб./м$^2$, в зависимости от ценообразующих характеристик. Диапазон предложений по арендным ставкам составляет 250 – 500 руб./м$^2$ в месяц, в зависимости от ценообразующих характеристик.

Активность рынка определяется на основании количества заключённых сделок, но так как информация о количествах сделок является закрытой, а предложения на рынке сопоставимых объектов отсутствуют, Оценщик делает допущение, что рынок характеризуется как активный (ликвидный).

Учитывая, что в анализируемый период имеется достаточное количество объявлений, опубликованных близко к дате оценки, оценщик делает допущение о том, что спрос уравновешен предложением. Данное допущение основывается на анализе предложений в открытых источниках, который показывает движение рынка (появляются новые предложения, которые становятся неактуальными в течении срока экспозиции объекта, что указывает на вероятность их реализации).

### 8.5. Анализ рынка оборудования котельной

*Источник информации: https://dalexa.ru/kotel-otopleniya/napolnyj-kotel/unical/ellprex/ellprex-970.html*
*https://alto-group.ru/otchot/rossija/1913-rynok-kotly-vodogrejnye-centralnogo-otoplenija-v-rossii-tekuschaja-situacija-i-prognoz-2019-2023-gg.html*

Российский рынок котельного оборудования находится в состоянии глубокой структурной трансформации, вызванной макроэкономическими сдвигами, геополитическими факторами и изменением стратегических приоритетов в энергетике. Исторически сложившаяся зависимость от зарубежных технологий и комплектующих, а также опора на централизованные, часто устаревшие системы теплоснабжения советского периода, столкнулись с необходимостью срочной адаптации в новых условиях. Ключевыми драйверами изменений стали санкционное давление, разрыв логистических цепочек и курс государства на технологический суверенитет. В ответ на эти вызовы сформировались три основополагающих тренда: ускоренное импортозамещение, прагматичный переход на более доступные и адаптивные технические решения и активная децентрализация систем генерации тепла. Эти тенденции формируют новый ландшафт отрасли, где гибкость, локализация и снижение капиталоемкости проектов становятся критически важными факторами конкурентоспособности.

В 2024 году предприятиями России выпущено 27 762,8 мегаватта (МВт) водогрейных котлов центрального отопления, предназначенных для выработки горячей воды либо пара низкого давления. Это значение превышает показатель предыдущего года примерно на 26,2%, демонстрируя значительный рост отечественного производства данного оборудования. Среди федеральных округов наибольший вклад в производство водогрейных котлов внес Приволжский федеральный округ, доля которого в общем объеме выпуска составила около 24,6%. За последние три года (с 2022-го по 2024-й) наблюдалось устойчивое увеличение средних цен производителей на водогрейное оборудование центрального отопления для нагрева воды и получения пара низкого давления. Так, средняя стоимость увеличилась приблизительно на 29,0%, достигнув отметки 48 340,8 рублей за единицу продукции. Этот показатель вырос относительно уровня 2022 года, когда средняя цена составляла 37 465,5 рубля. Однако на фоне общей тенденции роста стоимости производители столкнулись с некоторым снижением средней цены в июле текущего года (-19,9%) по сравнению с предыдущим месяцем. Таким образом, на июль 2025 года средняя цена одного водогрейного котла центрального отопления составила уже 39 709,4 рубля за штуку.

С точки зрения продуктовой линейки, ядро рынка составляют водогрейные котлы, которые представлены двумя принципиально разными конструктивными типами: водотрубными и жаротрубными. Каждый тип занимает свою рыночную нишу, определяемую мощностью, сферой применения и технологической традицией.

Водотрубные котлы традиционно являются сильной стороной отечественного котлостроения. Их производство имеет глубокие исторические корни и развитую инженерную школу. Сегодня этот сегмент демонстрирует наибольшую устойчивость и потенциал для роста в рамках политики импортозамещения. Крупные производители, такие как ОАО «Дорогобужкотломаш», ОАО «Бийский котельный завод» и ОАО «Сафоново Хитинг Солюшен», обладают полным циклом проектирования и производства, часто ориентируясь на мощные промышленные и коммунальные объекты. Параллельно активно развивается сегмент небольших и средних котлостроительных фирм, которые гибко реагируют на спрос со стороны малого и среднего бизнеса, предлагая модульные и компактные решения для локальных котельных. Именно водотрубные котлы становятся основой для новых децентрализованных систем теплоснабжения.

Сегмент жаротрубных водогрейных котлов исторически был более интернационализированным, с сильными позициями европейских брендов, известных своими стандартами качества, автоматизации и КПД. Ключевыми зарубежными игроками на российском рынке долгое время были Buderus и Viessmann (Германия), Bosch (представленный локализованным производством), Ferroli (Италия) и другие. Однако в новых условиях позиции ряда из них оказались под вопросом. Это открыло возможности для отечественных производителей, которые ранее конкурировали в среднем ценовом сегменте. Российские компании, такие как ОАО «Дорогобужкотломаш» (предлагающий оба типа котлов), ЗАО «ЗиОСаб», ООО «Рэмэкс» и ООО «Энторрос», наращивают свои доли,

активно работая над адаптацией продукции под доступные комплектующие и расширением модельных рядов. Их конкурентными преимуществами становятся доступность сервиса, ремонтопригодность и более выгодная цена.

Наиболее проблемным звеном в цепочке создания стоимости остается рынок газогорелочных устройств и систем управления. Это высокотехнологичный сегмент, где определяющими являются точность, надежность, эффективность сжигания и уровень эмиссии. Здесь доминирование иностранных производителей остается практически безраздельным. Продукция таких компаний, как Lamborghini, Weishaupt, Giersch (Германия), CIB UNIGAS, RIELLO, Ecoflam, F.B.R. Bruciatori (Италия), Oilon (Финляндия) и Elco (Франция), долгое время считалась отраслевым стандартом для ответственных объектов.

По оценкам отраслевых экспертов, отечественный рынок газовых горелок находится в зачаточном состоянии. Существующие российские разработки пока не могут предложить комплексного решения, сопоставимого с ведущими европейскими брендами по ключевым параметрам: уровню модуляции, диапазону регулирования, шуму, экологическим характеристикам и, что немаловажно, интеграции с современными системами автоматизированного управления котельной (АСУТП). Начало производства горелок на Подольском заводе «ЗИОСАБ» является важным, но пока единичным шагом. Успех этой инициативы будет зависеть от способности обеспечить не просто функциональный аналог, а стабильное качество, развитую сервисную сеть и конкурентоспособную цену. В краткосрочной перспективе рынок, вероятно, столкнется с дефицитом и ростом цен на оригинальные импортные горелки, а также с активизацией поставок через параллельный импорт и из дружественных стран (Турция, Китай, Беларусь), чья продукция часто уступает по характеристикам европейской.

Итальянская компания Unical является одним из лидеров в секторе производства оборудования для отопления.

Водогрейные промышленные котлы Unical - газовые или дизельные, одноконтурные или двухконтурные с высокой производительностью и мощностью, предназначенные для отопления и ГВС промышленных помещений и складов.

MODAL - компактные наддувные стальные котлы с реверсивной камерой сгорания, мощностью от 64 до 300 кВт.

ELLPREX - двухходовые водогрейные стальные котлы с цилиндрической топкой, мощностью от 170 до 6000 кВт.

TERSEC - трехходовые низкоэмиссионные котлы, работающие при переменных температурах. мощностью от 65 до 360 кВт.

TRIOPREX N - трехходовые низкотемпературные котлы со специальным коллектором-распределителем, мощностью от 65 до 1900 кВт.

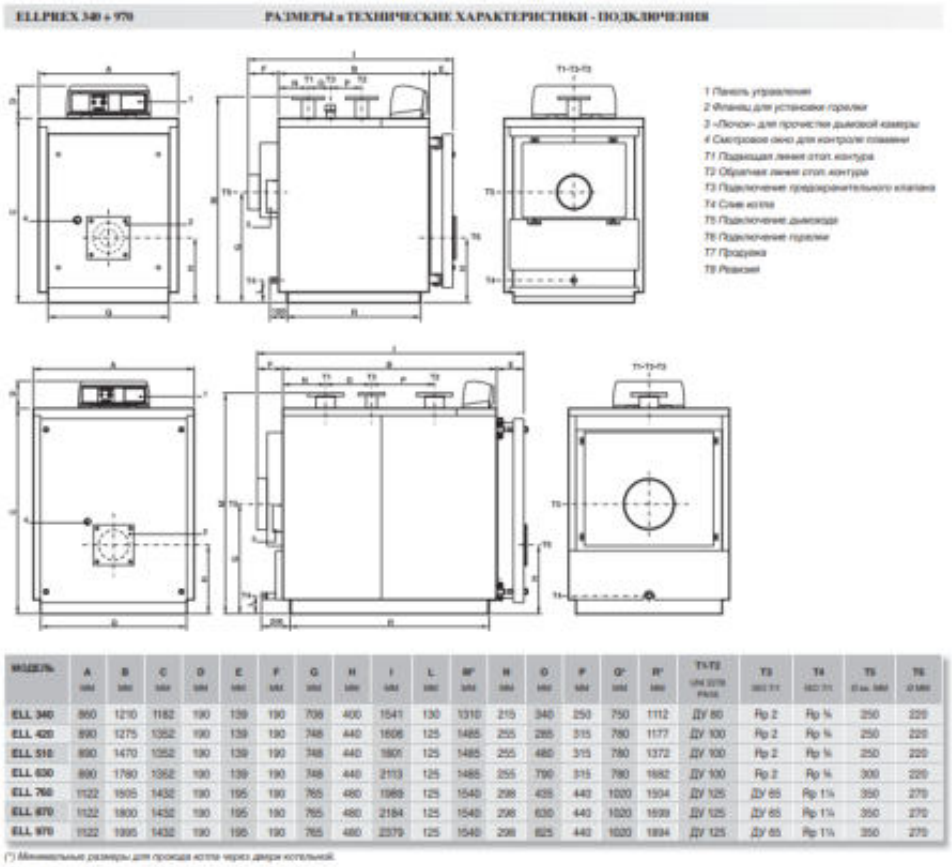
TRISTAR - стальные котлы с газовыми двухступенчатыми модуляционными горелками, мощностью от 80 до 6100 кВт.

TERNOX - трехходовые водогрейные стальные котлы с охлаждаемой водой реверсивной камерой, мощностью от 2500 до 10500 кВт.

Отопительный промышленный котёл из стали Ellprex используется в промышленном и гражданском строительстве. Они обладают большим КПД, порядка 91%, а также за счёт высокого качества сборки и изготовления и невысокой цены могут составить значительную конкуренцию ряду аналогичных моделей.

Водогрейные стальные жаротрубные котлы UNICAL серии ELLPREX. Тип камеры сгорания: двухходовая, с реверсивным развитием факела. Котлы UNICAL ELLPREX имеют высокий запас прочности и долговечности, что обеспечивается максимальным рабочим давлением 6 бар. Верхнее расположение дымогарных труб второго хода, относительно топки котла предупреждает образование кислотного конденсата вследствие соприкосновения остывающих продуктов сгорания с более теплой водой, находящейся в верхней части котла unical ellprex. Внутри дымогарных труб имеются спиральные турбулизаторы, улучшающие степень теплообмена между греющей и нагреваемой средой.

## РАЗМЕРЫ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ




| МОДЕЛЬ | A | B | C | D | E | F | G | H | I | L | M* | N | O | P | Q* | R* | T1/T2 | T3 | T4 | T5 | T6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ELL 340 | 860 | 1210 | 1162 | 190 | 139 | 190 | 708 | 400 | 1541 | 130 | 1310 | 215 | 340 | 250 | 750 | 1112 | ДУ 80 | Rp 2 | Rp ¼ | 250 | 220 |
| ELL 420 | 890 | 1275 | 1352 | 190 | 139 | 190 | 748 | 440 | 1606 | 125 | 1485 | 255 | 285 | 315 | 780 | 1177 | ДУ 100 | Rp 2 | Rp ¼ | 250 | 220 |
| ELL 510 | 890 | 1470 | 1352 | 190 | 139 | 190 | 748 | 440 | 1801 | 125 | 1485 | 255 | 480 | 315 | 780 | 1372 | ДУ 100 | Rp 2 | Rp ¼ | 250 | 220 |
| ELL 630 | 890 | 1790 | 1352 | 190 | 139 | 190 | 748 | 440 | 2113 | 125 | 1485 | 255 | 790 | 315 | 780 | 1682 | ДУ 100 | Rp 2 | Rp ¼ | 300 | 220 |
| ELL 760 | 1122 | 1505 | 1432 | 190 | 195 | 190 | 765 | 480 | 1969 | 125 | 1540 | 298 | 435 | 440 | 1020 | 1504 | ДУ 125 | ДУ 65 | Rp 1¼ | 350 | 270 |
| ELL 870 | 1122 | 1800 | 1432 | 190 | 195 | 190 | 765 | 480 | 2184 | 125 | 1540 | 298 | 630 | 440 | 1020 | 1699 | ДУ 125 | ДУ 65 | Rp 1¼ | 350 | 270 |
| ELL 970 | 1122 | 1995 | 1432 | 190 | 195 | 190 | 765 | 480 | 2379 | 125 | 1540 | 298 | 825 | 440 | 1020 | 1894 | ДУ 125 | ДУ 65 | Rp 1¼ | 350 | 270 |

(*) Минимальные размеры для прохода котла через двери котельной.

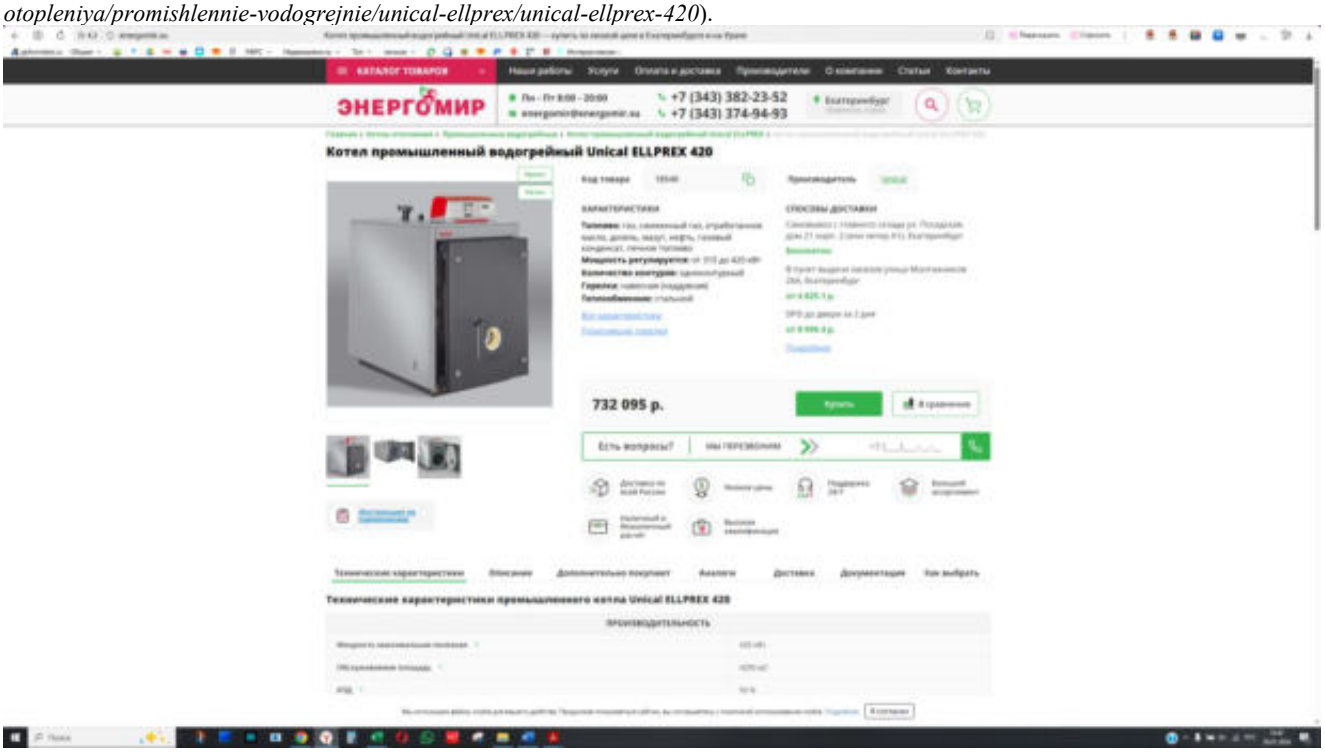
**Стальной двухходовой реверсивный котел ELLPREX HT420**. Предназначен для отопления жилых и производственных помещений. Оснащается газовой или дизельной горелкой универсальной горелкой, а также универсальной двухтопливной горелкой. Котел Unical ELLPREX - горизонтальная цилиндрическая стальная емкость, в передней части которой устанавливается горелка. Стальной комбинированный котел Unical ELLPREX HT 420 используется для работы с двухступенчатой или модуляционной горелкой (приобретаются отдельно) при условии, что минимально достижимая тепловая мощность не будет ниже той, что указана в таблице технических характеристик для используемого типа топлива.

Технические характеристики

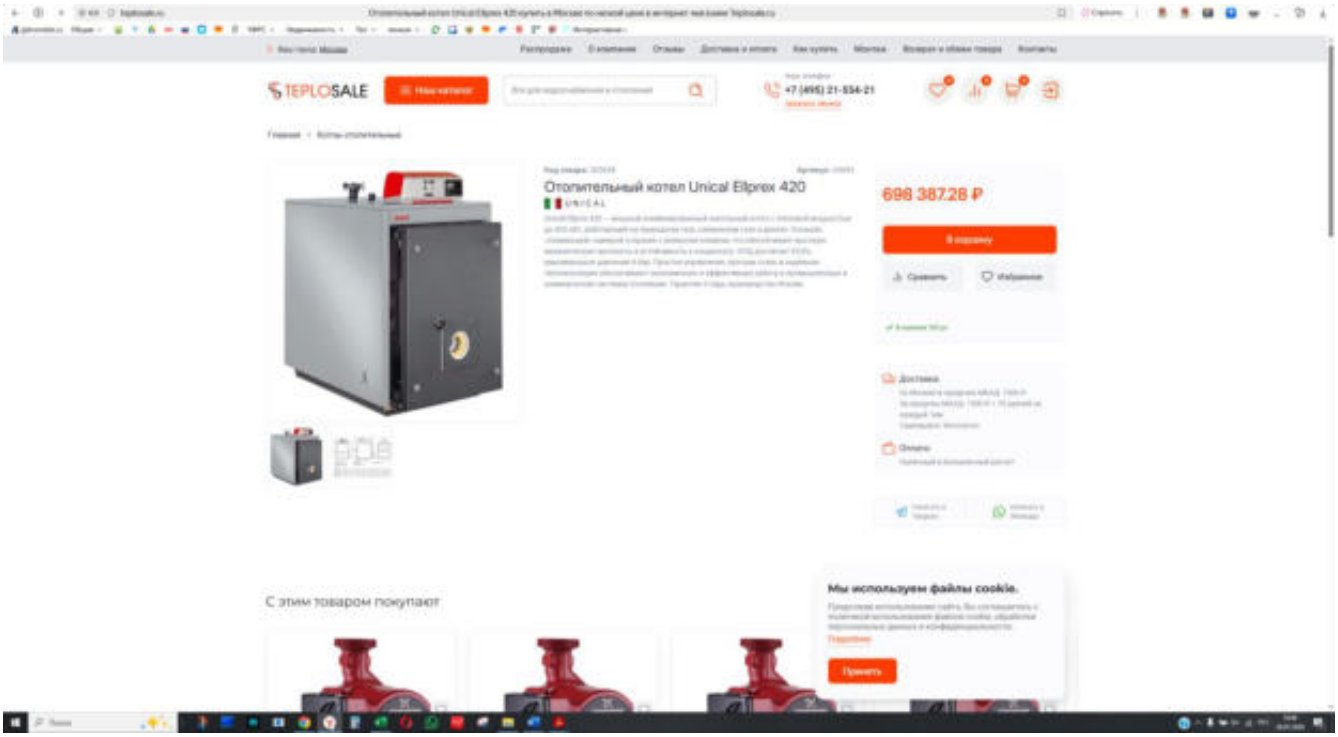
| | |
|---|---|
| Тип котла | Комбинированный |
| Принцип работы | Конвекционный |
| Кол-во контуров | Одноконтурный |
| Тип камеры сгорания | Открытая |
| Горелка | Можно приобрести |
| Тепловая мощность, кВт | 420 |
| Природный газ | Да |
| Сжиженный газ | Да |
| Диаметр дымохода, мм | 250 |
| Материал первичного теплообменника | Сталь |
| Дизельное топливо | Да |
| Управление | Механическое |
| Панель управления | В комплекте |
| Производитель | Италия |
| Содержание CO2 при работе на газе/дизельном топливе, % | 9,8/12,8 |
| Вес, кг | 796 |
| Высота, мм | 1 352 |
| Глубина, мм | 1 606 |
| Диаметр подключения горелки, мм | 220 |
| Диаметр подключения подачи/обратки отопления, мм | ДУ 100 |
| Диаметр подключения расширительного бака, дюйм | Rp 2 |
| Диаметр подключения слива котла, дюйм | Rp 3/4 |
| КПД сгорания при работе на газе/дизельном топливе (100 % нагрузка), % | 92,8-92,4/92,7-92,4 |
| Макс. массовый расход отходящих газов при работе на газе, кг/ч | 689 |
| Макс. массовый расход отходящих газов при работе на дизельном топливе, кг/ч | 702 |
| Макс. потери через дымоход при работающей газовой или дизельной горелках, % | 7,5 |
| Макс. потери через обшивку при работе на газе/дизельном топливе, % | 0,9 |
| Макс. температура отходящих газов при работе на газе/дизельном топливе, °C | 154/166 |
| Максимальное рабочее давление котла, бар | 6 |
| Мин. массовый расход отходящих газов при работе на газе, кг/ч | 514 |
| Мин. массовый расход отходящих газов при работе на дизельном топливе, кг/ч | 525 |

*Источник информации: https://www.klimeco.ru/catalog/otoplenie/kotly/unical_ellprex_ht_420.html*

По состоянию на 26.01.2026 цена предложения котла ELLPREX HT420 составляет от 698 387,28 руб. до 732 095 руб. (Источник информации: *https://teplosale.ru/product/otopitelnyy-kotel-unical-ellprex-420/, https://energomir.su/kotli-otopleniya/promishlennie-vodogrejnie/unical-ellprex/unical-ellprex-420*).




*https://energomir.su/kotli-otopleniya/promishlennie-vodogrejnie/unical-ellprex/unical-ellprex-420*




*https://teplosale.ru/product/otopitelnyy-kotel-unical-ellprex-420/*

Нормативный срок службы в 20-25 лет, заявленный для стальных жаротрубных котлов ELLPREX, — это не случайная цифра, а комплексный инженерно-экономический показатель, основанный на нескольких ключевых факторах.




*Источник информации: https://www.klimeco.ru/catalog/otoplenie/kotly/unical_ellprex_ht_420.html*

Указанный срок напрямую связан с заявленным максимальным рабочим давлением 6 бар. Конструкция котла рассчитана на многолетнюю циклическую нагрузку (нагрев/остывание, изменение давления) с этим параметром в качестве предельного. Расчеты на прочность и усталостную долговечность ведутся согласно стандартам (например, европейским EN 12953 или российским нормам для сосудов под давлением), которые и определяют расчетный ресурс.

Основной лимитирующий фактор для стального водогрейного котла — коррозия стенок. Конструктивное решение с верхним расположением дымогарных труб второго хода специально предназначено для борьбы с низкотемпературной сернокислотной коррозией. Поднимая точку росы дымовых газов в зону с более высокой температурой воды, производитель гарантирует, что конденсат не будет выпадать на стальные поверхности теплообмена в штатном режиме работы. Это принципиально продлевает «жизнь» металла.

При идеальном обслуживании и благоприятных условиях срок службы котла ELLPREX может превысить 25 лет. Критическим становится момент, когда затраты на поддержание его работоспособности (частая чистка, замена секций, ремонт) становятся сравнимы со стоимостью нового оборудования с более высоким КПД. Замена морально устаревшей горелки на новую, более эффективную и модуляционную, также может стать способом «омоложения» всей котельной установки.

FERROLI — один из немногих производителей, под торговыми марками которого выпускается полный спектр отопительного оборудования и климатической техники: от простых и надежных электрических водонагревателей.

GN1N, GN2N, GN1KN — серии высокопроизводительных секционных напольных котлов с реверсивной водоохлаждаемой топкой, изготовленных из высококачественного чугуна G20 (EN-GJL-200 SECONDO UNI EN 1561). Котлы предназначены для эксплуатации с вентиляторной горелкой на жидком и/или газообразном топливе.

Котлы серии GN4N имеют трехходовую топку и благодаря специальной конструкции чугунного корпуса могут подключаться как к обычной системе отопления, так и низкотемпературной (с температурой воды в обратном трубопроводе 35°С).

Промышленные отопительные котлы FERROLI представлены в трех сериях: Prextherm, Prextherm 3G и Prex 3GN. Prextherm — стальные жаротрубные котлы с реверсивной топкой, мощностью от 92 до 3600 кВт. Выпускаются на рабочее давление системы 6, 8 и 10 атм и имеют КПД 92 %. Prextherm 3G — трехходовые стальные жаротрубные котлы, мощностью от 1000 до 10 000 кВт.

Выпускаются на рабочее давление системы 5, 6, 8 и 10 атм и имеют КПД 92 %. Prex 3GN — трехходовые стальные жаротрубные котлы, мощностью от 2326 до 11 630 кВт. Выпускаются на рабочее давление системы 6 атм и имеют КПД 93 %. Облицовка котла выполнена из нержавеющей стали. Котлы перегретой воды представлены двумя сериями: Prex и Prex 3G AS. Prex — стальные жаротрубные котлы с реверсивной топкой, мощностью от 105 до 3489 кВт.

Выпускаются на рабочее давление системы 4,9, 12 и 14,8 атм с температурой перегретой воды 158, 191 и 201°С соответственно. Prex 3G AS — трехходовые стальные жаротрубные котлы, мощностью от 105 до 13 956 кВт. Выпускаются на рабочее давление системы 4,9, 12 и 14,8 атм с температурой перегретой воды 158, 191 и 201°С соответственно. Паровые котлы — особая гордость компании.

Они имеют прекрасные рабочие характеристики и отличаются высокой надежностью и безопасностью работы. Серия котлов с реверсивной топкой Vaporprex представлена двумя моделями LVP — с давлением насыщенного пара 0,98 атм при температуре пара 120°С и HVP — с давлением насыщенного пара 12–14,8 атм при температуре пара 191 и 201°С. Диапазон мощностей от 105 до 3482 кВт с производительностью пара 150–5000 кг/ч.

Серия котлов Vaporprex 3G — трехходовые высокопроизводительные промышленные паровые котлы, рассчитанные на производство пара от 2,15 до 20 т/ч, с давлением подачи 12, 15 и 25 атм и температурой пара от 201 до 226°С. Котлы на диатермическом масле выпускаются в двух сериях: Elicoil NO —с температурой теплоносителя 350°С при рабочем давлении 10 атм, с диапазоном мощностей от 116 до 5815 кВт, и FHF.P — с температурой теплоносителя 320°С при рабочем давлении 8 атм, с диапазоном мощностей от 2906 до 11 630 кВт.

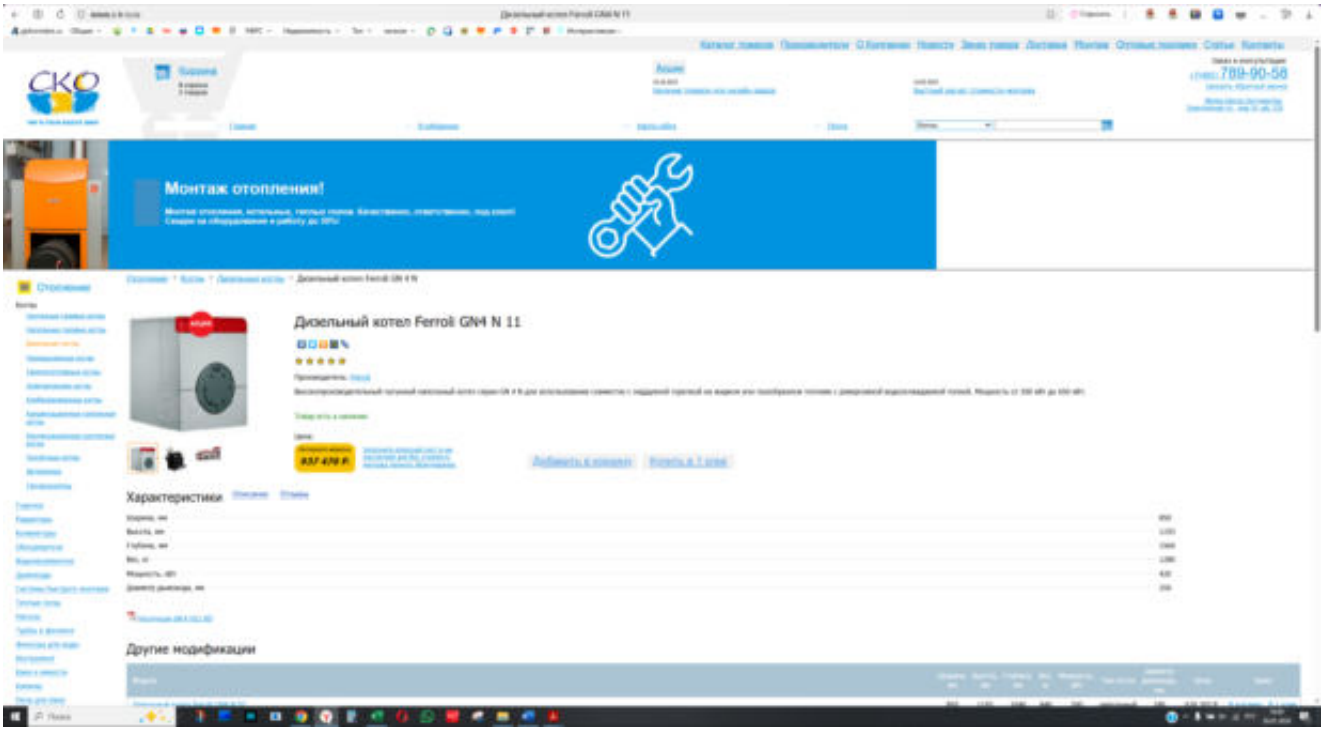
Твердотопливные котлы FERROLI выпускаются в следующих основных модификациях: Legnablock NT/GM, BI COMBS/ SGM, DW FHF GM. Это водотрубные котлы с воздушным теплообменником, котлы с подвижной решеткой жарового гриля, котлы с возможностью выработки перегретой воды и пара, а также котлы с возможностью использования в качестве теплоносителя диатермического масла. Котлы работают в диапазоне мощностей от 174 до 5815 кВт при рабочем давлении 2, 5, 8 и 15 атм, с температурой теплоносителя на выходе из котла от 110 до 320°С.

Чугунные одноконтурные напольные котлы с одно/двухступенчатой надувной (вентиляторной) горелкой для работы на газовом/дизельном топливе серии GN 4: чугунный теплообменник с реверсивной охлаждаемой топкой, трехходовая система отходящих газов, ручная регулировка температуры теплоносителя, возможность подключения электронного блока управления. Диаметр дымохода, мм: 250. КПД при нагрузке 30% от номинальной мощности, %: 97,1. Отвод продуктов сгорания: естественная тяга. Вход и выход контура отопления, дюйм: 3.

| Технические характеристики - Ferroli GN 4 N 11 | |
|---|---|
| Размеры | 1193x850x1560 мм |
| Вес | 1280 кг |
| Мощность | 420 кВт |
| Число секций | 11 |
| Материал | чугун |
| Объем | 223 л |
| Используемый газ | Природный газ H и Сжиженный газ (пропан/бутан) |
| Питание | 230/50/1 В/Гц/Ф |
| Тип | напольный |
| Число контуров | 1 |

*Источник информации: https://energomir.su/kotli-otopleniya/gazovie-dizel_nie-pod-smennuyu-gorelku/ferroli-gn4-n/ferroli-gn4-n-11*

По состоянию на 26.01.2026 цена предложения котла водогрейного Ferroli CN-4 11 составляет 937 470 руб. (*Источник информации: https://www.s-k-o.ru/catalog/kotly/dizelnye/1014/12663/?ysclid=mkv68wdio6657543617*).




*https://www.s-k-o.ru/catalog/kotly/dizelnye/1014/12663/?ysclid=mkv68wdio6657543617*

GN2-напольный котел с принудительной тягой и водотрубной жаротрубной топкой. Котлы серии GN могут работать на жидком топливе, газовом топливе с принудительной подачей воздуха или на двух видах топлива с различными горелками для режима ON/OFF или режима высокой/низкой мощности.

| Модель | Подвод тепла газ+ж.т. (НТС) кВт | | Выход тепла кВт | | № элем. | Содержание воды | Рабочее давление | A | B | Ø | Падение дав-я в камере горения | Объем камеры горения | Падение давления воды | | Вес |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Макс | Мин | Макс | Мин | | дм³ | бар | мм | мм | мм | Δp мбар | дм³ | Δt 10 | Δt 20 | кг |
| **GN2 N 05** | 98,8 | 80 | 90 | 73 | 5 | 49 | 4 | 647 | 130 | 180 | 0,4 | 63 | 2,8 | - | 310 |
| **GN2 N 06** | 116,0 | 95 | 107 | 87 | 6 | 57 | 4 | 757 | 130 | 180 | 0,4 | 77 | 3,4 | - | 361 |
| **GN2 N 07** | 136,9 | 110 | 126 | 101 | 7 | 65 | 4 | 867 | 130 | 180 | 0,4 | 91 | 4,8 | 0,5 | 412 |
| **GN2 N 08** | 156,5 | 125 | 144 | 115 | 8 | 73 | 4 | 977 | 154 | 200 | 0,4 | 104 | 6,5 | 0,8 | 463 |
| **GN2 N 09** | 176,0 | 140 | 162 | 129 | 9 | 81 | 4 | 1087 | 154 | 200 | 0,4 | 118 | 8,5 | 1,8 | 514 |
| **GN2 N 10** | 195,6 | 155 | 180 | 143 | 10 | 89 | 4 | 1197 | 154 | 200 | 0,4 | 132 | 11 | 2,2 | 565 |
| **GN2 N 11** | 215,2 | 170 | 198 | 157 | 11 | 97 | 4 | 1307 | 154 | 200 | 0,4 | 146 | 13 | 2,6 | 616 |
| **GN2 N 12** | 234,7 | 185 | 216 | 171 | 12 | 105 | 4 | 1417 | 154 | 200 | 0,4 | 160 | 16 | 3,2 | 670 |
| **GN2 N 13** | 254,3 | 200 | 234 | 185 | 13 | 113 | 4 | 1527 | 154 | 200 | 0,4 | 174 | 19 | 4 | 725 |
| **GN2 N 14** | 273,9 | 215 | 252 | 199 | 14 | 121 | 4 | 1637 | 154 | 200 | 0,4 | 187 | 23 | 4,5 | 780 |

Описание и характеристики GN 2 N 06

Данные отопительного котла

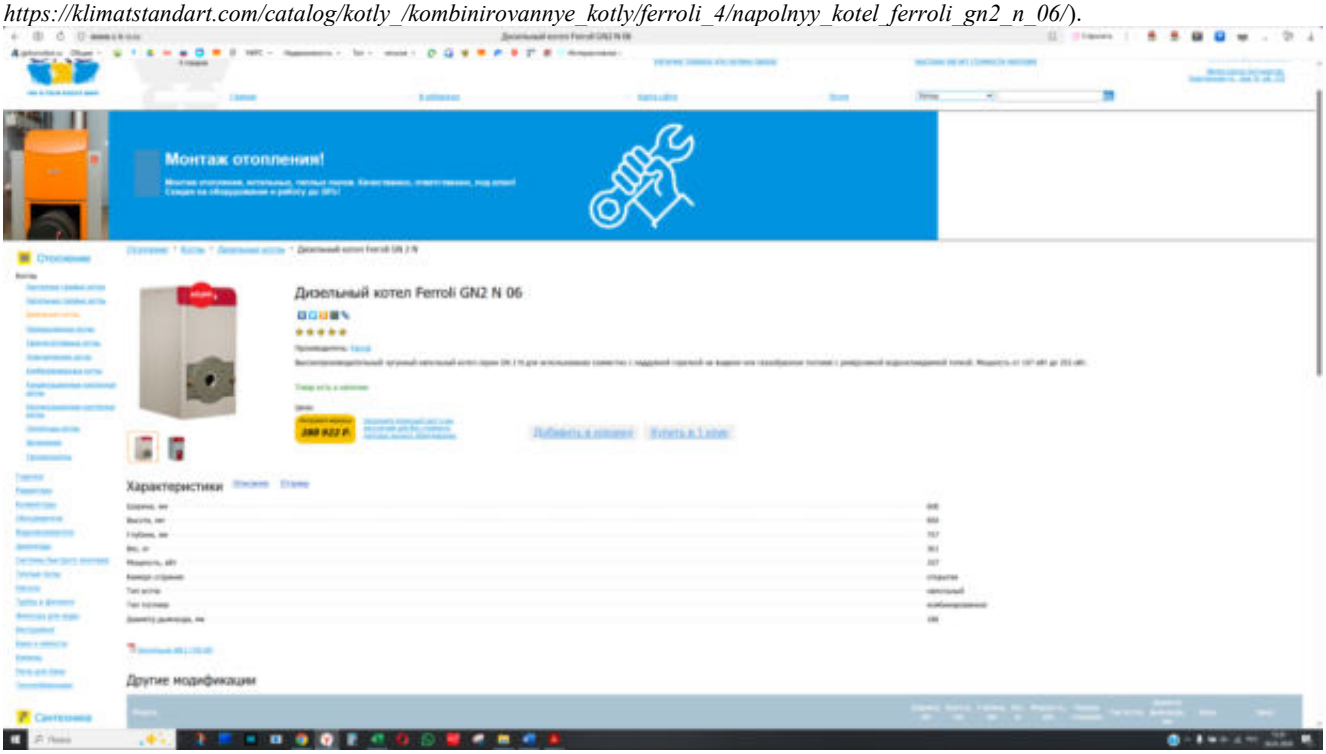
| | |
|---|---|
| Родина бренда | (Италия) |
| Производитель | Feroli |
| Код товара в магазине | 01-06-0687 |
| Гарантия | 24 мес. |
| Источник энергии | комбинированный |
| Работа на природном газе | да |
| Работа на сжиженном газе | да |
| Работа на дизельном топливе | да |
| Камера сгорания | открытая (атм) |
| Установка | напольный |
| Тип | одноконтурный |
| Трехходовой клапан | нет данных |
| Основной цвет | нет данных |

Технические характеристики

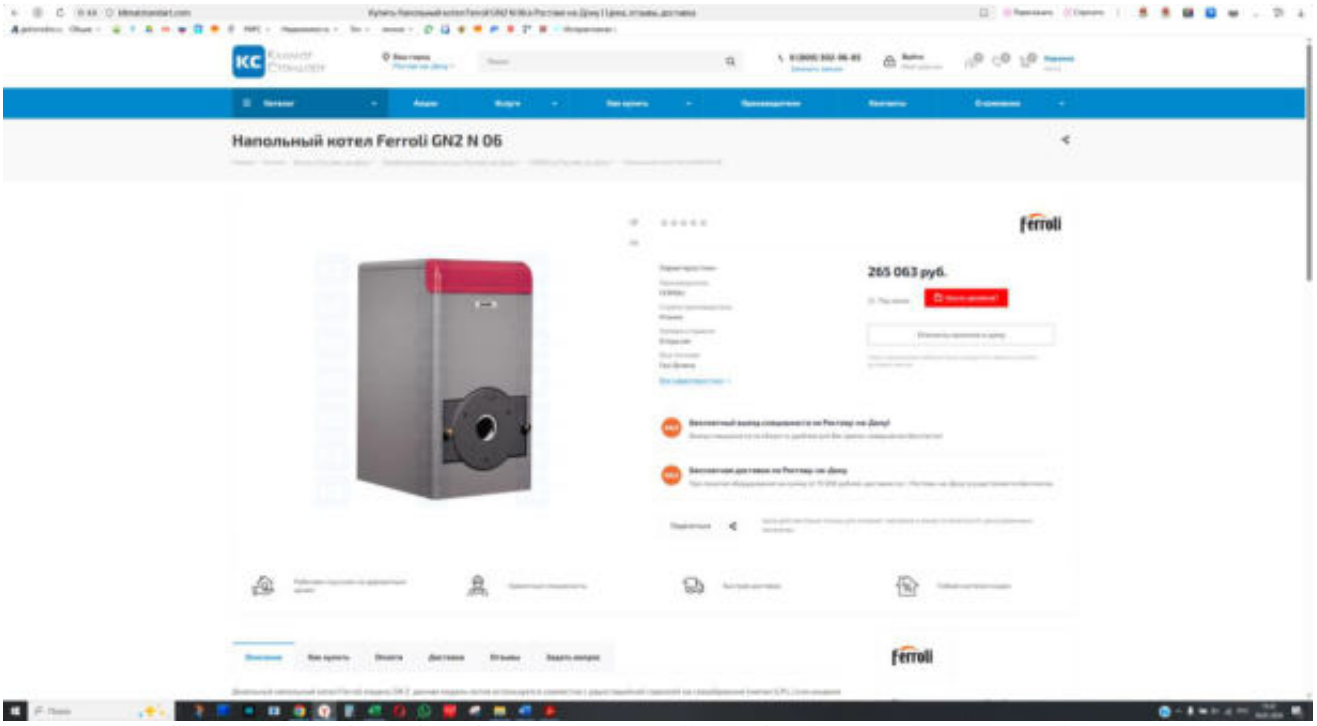
| | |
|---|---|
| Макс. полезная мощность | 107.00 кВт |
| КПД | 92.0 % |
| Макс. расход диз. топлива | по паспорту |
| Макс. расход природного газа | по паспорту |
| Расширительный бак | нет |
| Диаметр дымохода | - |
| Напряжение сети | 220 В |

*Источник информации: https://www.teplodvor.ru/ferroli-gn-2-n-06.html*

По состоянию на 26.01.2026 цена предложения котла водогрейного Feroli GN-2 06-M-0,40 составляет от 265 063 руб. до 288 922 руб. (Источник информации: *https://www.s-k-o.ru/catalog/kotly/dizelnye/1011/2205/, https://klimatstandart.com/catalog/kotly_/kombinirovannye_kotly/ferroli_4/napolnyy_kotel_ferroli_gn2_n_06/*).




*https://www.s-k-o.ru/catalog/kotly/dizelnye/1011/2205/*




*https://klimatstandart.com/catalog/kotly_/kombinirovannye_kotly/ferroli_4/napolnyy_kotel_ferroli_gn2_n_06/*

Рынок газовых горелок в России переживает период активного роста, поддерживаемый увеличением спроса на энергоэффективные решения и снижением стоимости природного газа. Ключевыми тенденциями являются повышение требований к экологичности продукции и внедрение новых технологий, таких как цифровизация управления горением и использование биогаза.

Среди основных факторов, влияющих на рынок, можно выделить рост объемов строительства и увеличение числа промышленных предприятий, использующих газовое оборудование для производства энергии. Технологические новшества направлены на улучшение производительности и снижение эксплуатационных расходов, что делает продукцию более конкурентоспособной.

Прогнозы до 2029 года показывают устойчивый рост рынка благодаря стабильному спросу со стороны различных отраслей экономики. Однако стоит учитывать возможные риски, связанные с колебаниями цен на сырье и изменениями в регулировании энергетического сектора.

В целом, российский рынок газовых горелок остается перспективным направлением для инвестиций, благодаря высоким темпам модернизации и инновациям в сфере энергосбережения.

Горелка — устройство для смешения воздуха (кислорода) с газообразным, дизельным или комбинированным топливом с целью подачи смеси к выходному отверстию и сжигания ее с образованием устойчивого фронта горения — факела. Многоотраслевой характер применения горелок и стабильный спрос на рынке обусловили многообразие конструкций и принципов их устройства. Основные элементы горелки: смеситель и горелочная насадка со стабилизирующим устройством. В зависимости от назначения и условий эксплуатации горелки ее элементы имеют различное конструктивное исполнение.

Сегодня на рынке РФ представлены следующие импортные бренды: GIERSCH (Германия), WEISHAUPT (Германия), SAACKE (Германия), OLYMP (Германия), ECOFLAM (Италия), LAMBORGINI (Италия), RIELLO UPS MANUFACTORING (Италия), BALTUR (Италия), KITURAMI (Южная Корея), OLYMPIA (Южная Корея). Среди отечественных производителей выделим горелки ОАО «КРАСНЫЙ ГИДРОПРЕСС» и ЗАО «РУСНИТ».

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

| МОДЕЛЬ | | GAS XP25/2CE | GAS XP40/2CE | GAS XP60/2CE |
|---|---|---|---|---|
| Мощность* | Мкал/ч | 55/100-200 | 70/130-300 | 100/200-450 |
| Мощность | кВт | 63.8/116-232 | 81.2/151-348 | 116/232-522 |
| Расход (G 20, природный газ) | м³/ч | 6.4/11.7-23.4 | 8.2/15.2-35 | 11.7/23.4-52.6 |
| Расход (G 31, сжиженный газ) | м³/ч | 2.5/4.5-9 | 3.2/5.8-13.5 | 4.5/9-20.3 |
| Номинальное давление G 20 | мбар | 20 | 20 | 20 |
| Номинальное давление G 25 | мбар | 25 | 25 | 25 |
| Номинальное давление G 30 | мбар | 29 | 29 | 29 |
| Номинальное давление G 31 | мбар | 30 | 35 | 35 |
| Максимальное давление | мбар | 50 | 50 | 50 |
| Мощность двигателя | Вт | 240 | 370 | 740 |
| Макс. потребляемая мощность | Вт | 450 | 630 | 950 |
| Напряжение питания | | однофазное 230 В (-15%+10%) 50Гц | однофазное 230 В (-15%+10%) 50Гц | трехфазное 230/400 В (-15%+10%) 50Гц |
| Степень электрозащиты | | | IP 40 | |
| Время срабатывания блока управления | | | ≤ 3 сек. | |
| * минимум первой ступени / минимум второй ступени - максимум второй ступени | | | | |

| МОДЕЛЬ | | GAS XP60/2CE EVO |
|---|---|---|
| Мощность мин. 1-й ступени/мин. 2-й ступени – макс. 2-й ступени * | [Мкал/ч] | 100/200-542 |
| Мощность мин. 1-й ступени/мин. 2-й ступени – макс. 2-й ступени * | [кВт] | 116/232-630 |
| Расход G20 (ПРИРОДНЫЙ ГАЗ) мин. 1-й ступени/мин. 2-й ступени – макс. 2-й ступени * | [м³/ч] | 11.6/23.3-63.3 |
| Расход G31 (сжиженный газ) мин. 1-й ступени/мин. 2-й ступени – макс. 2-й ступени * | [м³/ч] | 4.5/9-24.5 |
| Топливо: Природный газ (вторая группа) - сжиженный газ (третья группа) | | |
| Категория топлива: | | I2R,I2H,I2L,I2E,I2E+,I2Er,I2ELL,I2E(R) I3B/P,I3+,I3P,I3B,I3R |
| Периодическая работа (мин. 1 остановка каждые 24 часа) ДВУХСТУПЕНЧАТЫЕ | | |
| Допустимые условия эксплуатации / хранения: | | -15...+40°C/ -20...+70°C, макс. относ. влажн. 80% |
| Макс. температура воздуха для горения | [°C] | 60 |
| Мин.давление газа D1"-S ПРИРОДНЫЙ ГАЗ/СЖИЖЕННЫЙ ГАЗ ** | [мбар] | 115.3/60 |
| Мин.давление газа D1"1/4-S ПРИРОДНЫЙ ГАЗ/СЖИЖЕННЫЙ ГАЗ ** | [мбар] | 54.5/37.4 |
| Мин.давление газа D1"1/2-S ПРИРОДНЫЙ ГАЗ/СЖИЖЕННЫЙ ГАЗ ** | [мбар] | 17.7/21.8 |
| Максимальное давление на входе в клапана (Pe. макс) | [мбар] | 360 |
| Номинальная электрическая мощность | [Вт] | 700 |
| Двигатель вентилятора | [Вт] | 550 |
| Номинальная потребляемая мощность | [A] | 1.4 |
| Дополнительная номинальная потребляемая мощность | [A] | 0.5 |
| Напряжение питания: | | 3~400В, 1/Ф~230В - 50Гц |
| Уровень электрозащиты: | | IP 40 |
| Уровень шума *** мин - макс | [Дб] | 69-72 |
| Вес горелки **** | [кг] | 30.5 |

*Источник информации: https://prof-kotel.ru/images/gallery/instrukciya-po-ehkspluatacii-modelej-gas-xp-60-2-ce-evo.pdf*

Горелка газо-керосиновая CIB Unigas TECNOPRESS HP60 MK.AB.S.RU.A.0.40- двухступенчатая горелка со стандартным соплом. Может работать на газе или керосине. Совместима с котлами различных производителей. Подходит для теплоагрегатов с аэродинамическим сопротивлением, тепловоздушных, паровых котлов и печей термообработки средних мощностей.

Технические характеристики

| | |
|---|---|
| Мощность 1 ступени | 170 кВт. |
| Мощность 2 ступени | 880 кВт. |
| Топливо | Газ, Керосин |
| Ступеней мощности | 2 |
| Присоединительный размер | 1 1/2 |
| Вес | 120.00 кг |
| Габариты товара | 464x1 119x930 мм |

Панель управления оснащена мнемосхемой. Помимо выбора параметров и настроек, на дисплее отображается текущий режим и коды ошибок. Горелка TECNOPRESS HP60 имеет особую голову сгорания, положение которой может изменяться. Это позволяет изменять геометрию пламени и достигать эффективного горения с обеими типами топлива. Система распыления и подачи топлива включает в себя форсунку, запальные электроды, топливные шланги и фильтр.

Двухступенчатая газовая горелка Lamborghini EM/2-E работает на мощности от 43 кВт до 390 кВт и предназначена для работы на природном и сжиженном газе. Эргономичный дизайн конструкции позволит с лёгкостью получить доступ к основным узлам и механизмам при проведении сервисных работ. Для предотвращения лишнего шума, горелка заключена в шумоизолирующий корпус. Предусмотрен мощный вентилятор, а также регулируемая длина пламенной трубы. Горелка отвечает всем требованиям и стандартам Европейского союза и Российской Федерации.

| МОДЕЛЬ | | EM 9/2-E.D3 | EM 16/2-E.D3 | EM 16/2-E.D4 | EM 16/2-L-E.D4 | EM 18/2-E.D6 | EM 18/2-E.D3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ТЕПЛОВАЯ МОЩНОСТЬ | кВт | 43÷89,5 | 55÷153 | 55÷153 | 55÷153 | 99÷169 | 99÷169 |
| РАСХОД | м3/ч | 4,3÷9 | 5,5÷15,3 | 5,5÷15,3 | 5,5÷15,3 | 9,9÷17 | 9,9÷17 |
| ДВИГАТЕЛЬ | 230В~50Гц | 100 Вт однофаз. | 150 Вт однофаз. | 150 Вт однофаз. | 150 Вт однофаз. | 185 Вт однофаз. | 185 Вт однофаз. |
| ДИАМЕТР РЕШЕТКИ | Ø | 3/4" | 3/4" | 3/4" | 3/4" | 1" | 3/4" |
| ДИАМЕТР КЛАПАНА | Ø | 1/2" | 1/2" | 3/4" | 3/4" | 1" | 1/2" |
| МИН.ДАВЛ. (ПРИРОДНЫЙ ГАЗ) | мбар | 18 | 28 | 19 | 19 | 12 | 23 |
| МИН.ДАВЛ. (СЖИЖЕНН. ГАЗ) | мбар | 19 | 27 | - | - | - | 14 |
| МАКС.ДАВЛ. (ПРИРОДНЫЙ ГАЗ) | мбар | 360 | 360 | 360 | 360 | 360 | 360 |
| ВЕС (ГОРЕЛКА+РАМПА) | кг | 14 + 3,6 | 18 + 4,2 | 18 + 4 | 18 + 5 | 25 + 8,7 | 25 + 6,5 |
| КОМПЛЕКТ ДЛЯ ПЕРЕХОДА НА СЖИЖЕННЫЙ ГАЗ | код | | Z308025490 | - | - | - | - |
| КОД | | Z300860322 | Z300860421 | Z300860431 | Z300874160 | Z300860453 | Z300860463 |
| **МОДЕЛЬ** | | **EM 26/2-E.D6** | **EM 26/2-E.D3** | **EM 26/2-E.D4** | **EM 40/2-E.D7** | **EM 40/2-E.D4** | **EM 16/M-E.D4** |
| ТЕПЛОВАЯ МОЩНОСТЬ | кВт | 90÷231 | 90÷231 | 90÷231 | 115÷390 | 115÷390 | 55÷153 |
| РАСХОД | м3/ч | 9÷23,2 | 9÷23,2 | 9÷23,2 | 11,5÷39,2 | 11,5÷39,2 | 5,5÷15,3 |
| ДВИГАТЕЛЬ | 230В~50Гц | 220 Вт однофаз. | 220 Вт однофаз. | 220 Вт однофаз. | 370 Вт однофаз. | 370 Вт однофаз. | 150 Вт однофаз. |
| ДИАМЕТР РЕШЕТКИ | Ø | 1" | 3/4" | 3/4" | 1 1/4" | 3/4" | 3/4" |
| ДИАМЕТР КЛАПАНА | Ø | 1" | 1/2" | 3/4" | 1 1/4" | 3/4" | 3/4" |
| МИН.ДАВЛ. (ПРИРОДНЫЙ ГАЗ) | мбар | 18 | 43 | - | 23 | 62 | 17 |
| МИН.ДАВЛ. (СЖИЖЕНН. ГАЗ) | мбар | - | - | 31 | - | 32 | 22 |
| МАКС.ДАВЛ. (ПРИРОДНЫЙ ГАЗ) | мбар | 360 | 360 | 360 | 360 | 360 | 360 |
| ВЕС (ГОРЕЛКА+РАМПА) | кг | 31 + 7,7 | 31 + 4,4 | 31 + 4,5 | 44 + 11,7 | 44 + 10 | 18 + 4,5 |
| КОМПЛЕКТ ДЛЯ ПЕРЕХОДА НА СЖИЖЕННЫЙ ГАЗ | код | - | - | Z308025380 | - | - | Z308025490 |
| КОД | | Z300860531 | Z300860541 | Z300860551 | Z300870252 | Z300870262 | Z300872210 |

*Источник информации: https://gorelka-lamb.ru/burners-em-2-e?etext=2202.llqCGxunRURSkOQYZ5KED0H5gjqPjDP51Rv4iADymN7Zm1cQ5hFg8abtmjEqBfc3bDcH1gswoetkLTDOoC5ILnQUpBSunJnyxjVd9cYH2sV1YmN5d21mdGt0ZWlwb3pi.00a67b428223fb7e30ad533dc8ec4adbf38834f8&yclid=979217693456728063*

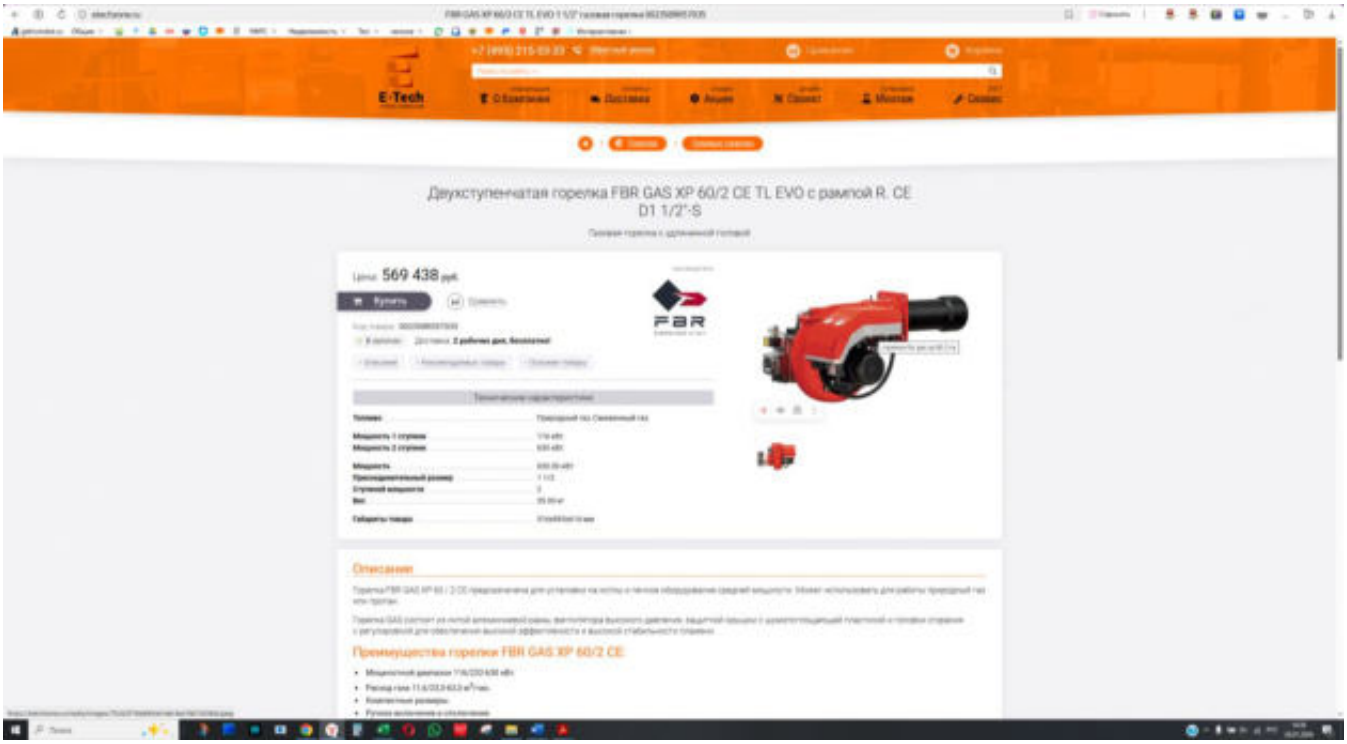
По состоянию на 26.01.2026 цена предложения

- горелки газовой FBR GAS XP 60/2CE (TC) EVO составляет от 569 438 руб. до 581 000 руб.

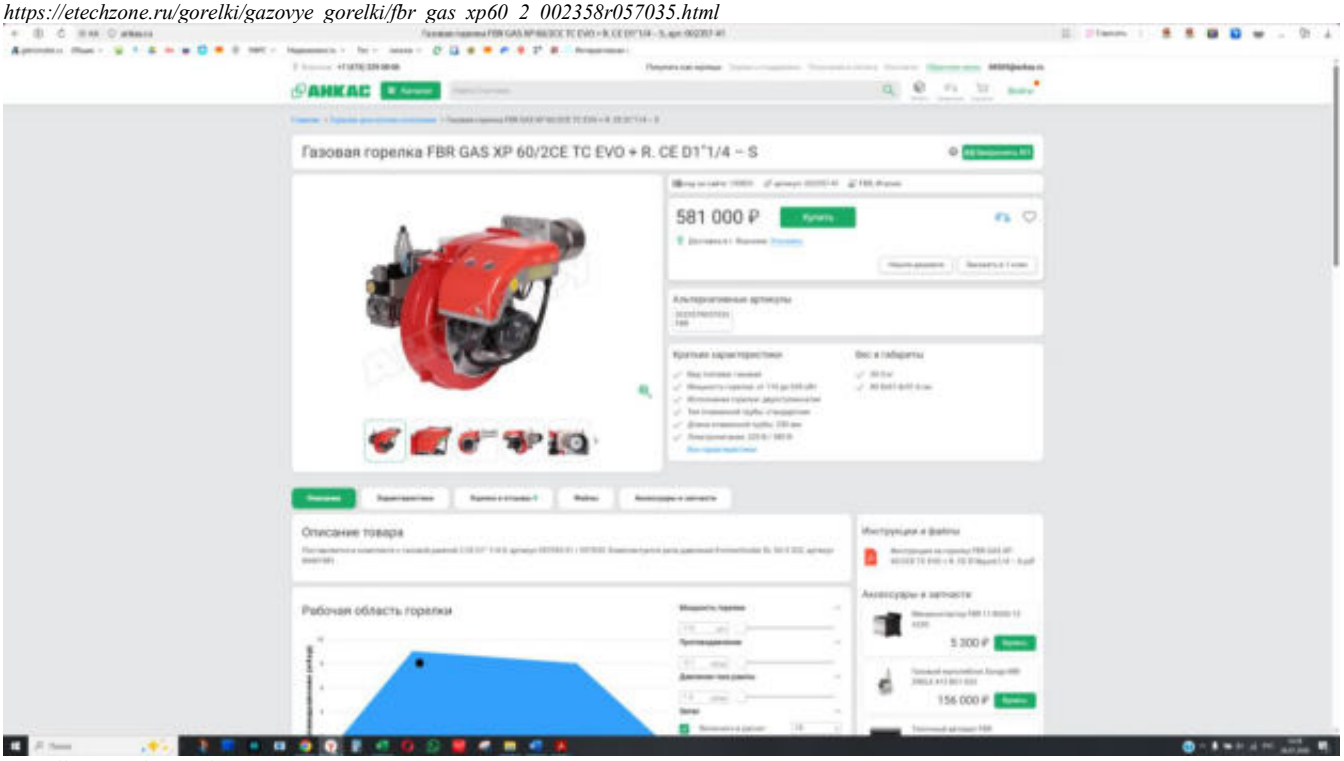
(Источник информации: *https://etechzone.ru/gorelki/gazovye_gorelki/fbr_gas_xp60_2_002358r057035.html, https://ankas.ru/gorelki/fbr-gas-xp60-2ce-tc-evo-150831*).

- горелки газовой CIB Unigas P-60, модель M-.AB.S.RU.A.0.40 составляет 515 000 руб. (*Источник информации: https://ankas.ru/gorelki/cib-unigas-p61-m-ab-s-ru-a-0-40-255577*)

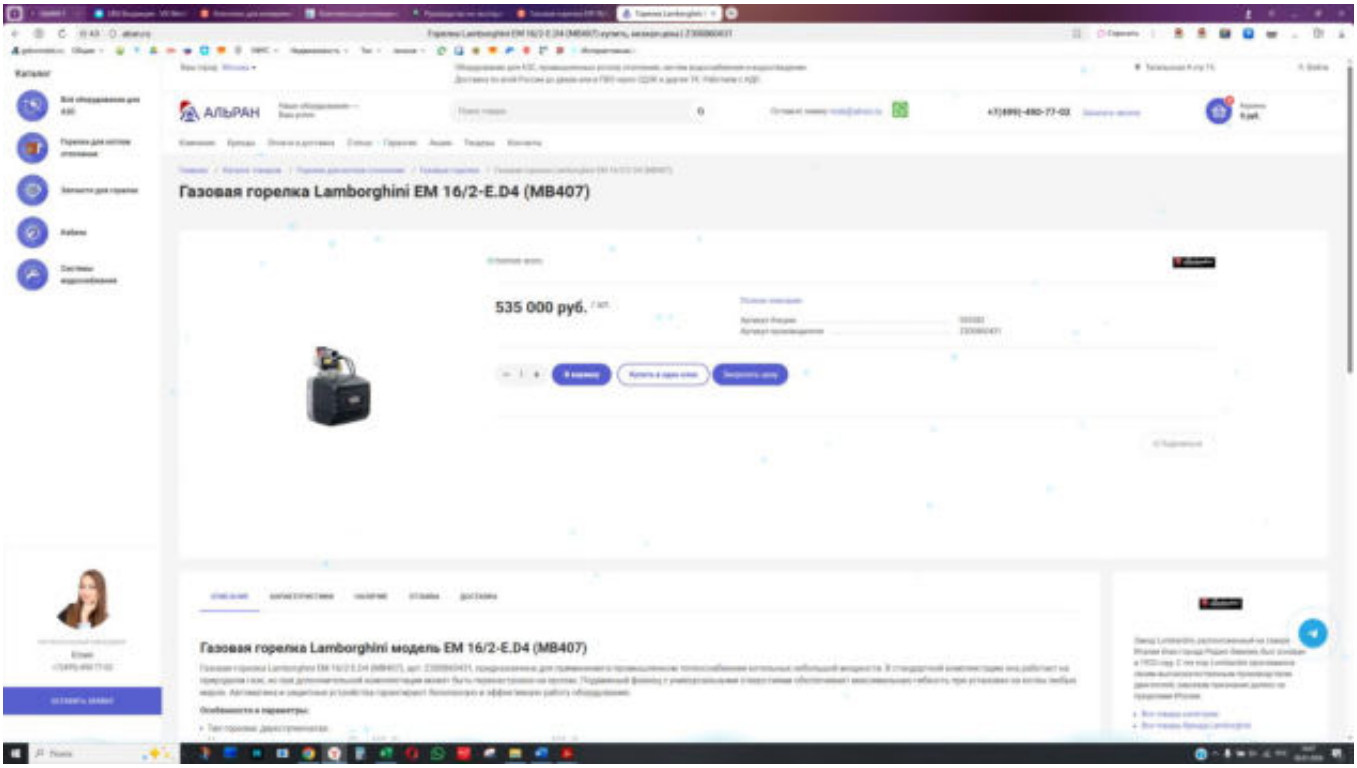
- горелки газовой Lamborghini EM 16/2 E98001030 составляет от 500 080 руб. до 535 000 руб. (Источник информации: *https://www.moscowclimate.ru/catalog/gazovye-gorelki/gazovaya-gorelka-lamborghini-em-16-2-e-d3.html, https://alran.ru/catalog/gorelki-dlya-kotlov-otopleniya/gazovye-gorelki/gazovaya-gorelka-lamborghini-e-991026166/).*



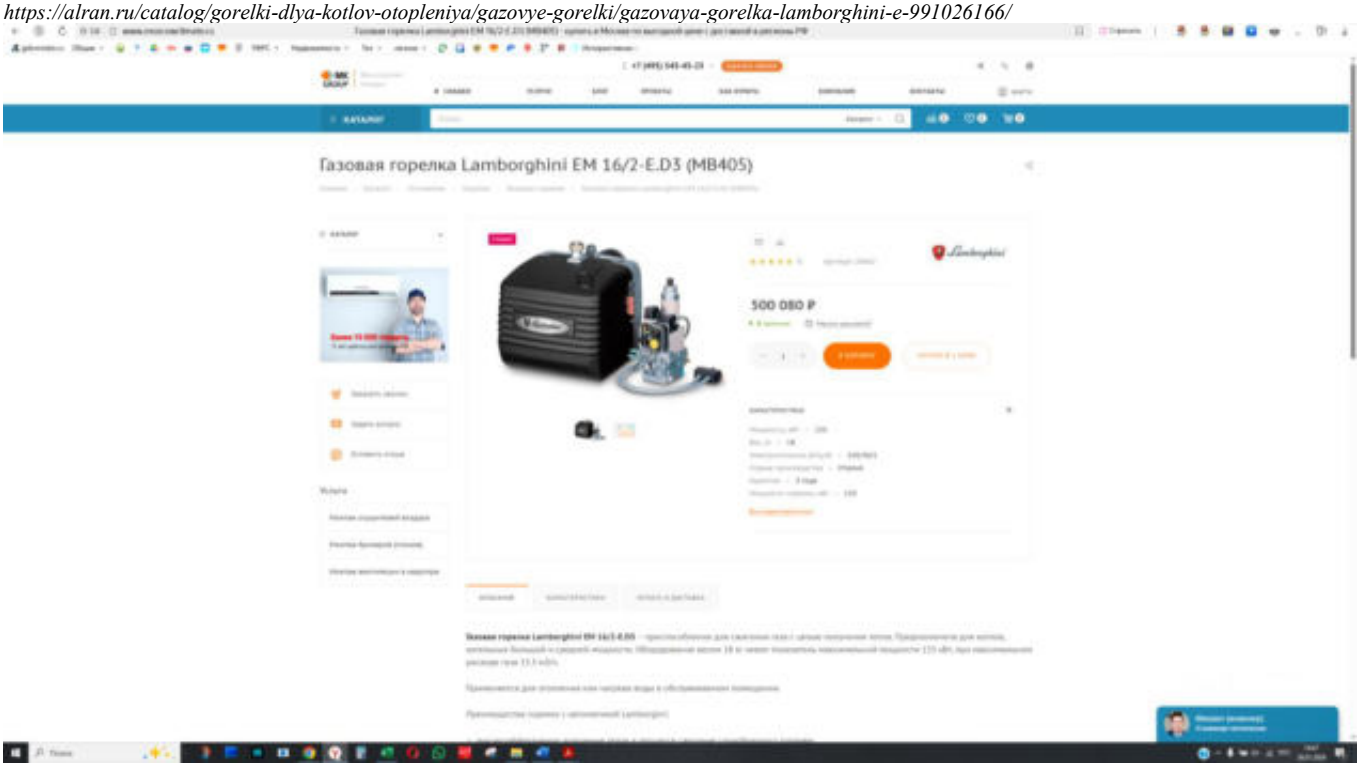

*https://etechzone.ru/gorelki/gazovye_gorelki/fbr_gas_xp60_2_002358r057035.html*



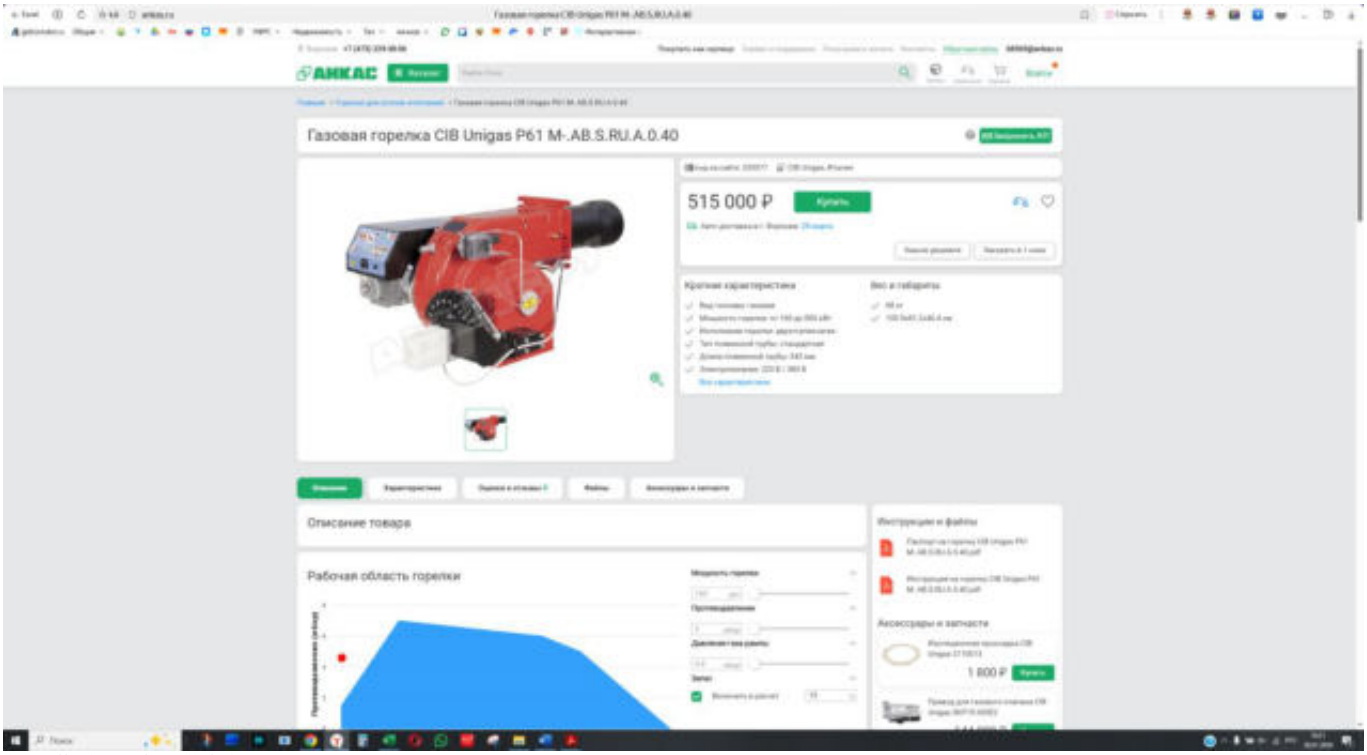

*https://ankas.ru/gorelki/fbr-gas-xp60-2ce-tc-evo-150831*




*https://alran.ru/catalog/gorelki-dlya-kotlov-otopleniya/gazovye-gorelki/gazovaya-gorelka-lamborghini-e-991026166/*




*https://www.moscowclimate.ru/catalog/gazovye-gorelki/gazovaya-gorelka-lamborghini-em-16-2-e-d3.html*




*https://ankas.ru/gorelki/cib-unigas-p61-m-ab-s-ru-a-0-40-255577*

Эксплуатация газогорелочного устройства должна осуществляться с учетом его установленного нормативного срока службы, который составляет 15 лет. Данный период определен на основе расчетов усталостной прочности материалов, износа подвижных частей и сохранения стабильности характеристик системы регулирования. Превышение указанного срока службы без проведения углубленного технического диагностирования и экспертной оценки не рекомендуется, так как может привести к нарушению режимов безопасной работы, повышенному расходу топлива и нештатным ситуациям.

Комплекс для измерения количества газа — предназначен для измерений объема газа, при рабочих условиях, абсолютного или избыточного давления, температуры, сигналов напряжения постоянного тока, сигналов сопротивления и импульсных сигналов, а также вычисления объемного расхода и объема газа, приведенных к стандартным условиям, плавно меняющихся потоков очищенных неагрессивно одно- и многокомпонентных газов при использовании их в промышленных установках, магистральных трубопроводах, в системах энергосбережения, на объектах нефтеперерабатывающей, нефтехимической и других отраслей промышленности.

Комплекс СГ-ЭК состоит из счетчика газа и корректора объема газа ЕК270. В зависимости от типа применяемого счетчика имеет исполнения:

- СГ-ЭК-Т на базе счетчика РГ-Т;
- СГ-ЭК-Т на базе счетчика СГ;
- СГ-ЭК-Р на базе счетчика РГ-Р;
- СГ-ЭК-Р на базе счетчика RABO.

Счетчики газа РГ-Т совместимы по монтажным размерам с ранее выпускаемыми счетчиками TRZ. Возможна замена комплекса СГ-ЭК-Т на базе счетчиков TRZ и СГ на комплекс СГ-ЭК-Т на базе счетчика РГ-Т без доработки измерительной линии (трубопровода).

Счетчики газа РГ-Р и RABO, а также комплексы СГ-ЭК на базе этих счетчиков взаимозаменяемы по монтажным размерам.

Корректоры оснащены встроенным преобразователем давления, преобразователями температуры рабочей и окружающей среды, преобразователем перепада давления (опционально).

Питание корректора осуществляется от внутреннего или внешнего источника питания.

Принцип действия комплекса основан на вычислении объема газа, приведенного к стандартным условиям на основе объема газа, измеренного счетчиками газа турбинными или ротационными при рабочих условиях, а также температуры и давлении газа, измеренных корректором объема газа и коэффициента сжимаемости, вычисленного по ГОСТ 30319 или его подстановочного значения.

Совместно с модулем телеметрии МТЭК-02, а также программным комплексом СОДЭК комплексы СГ-ЭК применяются в системах автоматического считывания данных в коммунальном и промышленном секторах.

Комплексы СГ-ЭК имеют взрывозащищенное исполнение и должны применяться в соответствии с требованиями ТР ТС 012/2011 «О безопасности оборудования для работы во взрывоопасных средах».

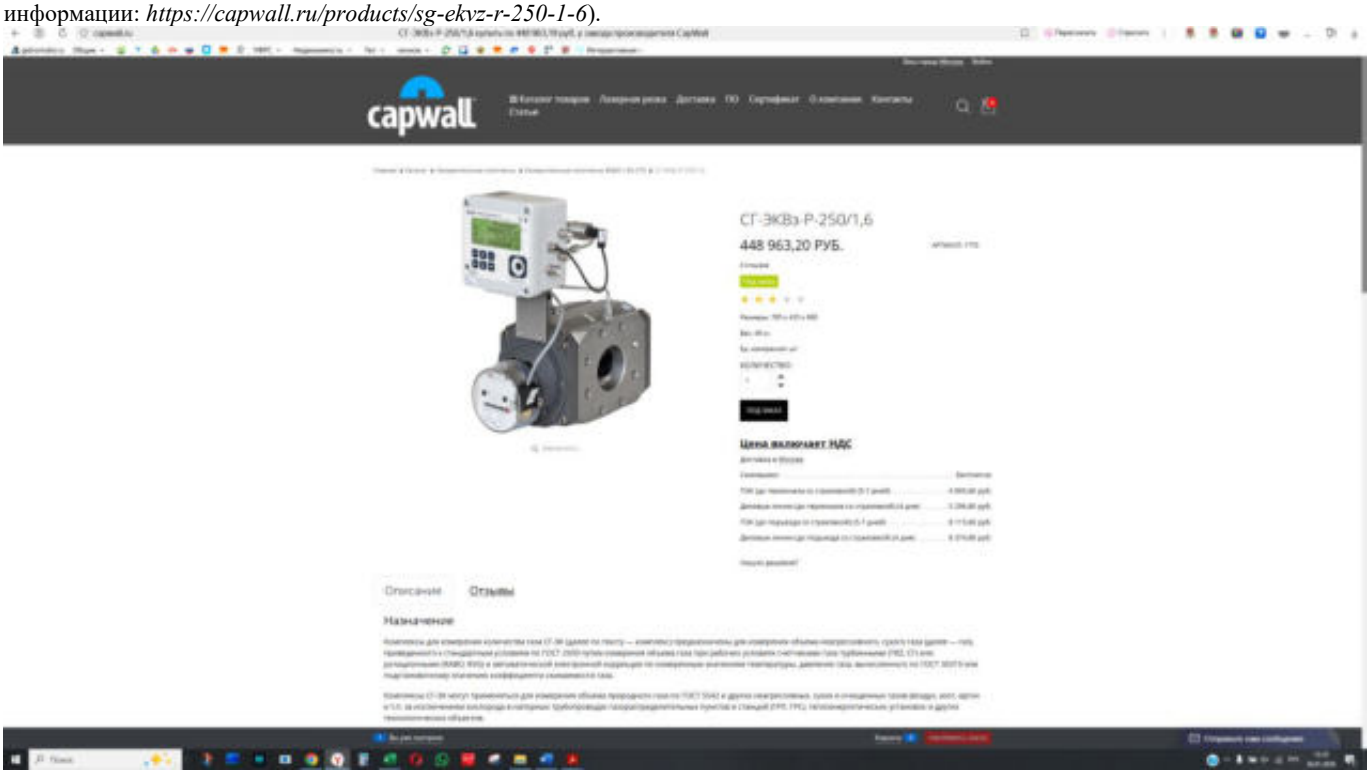
- Диапазон рабочих расходов комплекса, м³/ч:
  - СГ-ЭК-Р на базе счетчика РГ-Р: 0,4 – 1600;
  - СГ-ЭК-Т на базе счетчика РГ-Т: 5 – 6500;
  - СГ-ЭК-Р на базе счетчика RABO: 0,4 – 1600;
  - СГ-ЭК-Т на базе счетчика СГ: 8 – 4000.
- Диаметр условного прохода Ду,мм:
  - СГ-ЭК-Р: DN50…DN200;
  - СГ-ЭК-Т: DN50…DN300;
- Максимальное рабочее давление:
  - с ротационным счетчиком газа: 1,6 МПа;
  - с турбинным счетчиком газа: 1,6 МПа; 7,5 МПа; 10,0 МПа — в зависимости от типоразмера счетчика;
- Рабочие диапазоны измерения абсолютного давления корректора выбираются из ряда (МПа): 0,08-7,5.
- Диапазон измерения температуры рабочей среды комплекса СГ-ЭК: от –23 °С до +60 °С.
- Диапазон температур окружающей среды комплекса СГ-ЭК: от –40 °С до +60 °С.
- Диапазон температур, при котором объем газа приводится к стандартным условиям: от –23°С до + 60°С.
- Электропитание:
  - от двух литиевых элементов питания со сроком службы не менее 5 лет;
  - от внешнего источника питания.
- Установка во взрывоопасной зоне. Маркировка взрывозащиты: 1Ex ib IIB T4 Gb X.
- Межповерочный интервал 5 лет.

| Исполнение комплекса | Максимальные измеряемые давления (абсол.), МПа | Диаметр условного прохода DN, мм | Диапазон рабочих расходов при Рраб | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Qmax, м³/ч | Qmin, м³/ч | | | | | | |
| | | | | Диапазон рабочих расходов (Qmin : Qmax) | | | | | | |
| | | | | 1:160 | 1:100 | 1:80 | 1:65 | 1:50 | 1:30 | 1:20 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| СГ-ЭК-Вз-Р-0,2-25/1,6 | 0,2 | 50 | 25 | - | - | - | - | - | 0,8 | 1,3 |
| СГ-ЭК-Вз-Р-0,5-25/1,6 | 0,5 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-0,75-25/1,6 | 0,75 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-1,0-25/1,6 | 1,0 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-2,0-25/1,6 | 1,7 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-0,2-40/1,6 | 0,2 | 50 | 40 | - | - | - | 0,6 | 0,8 | 1,3 | 2,0 |
| СГ-ЭК-Вз-Р-0,5-40/1,6 | 0,5 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-0,75-40/1,6 | 0,75 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-1,0-40/1,6 | 1,0 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-2,0-40/1,6 | 1,7 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-0,2-65/1,6 | 0,2 | 50 | 65 | - | - | 0,8 | 1,0 | 1,3 | 2,0 | 3,0 |
| СГ-ЭК-Вз-Р-0,5-65/1,6 | 0,5 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-0,75-65/1,6 | 0,75 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-1,0-65/1,6 | 1,0 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-2,0-65/1,6 | 1,7 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-0,2-100/1,6 | 0,2 | 50 | 100 | 0,6 | 1,0 | 1,3 | 1,6 | 2,0 | 3,0 | 5,0 |
| СГ-ЭК-Вз-Р-0,5-100/1,6 | 0,5 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-0,75-100/1,6 | 0,75 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-1,0-100/1,6 | 1,0 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-2,0-100/1,6 | 1,7 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-0,2-160/1,6 | 0,2 | 80 | 160 | 1,0 | 1,6 | 2,0 | 2,5 | 3,0 | 5,0 | 8,0 |
| СГ-ЭК-Вз-Р-0,5-160/1,6 | 0,5 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-0,75-160/1,6 | 0,75 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-1,0-160/1,6 | 1,0 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-2,0-160/1,6 | 1,7 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-0,2-250/1,6 | 0,2 | 80 | 250 | 1,6 | 2,5 | 3,0 | 4,0 | 5,0 | 8,0 | 13 |
| СГ-ЭК-Вз-Р-0,5-250/1,6 | 0,5 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-0,75-250/1,6 | 0,75 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-1,0-250/1,6 | 1,0 | | | | | | | | | |
| СГ-ЭК-Вз-Р-2,0-250/1,6 | 1,7 | | | | | | | | | |

Комплекс для измерения количества газа СГ-ЭКВз-Р-250/1,6 предназначен для учета (в том числе при коммерческих операциях) объема природного газа по ГОСТ 5542, приведенного к стандартным условиям, посредством автоматической электронной коррекции показаний счетчика газа по температуре, давлению и коэффициенту сжимаемости измеряемой среды.

Принцип действия комплекса учета газа СГ-ЭК-Р-250/1,6 основан на одновременном измерении объема газа, давления и температуры газа с последующим вычислением, обработкой и архивированием приведенного к стандартным условиям объема газа с учетом коэффициента сжимаемости.

По состоянию на 26.01.2026 цена предложения измерительного комплекса учета газа составляет 448 963,20 руб. (Источник информации: *https://capwall.ru/products/sg-ekvz-r-250-1-6*).




*https://capwall.ru/products/sg-ekvz-r-250-1-6*

Нормативный срок службы комплекса учета газа -12 лет.

напряженности поля 30 дБ (мкВ/м) и частотой 245 – 1000 МГц с величиной напряженности поля 37 дБ (мкВ/м).
Класс защиты: IP65.
***Внимание! Класс защиты IP65 достигается применением кабельных вводов с заглушками или с резиновыми втулками (устанавливаются в кабельные вводы при подключения кабелей), плотно охватывающими кабели и уплотнительной прокладки между корпусом и крышкой корректора. Поэтому для поддержания класса защиты IP65:***
- ***после любого открытия и закрытия корректора затяните винты крепления крышки к корпусу;***
- ***подключение к корректору осуществлять кабелем диаметром 7 – 9 мм. Кабель должен быть плотно зажат в кабельном вводе.***

***Не допускается эксплуатация корректора с отсутствующими заглушками в неиспользуемых кабельных вводах.***
"Стандартный режим эксплуатации при автономном питании":
Время измерительного цикла – 20 сек
Время операционного цикла – 300 сек
Интервал архивирования - 60 минут
Время до выключения дисплея – 2 минуты
Суммарное время активности интерфейса – не более 15 минут в месяц

### 1.2.8 Требования к надежности

Средняя наработка на отказ не менее 60000 часов.
Средний срок службы корректора не менее 12 лет.
Межповерочный интервал: 5 лет.

### 1.2.9 Требования взрывозащиты

Взрывозащищенный корректор ЕК270 выполнен с видом взрывозащиты "искробезопасная электрическая цепь" уровня "ib" группы IIB, расположенный во взрывоопасной зоне должен подключаться к сертифицированным искробезопасным цепям уровня "ib" или "ia" группы IIB или IIC и соответствует ГОСТ 30852.0-2002 (МЭК 60079-0:1998) и ГОСТ 30852.10-2002 (МЭК 60079-11:1999).
Все электрические цепи корректора являются взрывобезопасными.
**Подключение к корректору внешних устройств, в случае если корректор расположен во взрывоопасной зоне, допускается только в случаях:**
**- подключаемые устройства имеют соответствующий сертификат на искробезопасные цепи;**
**- параметры искробезопасных цепей подключаемого оборудования соответствуют параметрам соответствующих цепей корректора;**
**- при использовании сертифицированных барьеров искрозащиты.**

### 1.3 Состав изделия

Состав изделия и комплект поставки должен соответствовать указанному в таблице

| Наименование | Обозначение | Кол. | Примечание |
|---|---|---|---|
| Корректор объема газа ЕК270 | | 1 | |

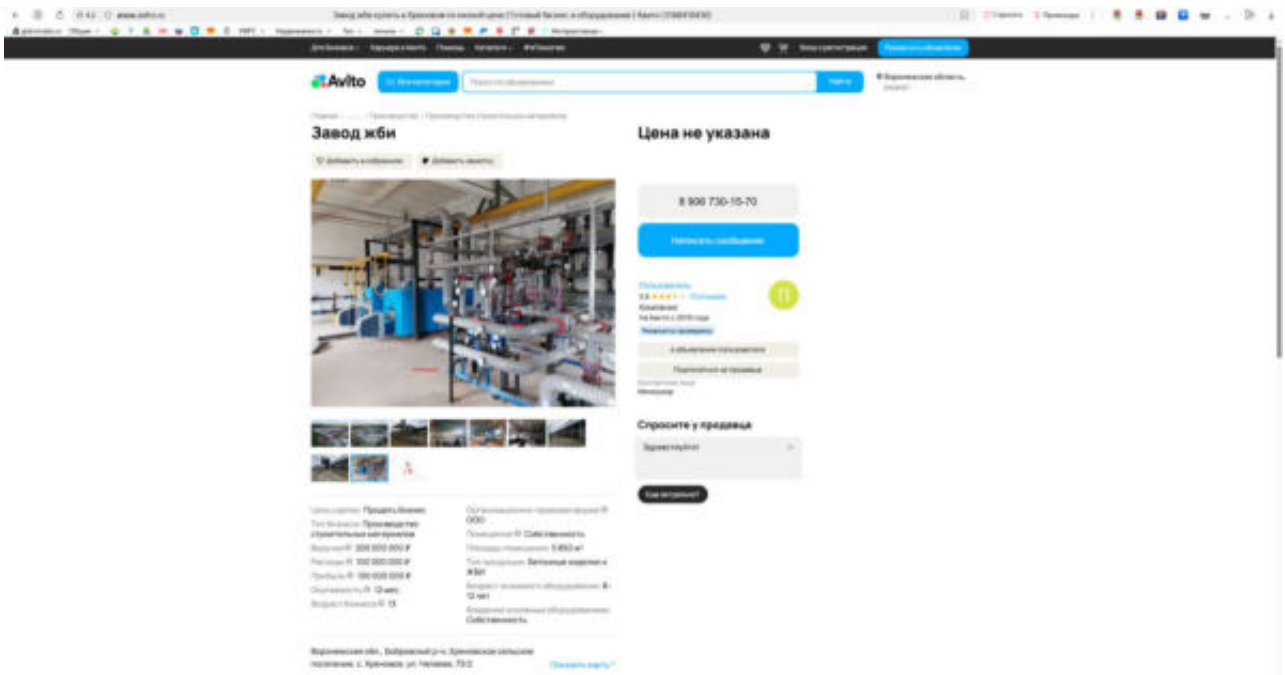
*https://gazconsalt.ru/upload/iblock/5f4/РЭ.%20Корректор%20объема%20газа%20ЕК270.pdf*

*Вторичный рынок оборудования*

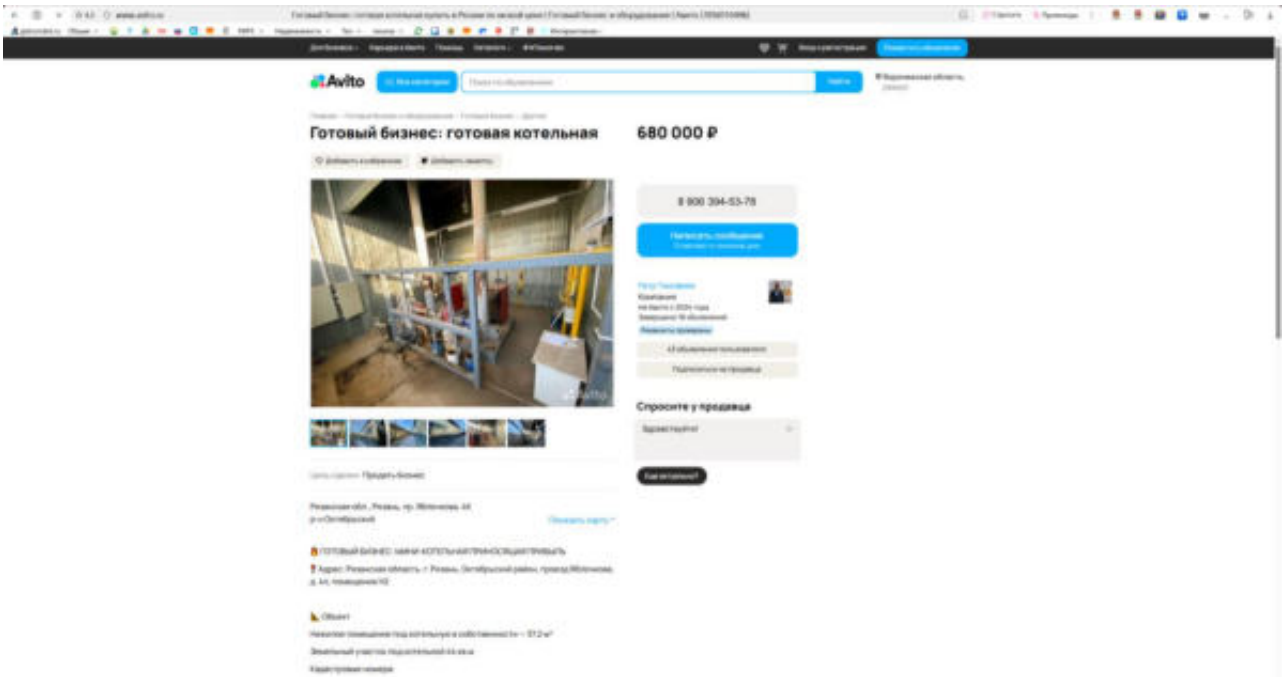
Вторичный рынок движимого имущества представляет собой сегмент, на котором реализуются бывшие в эксплуатации изделия, а также восстановленное и модернизированное оборудование. Вторичный рынок включает в себя оборудование, бывшее в употреблении или находящееся в состоянии «как есть», а также прошедшее восстановление и модернизацию. Оборудование в состоянии «как есть» относится к первой группе вторичного рынка и характеризуется тем, что оно либо не используется, либо не планируется к использованию в ближайшее время, либо не установлено ввиду невозможности восстановления даже для предприятия-владельца. Продавец такого оборудования не проводит восстановительных работ, а лишь предоставляет его покупателю или посреднику в очищенном от производственных загрязнений виде. Покупатель приобретает такое оборудование на свой страх и риск, поскольку получить достоверные гарантии его работоспособности практически невозможно. Вторая группа вторичного рынка включает восстановленное оборудование, которое прошло ремонт механической и электрической частей. Для выполнения подобных работ требуются специальные производственные условия, как минимум на уровне ремонтного цеха. Покупателю при выборе восстановленного оборудования рекомендуется лично удостовериться в наличии у поставщика необходимых производственных мощностей во избежание приобретения некачественно отремонтированной техники. Третья группа представлена восстановленным и усовершенствованным оборудованием, которое подвергается полной разборке и дефектовке. В процессе восстановления изношенные и неисправные детали и узлы заменяются на новые, зачастую с улучшенными конструктивными характеристиками, а некоторые узлы заменяются полностью в связи с критическим износом.

Вторичный рынок промышленного оборудования подобного класса характеризуется крайне низкой прозрачностью. Основные каналы реализации действующего и современного оборудования — это прямые продажи между предприятиями, специализированные промышленные аукционы и закрытые биржи, информация о которых недоступна в открытых источниках. Предложения на публичных площадках (таких как Avito) носят, как правило, случайный характер и часто представляют собой оборудование, выведенное из эксплуатации по причине морального или физического устаревания, либо имеющее нестандартную комплектацию, затрудняющую интеграцию в современный технологический процесс

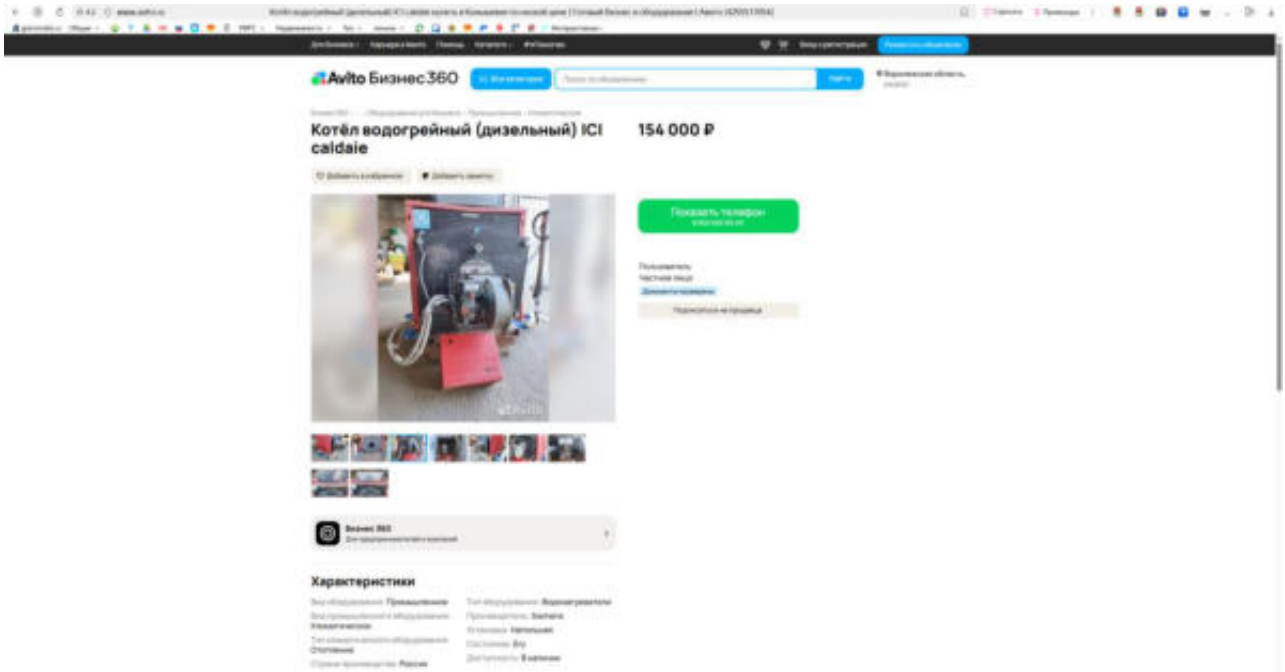
По состоянию на 26 января 2026 года анализ вторичного рынка промышленного котельного оборудования показал, подавляющее большинство промышленных котлов реализуется не как самостоятельные единицы оборудования, а исключительно в составе целостных имущественных комплексов — таких как законсервированные или действующие котельные, производственные цеха или целые предприятия, что существенно ограничивает возможности для целевых покупателей, заинтересованных исключительно в энергетическом агрегате; в противовес этому основному тренду на рынке эпизодически, в виде нишевых и точечных предложений, встречаются объявления о продаже бывших в употреблении котлов, уже прошедших демонтаж и часто находящихся в разукомплектованном состоянии (отдельно от горелок, систем КИПиА, экономайзеров), либо агрегатов, мощность которых была искусственно снижена в ходе предыдущей эксплуатации или перепроектирования, что формирует узкий сегмент для специфических проектов с ограниченным бюджетом или особыми техническими требованиями, но не меняет общей картины рыночной концентрации на продаже комплексных активов.



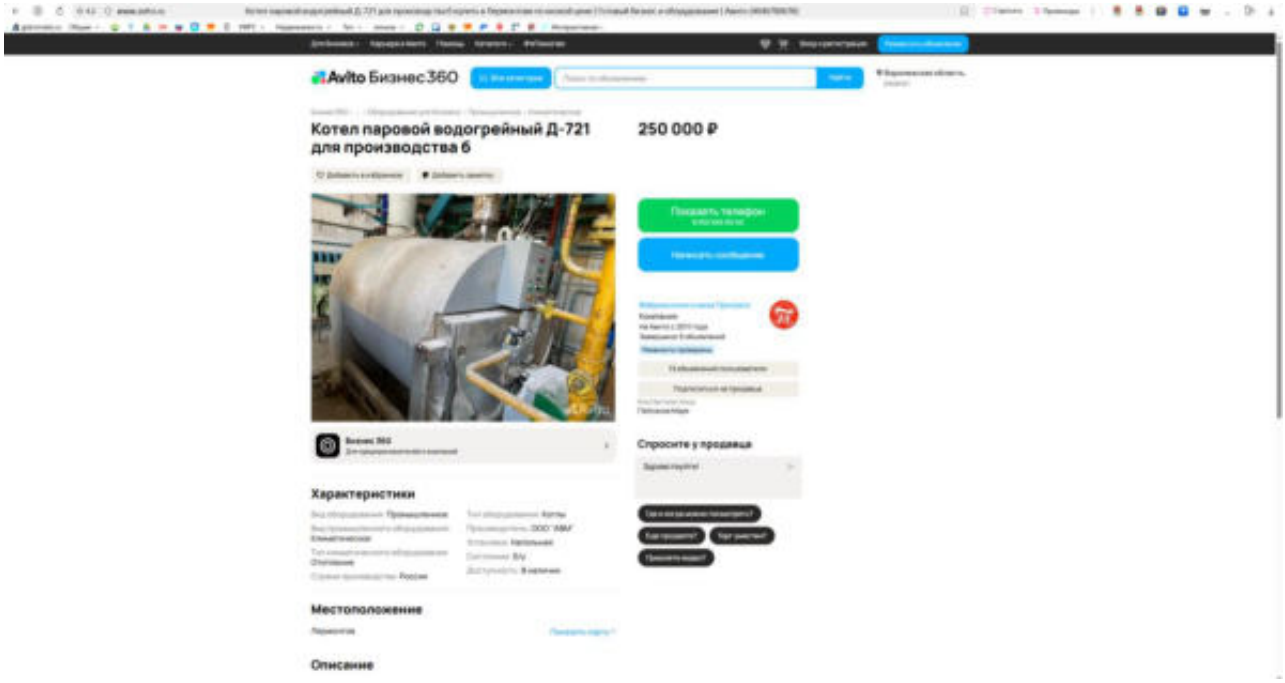

*https://www.avito.ru/hrenovoe/gotoviy_biznes/zavod_zhbi_3168418430*




*https://www.avito.ru/ryazan/gotoviy_biznes/gotovyy_biznes_gotovaya_kotelnaya_7856510496*




*https://www.avito.ru/konyshevka/oborudovanie_dlya_biznesa/kotel_vodogreynyy_dizelnyy_ici_caldaie_4255517054*




*https://www.avito.ru/lermontov/oborudovanie_dlya_biznesa/kotel_parovoy_vodogreynyy_d-721_dlya_proizvodstva_b_4040780076*

Таким образом, предложения на вторичном рынке не являются сопоставимыми с оцениваемым оборудованием ни по техническим характеристикам, ни по производительности, ни по функциональным возможностям, ни по состоянию. Использование этих данных для расчёта стоимости методом сравнительного подхода признано нецелесообразным и методологически некорректным.

### 8.6. Анализ рынка металлолома

*Источник информации: https://www.kommersant.ru/doc/8361468*

В 2025 году рынок металлолома в России снова пережил нестабильный период. По сравнению с прошлым годом объёмы заготовки и потребления продолжили снижаться: заводы осторожнее закупали металл, количество строительных проектов сократилось, а качественного лома на рынке становилось всё меньше. Экспортные ограничения удерживали сырьё внутри страны, усиливая конкуренцию за доступные объёмы, что периодически приводило к дефициту сырья.

Снижение спроса на металл и сталелитейного производства привело к сокращению поставок лома — сырья для выпуска электростали — в 2025 году до 7,5 млн в год, хотя в предыдущие три года показатель превышал 10 млн тонн. Дополнительное давление оказывает растущее число неплатежей со стороны потребителей. На 2026 год прогнозы аналитиков пессимистичные.

В 2025 году общий объем поставок лома черных металлов сократился до 7,45 млн тонн, что на 33% меньше, чем годом ранее, и на 48%, чем в 2023 году, говорится в материалах рейтингового агентства «Русмет». Предыдущие три года показатель превышал 10 млн тонн ежегодно.

Заметнее всего в годовом выражении — на 43%, до 2,07 млн тонн, сократились отгрузки лома в центральной части России. На Урале поставки упали на 30% год к году, до 3,22 млн тонн, в Сибири и на Дальнем Востоке — на 28%, до 905 тыс. тонн, на юге — на 23%, до 1,24 млн тонн.

Лом в основном используется для производства стали в электродуговых печах, на которую приходится около трети выплавки всей стали в России. Поставки сырья снижаются в условиях падения внутреннего спроса на металл и выпуска стали. По предварительным данным корпорации «Чермет», по итогам 2025 года в России было выпущено 67,4 млн тонн стали, что на 4,6% меньше, чем годом ранее. Как отмечал гендиректор «Северстали» Александр Шевелев, восстановление инвестиционной активности в России и рост потребления металлопродукции возможны при снижении ключевой ставки до 12%, что вряд ли случится в 2026 году.

Среди основных металлургических заводов Урала и центральной части России, по данным «Русмета», в 2025 году год к году сократили закупки ММК (на 42%, или на 542 тыс. тонн), «ОМК-Сталь» (на 81%, или на 111 тыс. тонн), «Северсталь» (на 60%, или на 123 тыс. тонн) и Надеждинский МЗ (на 59%, или на 87 тыс. тонн). Увеличил потребление в регионе только «УГМК-Тюмень». На юге отгрузка упала на все заводы, кроме «Новосталь-М», Абинского ЭМЗ и «МЗ Балаково». Сибирские и дальневосточные предприятия все сократили закупки, в том числе «Евраз ЗСМК» на 57%, или на 283 тыс. тонн. Металлургические компании комментарии не предоставили.

Металлолом – постоянно возобновляемое вторсырье: домохозяйства, промышленные предприятия и коммерческие структуры регулярно генерируют отходы черных и цветных металлов, которые можно сдать и получить определенный доход. Размер вознаграждения варьируется в зависимости от множества факторов.

Металлолом подразделяют в основном по виду металла, который имеет преимущественное процентное содержание в составе металлолома, или преимущественное экономическое значение при переработке металлолома. Лом и отходы цветных металлов и сплавов подразделяют по наименованиям металлов; по физическим признакам — на классы; по химическому составу — на группы и марки сплавов; по показателям качества — на сорта. Вторичные чёрные металлы подразделяются по содержанию углерода — на два класса; по наличию легирующих элементов — на две категории; по показателям качества — на 28 видов; по содержанию легирующих элементов — на 67 групп. В хозяйственной деятельности, промышленности и торговле широко используются буквенные обозначения видов и групп металлолома, которые введены ГОСТом.

**Чёрный лом (лом чёрных металлов):**

- Железный лом: стружка, окалина, отходы литья, отработавшие срок службы изделия.
- Чугунный лом: стружка, отходы литья и др.
- нержавеющий лом: отходы металлообработки, б/у изделия.

**Цветной лом (лом цветных металлов):**

- Медный лом: отходы металлообработки, и др отходы.
- Лом медных сплавов: отходы из медных сплавов (латунь, бронза, томпак)
- Алюминиевый лом: всевозможный лом алюминия и его сплавов.
- Магниевый лом: самолетный металлолом.
- Титановый лом: самолетный и корабельный лом титановых сплавов.
- Свинцовый лом: аккумуляторный и кабельный.
- Редкометальный лом: лом сложных сплавов и отходы высокотехнологичных производств.
- Полупроводниковый лом: отходы производства электронной промышленности.

**Драгоценный лом (лом драгоценных металлов):**

- Золотой лом: отслужившие срок службы ювелирные изделия из сплавов золота, химаппаратура, катализаторы.
- Серебряный лом: отслужившие срок службы ювелирные изделия, серебряно-цинковые аккумуляторы, катализаторы, и др.
- Лом платиновых металлов: отслужившие срок службы ювелирные изделия, химическая аппаратура, тигли, катализаторы, электронагреватели и др.

Основные категории металлолома

| Категория | Описание металлолома |
|---|---|
| 3А | Стальной кусковой лом – габаритные размеры не более 800*500*500 мм, вес куска не более 600 кг и не менее 1 кг, трубы диаметром более 200 мм должны быть сплющены или разрезаны по образующей. Толщина металла не менее 4 мм. |
| 5А | Стальной негабаритный лом, толщиной от 4 мм, трубы длиной до 1,5 м и диаметром более 200 мм, не сплющенные или не разрезанные по образующей, вес конструкции до 5 тн. |
| 12А | Стальной лом – толщина металла менее 4 мм. |
| 17А | Лом чугуна промышленного – размер не более 1500*500*500 мм |
| 19А | Лом чугуна – размер 1500*500*500 мм с повышенным содержанием фосфора, сантехнические изделия (батареи, ванны и т.п.) |
| 20А | Негабаритный чугунный лом и отходы промышленного производства в виде чугунных отливок, изложниц и поддонов, вес куска не более 3 тн. |
| 22А | Негабаритный чугунный лом и отходы сантехнического производства и т.д. с повышенным и высоким содержанием фосфора. |

Классификация осуществляется по составу отходов. Всего существует три общие группы, в которые входят:

- отходы стали;
- чугунный лом;
- нержавейка.

К стальному лому относится вторичное сырье, в составе которого преобладает железо. Это могут быть различные изделия, части оборудования и машин, металлическая стружка, изношенные изделия и так далее.

Чугунный лом отличается от железного значительно более высокого содержания углерода, за счет чего он является более хрупким. В отличие от стали чугун не обладает пластичностью и не склонен к деформациям. При резких механических нагрузках раскалывается на фрагменты.

Нержавейка – это вид стали, которая устойчива к воздействию коррозии за счет содержания в ее составе хрома. Отличается от железного и чугунного лома по отсутствию первичных признаков коррозии, то есть ржавчины характерного цвета.

Одним из основных требований при приемке лома черных металлов является сортировка. Ее цель – разделение отходов по:

- габаритам;

- группам;
- классам;
- видам;
- качеству.

Приемка осуществляется в соответствии со следующими основными правилами:

- отходы черных металлов принимаются партиями;
- одна партия – это определенное количество отходов одного класса, поставленного на пункт приема в одной транспортной единице, и сопровождаемого одним документом о качестве вторсырья;
- в партии не должно содержаться сторонних предметов;
- для формирования партии отходы предварительно должны быть отсортированы в соответствии с вышеприведенными принципами;
- цена зависит от качества, вида, класса и степени засоренности;
- оплата осуществляется в соответствии с массой и действующими тарифами4
- крупные партии взвешиваются на промышленных весах с вычетом массы транспортного средства;
- мелкие партии взвешиваются на профессиональных малогабаритных весах;
- в случае засоренности партии на ее вес делается скидка. Размеры определяются по фактической засоренности;
- оплата осуществляется по факту взвешивания и согласования стоимости с клиентом.

В соответствии с этими критериями формируется цена.

Ценовая политика основывается на простом принципе: расходы на сортировку, перевозку и переработку большой партии металла снижаются в сравнении с малым количеством лома. Специалисты приемных пунктом очищают металл, взвешивают, устанавливают цену за килограмм вторсырья, определяют категорию, состав, технические свойства и степень засорения — наличие примесей, пластика, дерева и других материалов.

Проблемой может стать транспортировка крупногабаритного вторсырья к пункту приема. Предприятия по утилизации лома часто предлагают услугу вывоза металла с территории клиента, однако за это снижается цена килограмма материала.

В соответствии с ГОСТ 2787-2019 "Металлы черные вторичные. Общие технические условия", дата введения в действие 1 мая 2022 года и Методическими рекомендациями по оценке лома черных и цветных металлов» авторы: Консетова В.В, Маришенкова Н.А, Хохлова Т.И., Санкт-Петербург, 2020, 84 стр, ниже приводится классификация металлолома по типу и категории:

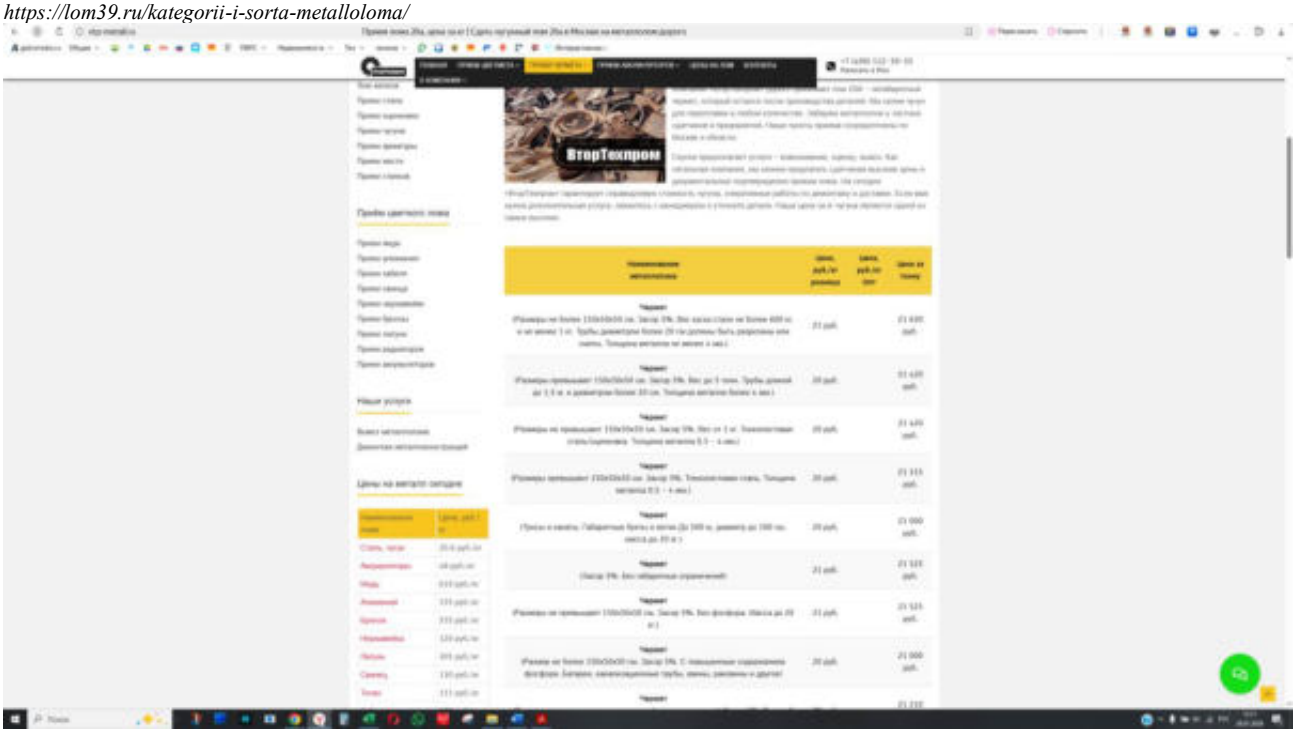
**8.1. Классификация металлолома по типам и категориям**

| Тип лома | Категория лома | Полная характеристика | Краткая характеристика | Фотография | Источник фотографии |
|---|---|---|---|---|---|
| Черный металл | 3А | Данная категория включает в себя стальной кусковой лом, имеющий габариты не более 800х500х500. Максимальный вес одного куска – 600 кг, минимальный – 2 кг. Включает в себя трубы диаметром от 42 мм (с толщиной стенки от 4 мм) и до 200 мм | Стальной лом всех марок длиной до 1,5 м, диски и оси колесных пар в габарите не более 1500х600х600 мм. Рельсовые скрепления: накладки, подкладки, костыли, болты. |  | ООО "АВК-Аудит" |
| | 5А | Негабаритный лом размерами более 1500х500х500 мм. Минимально требуемая толщина металла – 6 мм. Вес куска должен находиться в пределах от 1 до 5000 кг. | Крупногабаритные стальные составляющие промышленного оборудования, части механизмов и агрегатов (балки, швеллеры, уголки и прочее) |  | ООО "АВК-Аудит" |
| | 12А | Стальной лом - габаритные размеры 1500х500х500 мм. Толщина металла менее 4 мм. | Жесть, тонколистовой металл |  | ООО "АВК-Аудит" |
| Нержавеющая сталь | 8% Ni | Лом нержавеющей стали с содержанием 8% никеля в хим. составе | |  | http://stom.ru/vidy-metallolom/lom-nerzhaveyki/ |
| | 10% Ni | Лом нержавеющей стали с содержанием 10% никеля в хим. составе | Жаростойкие материалы: пластины, обрезки, также строительные отходы | | |
| | Нержавеющая стружка | Нержавеющая стружка | |  | |

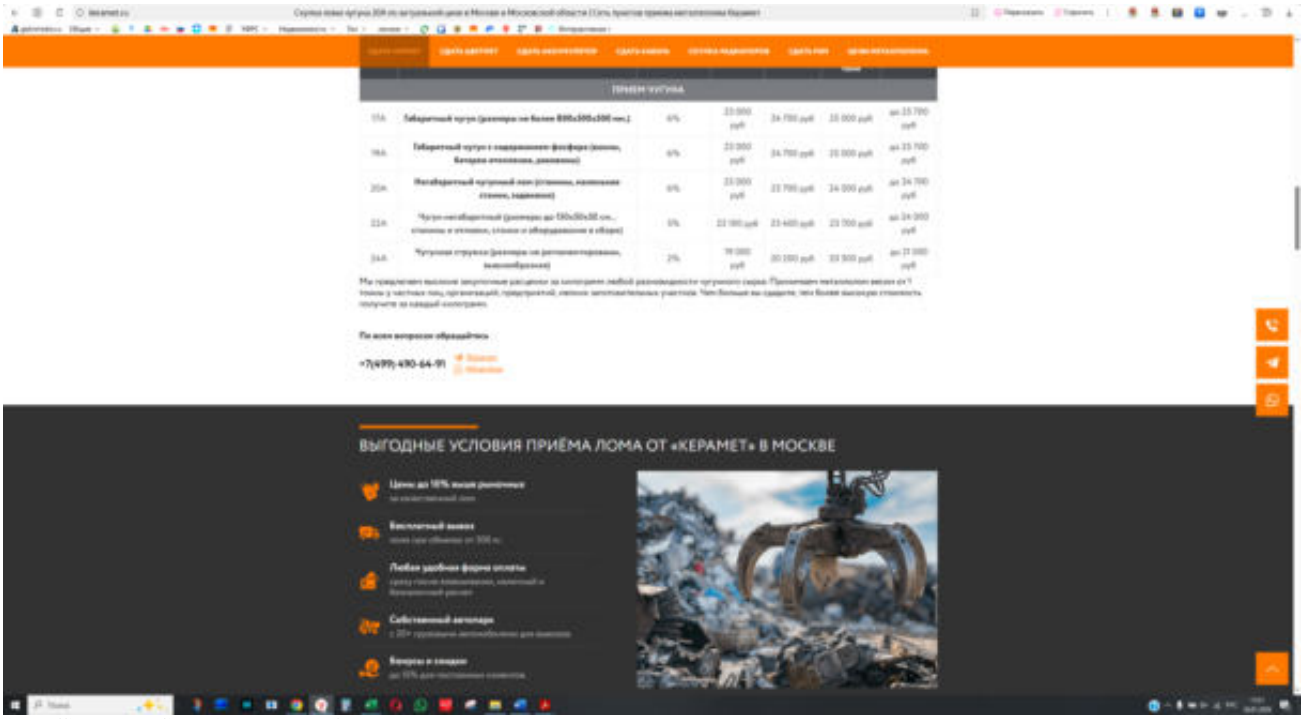
По состоянию на 26 января 2026 года анализ рыночных котировок на металлолом показал, что цена предложения для лома категории 20А (габаритный стальной лом) на внутреннем рынке формировалась в устойчивом интервале от 21 до 23 рублей за килограмм (без учета стоимости логистики и погрузочно-разгрузочных работ). Указанная ценовая вилка отражала конъюнктуру как со стороны крупных металлургических предприятий-потребителей, так и со стороны основных поставщиков — пунктов приема и перевалочных баз. При этом стандартным и повсеместно применяемым условием для расчетов в данном ценовом диапазоне являлся допустимый процент засора (неметаллических включений, таких как грязь, бетон, резина), установленный на уровне 5%.




*https://lom39.ru/kategorii-i-sorta-metalloloma/*




*https://vtp-metall.ru/priem-chernyh-metallov/lom-20a/*




*https://keramet.ru/lom-chugunniy-20a/*

## 9. Этапы проведения оценки, а также содержание и объем работ, осуществленных Оценщиком при проведении оценки

Решение поставленной задачи предполагает несколько взаимосвязанных этапов, на каждом из которых осуществляется определенный объем работ:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку (ведение переговоров с заказчиком, составление и заключение договора на проведение оценки, получение документов, необходимых для проведения оценки);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (осмотр оцениваемого имущества, изучение и анализ местоположения объекта оценки, фотофиксация объекта, интервьюирование специалистов, изучение технической документации, определение особенностей оцениваемой собственности, сбор информации и анализ рынков недвижимости, анализ НЭИ оцениваемого объекта);
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов (выбор методов оценки в рамках каждого из подходов (если какой-либо из подходов не применялся, обоснование отказа от применения этого подхода), поиск и изучение аналогов оцениваемого имущества, проведение необходимых расчетов, определение рыночной стоимости объекта в рамках каждого из применяемых подходов);
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки (выбор методики согласования результатов, полученных различными подходами, проведение необходимых расчетов, определение итоговой величины рыночной стоимости имущества);
- составление отчета об оценке (составление развернутого письменного отчета, подписание акта приема-передачи выполненных работ, передача отчета Заказчику).

## 10. Анализ наиболее эффективного использования

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

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

### Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка приводится для учета возможностей лучшего, чем текущее, доходного использования земли. Для определения целесообразности сноса строений, анализ проводится как без учета имеющихся зданий и сооружений, так и с учетом последних.

При данном анализе предполагаем, что участок земли является незастроенным (свободным от имеющихся улучшений).

Рассматриваемые в настоящем отчете земельные участки имеют ровный рельеф. Почвенный слой удовлетворяет требованиям, предъявляемым при капитальном строительстве.

Все участки относятся к землям населённых пунктов и имеют вид разрешённого использования - для эксплуатации производственной базы.

**Наиболее эффективным использованием земельных участков является его текущее использование – земельные участки под индустриальную застройку.**

### Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

В соответствии с п. 6 раздела II ФСО II «Виды стоимости»: «Наиболее эффективное использование определяется с точки

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

В результате проведённого анализа, Оценщиком не были выявлены рыночные или другие факторы указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что текущее использование объекта оценки – единого комплекса объектов недвижимости и движимого имущества – является наиболее эффективным.

Текущее использование нежилых зданий с кадастровыми номерами 44:27:040734:92 и 44:27:040734:93 площадью 10 196,8 м$^2$ и 1 577,5 м$^2$ соответственно – производственно-складские класса С, имеющие в своём составе офисные помещения.

Текущее использование здания проходной площадью 8,5 м$^2$, не стоящего на государственном кадастровом учёте – контрольно-пропускной пункт.

Текущее использование склада площадью 51,1 м$^2$, не стоящего на государственном кадастровом учёте – гараж.

**Наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является их текущее использование в качестве единого имущественного комплекса производственно-складской недвижимости с офисными помещениями.**

## 11. Описание процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

Согласно п. 1 ФСО V, при определении рыночной стоимости используются три подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ полученных результатов позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того из них, который расценивается как наиболее надежный.

**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).

Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

**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).

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидание получения будущих доходов или выгод. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым

активом.

Выгодным источником для их получения является сдача помещений в аренду.

**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.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональном или экономическим устареванием (обесценением), при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний (обесценений).

В затратном подходе стоимость недвижимости определяется как затраты на создание объекта капитального строительства, определённые методом затрат на воспроизводство или затрат на замещение, либо как сумма стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

В соответствии с п. 24 «в» ФСО № 7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. Поскольку сегмент рынка, к которому относится объект оценки характеризуется как активный, и на рынке имеется достаточное количество сопоставимых объектов для применения сравнительного и доходного подходов, оценщик счёл целесообразным отказаться от применения затратного подхода.

### *Обоснование выбора используемых подходов к оценке*

При выборе используемых при проведении оценки подходов были учтены не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов был обоснован выбор подходов, используемых оценщиком.

В рамках настоящего отчета применялись сравнительный и доходный подходы.

Основанием для выбора данных подходов явилось наличие доступной и достоверной информации по предложениям к продаже / сдаче в аренду помещений, близких к объекту оценки по характеристикам ценообразующих факторов. В рамках сравнительного подхода использовался метод количественных корректировок (сравнение продаж), а в рамках доходного подхода – метод прямой капитализации.

## 12. Определение рыночной стоимости земельных участков

Рыночная стоимость земельного участка – это наиболее вероятная цена продажи участка на конкурентном и открытом рынке при осознанных и рациональных действиях покупателя и продавца, которые хорошо информированы и не испытывают давления чрезвычайных обстоятельств.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения земельной ренты от него (принцип ожидания). При этом под земельной рентой понимается доход за определенный период времени, получаемый от земельного участка при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его правовых характеристик (целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости

земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

При оценке рыночной стоимости земельного участка, а также рыночной стоимости права аренды земельного участка используются методы, описанные в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества Российской Федерации от 06.03.2002 № 568-р) и «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение Минимущества Российской Федерации от 10.04.2003 № 1102-р):

-метод количественных корректировок (сравнения продаж),
-метод выделения,
-метод распределения,
-метод капитализации земельной ренты,
-метод остатка,
-метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод количественных корректировок (сравнения продаж), метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В рамках данного отчета применялся *метод количественных корректировок (сравнения продаж)*. Выбор метода обусловлен достаточной развитостью рынка объектов, аналогичных оцениваемым, и наличием необходимой информации.

### *Расчет стоимости земельных участков с использованием сравнительного подхода методом корректировок (сравнения продаж)*

*Метод корректировок (сравнения продаж)* опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения или цен предложений объектов сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости. Так же необходимо отметить, что и при ограниченном количестве данных метод позволяет получить ориентир или диапазон, в котором может находиться искомая стоимость.

Реализация метода корректировок (сравнения продаж) предполагает следующую последовательность этапов:

1. анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
2. определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
3. разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
4. расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
5. применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
6. анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

После анализа рыночной ситуации относительно сделок с недвижимостью рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения и основные показатели (элементы) сравнения, существенно влияющие на стоимость оцениваемого объекта недвижимости, можно выделить две основные единицы сравнения: 1) цену за единицу площади; 2) цену за весь объект оценки.

Определяя основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен продажи сравнимых объектов недвижимости, формулируется основное правило корректировок при реализации метода сравнительного анализа сделок: корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта, оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

Все корректировки представляют собой мультипликативные (то есть представленные в виде отношений цен / арендных ставок). В случае если объект-аналог корректируется по двум и более параметрам сравнения, то итоговая корректировка рассчитывается как произведение корректировок по каждому параметру сравнения. При этом процентные (относительные) корректировки вносятся в первую очередь, абсолютные корректировки прибавляются последними. Указанная последовательность применения корректировок (корректировочных коэффициентов) соответствует рекомендациям используемых справочников.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) корректировки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная корректировка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

В рамках настоящего отчета использовался метод корректировок (сравнения продаж), так как на рынке имеется в наличии достаточное количество данных о рыночных сделках (предложениях) с объектами сравнения, близкими к объекту оценки по характеристикам ценообразующих факторов, что позволяет Оценщику получить достоверные и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

Для реализации этого метода были отобраны и проанализированы земельные участки, предложенные к продаже. Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику и отраженных в разд. «Анализ рынка объекта оценки» объектов-аналогов обосновано необходимостью отбора наиболее близких к объекту оценки по характеристикам объектов с тем, чтобы уменьшить погрешность в расчетах.

Вся используемая информация о ценах предложений земельных участков является актуальной на дату оценки.

Следует отметить, что на оцениваемые земельные участки наложены обременения приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокеркино), подробно описанные в выписках из ЕГРН в приложении «Копии правоустанавливающих и технических документов».

Проанализировав ограничения в использовании земельных участков, предусмотренные данной территорией, оценщик пришел к выводу, что эти ограничения не влияют на использование оцениваемых земельных участков в соответствии с их назначением и разрешённым использованием.

Поскольку объектом оценки является единый имущественный комплекс, планируемый к реализации в качестве единого лота, то определение рыночной стоимости рассматриваемых земельных участков осуществляется в составе единого земельного массива, на котором расположен имущественный комплекс.

***Правила отбора объектов-аналогов***

По результатам анализа рынка Оценщиком были отобраны объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. Ниже приведен анализ применимости отобранных предложений к продаже, в качестве объектов-аналогов.

| Показатель | Сопоставимый объект № 1 | Сопоставимый объект № 2 | Сопоставимый объект № 3 | Сопоставимый объект № 4 | Сопоставимый объект № 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** |
| Источник информации | Данные сайта «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_7837567660 Тел.: +7 (933) 401-52-20 | Данные сайта «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._promnaznacheniya_3646279388 Тел.: +7 (958) 464-79-30 | Данные сайта «Циан» https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/320302182/ Тел.: +7 (910) 192-70-21 | Данные сайта «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot._promnaznacheniya_7915613166 Тел.: +7 (984) 239-32-08 | Данные сайта «Циан» https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/325543021/ Тел.: +7 (910) 950-85-86 |
| Имущественные права | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Условия сделки | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Тип цены | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Дата предложения | 15.01.2026 | 19.01.2026 | 30.07.2025 | 12.09.2025 | 04.01.2026 |
| Местоположение | г. Кострома, Кинешемское шоссе, д. 4 | г. Кострома, ул. Юбилейная, 24 | г. Кострома, ул. Юбилейная, 28 | г. Кострома, ул. Юбилейная, 28 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. Новосельская, д. 34 |
| Кадастровый номер | 44:27:070104:52 | 44:27:070705:12 | 44:27:070601:2361 | 44:27:070601:83 | 44:27:040436:108; 44:27:040436:150 |
| Типовая зона, к которой относится район расположения земельного участка | Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Окраины города, промзоны | Окраины города, промзоны |
| Цена предложения, руб. | 12 500 000 | 22 000 000 | 29 000 000 | 16 900 000 | 79 900 000 |
| Площадь земельного участка, м² | 2 490 | 4 233 | 6 850 | 2 266,1 | 18 730 |
| Цена предложения, руб./м² | 5 020 | 5 197 | 4 234 | 7 458 | 4 266 |
| Площадь земельного участка, га | 0,2490 | 0,4233 | 0,6850 | 0,2266 | 1,8730 |
| Цена предложения, руб./га | 50 200 803 | 51 972 596 | 42 335 766 | 74 577 468 | 42 658 836 |
| Расположение относительно автомагистралей | Вблизи | Вблизи | Вблизи | На удалении | На удалении |
| Наличие свободного подъезда | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Наличие железнодорожной ветки | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Наличие асфальтирования участка | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Наличие ветхих строений под снос | Имеется полуразрушенный склад под снос | Имеется ветхое строение под снос | Имеются два строения под снос | Имеется строение под снос | Имеются строения под снос |
| Категория земель, в границах которых расположен земельный участок | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | Для эксплуатации склада | Объекты дорожного сервиса | Для эксплуатации существующих зданий | Для эксплуатации цеха по производству мебели | Для эксплуатации железнодорожных подъездных путей и маневровых площадок. Для эксплуатации лесопильного цеха |

| Показатель | Сопоставимый объект № 1 | Сопоставимый объект № 2 | Сопоставимый объект № 3 | Сопоставимый объект № 4 | Сопоставимый объект № 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** |
| Территориальная зона, в границах которой расположен земельный участок | П-3 (промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов IV, V класса опасности | П-4 (промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов V класса опасности | ГП-6 (зона градостроительных преобразований в общественно-деловую зону) | П-3 (промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов IV, V класса опасности | Д-1.6 (многофункциональная общественно-деловая зона) |
| Класс вида разрешённого использования согласно справочнику оценщика | Земельный участок под индустриальную застройку | Земельный участок под индустриальную застройку | Земельный участок под индустриальную застройку | Земельный участок под индустриальную застройку | Земельный участок под индустриальную застройку |
| Рельеф участка | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей |
| Конфигурация земельного участка | Правильная (прямоугольная) | Правильная (близкая к прямоугольной) | Правильная (близкая к прямоугольной) | Правильная (близкая к прямоугольной) | Неправильная |
| Наличие инженерных коммуникаций | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация |
| ***Анализ применимости предложения в качестве аналога*** | ***Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам*** | ***Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам*** | ***Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам*** | ***Не используется в качестве аналога, поскольку цена предложения из верхней границы диапазона предложений*** | ***Не используется в качестве аналога, поскольку существенно отличается площадью*** |

***Выбор единицы сравнения***

Исходя из сложившейся практики купли-продажи земельных участков, в качестве единицы сравнения целесообразно принять стоимость одного квадратного метра общей площади земельного участка. Также в результате анализа рынка было выявлено, что в объявлениях о продаже земельных участков указывается не только общая стоимость, но и стоимость 1 м$^2$.

***Обоснование корректировок***

Как уже отмечалось ранее в разделе «Анализ рынка объекта оценки», численность населения г. Кострома составляет 264 952 человек. Поэтому оценщик счёл целесообразным использовать значения корректировок по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек.

***Корректировка на имущественные права.*** Данная корректировка учитывает следующие различия в правах на объект оценки и объекты-аналоги:

- различия в правомочиях (право собственности / право аренды);
- наличие обременения.

Вид права, на котором принадлежит земельный участок, оказывает значительное влияние на его стоимость. Участки, находящиеся в собственности, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем аналогичные участки, находящиеся в долгосрочной или краткосрочной аренде.

Рассматриваемые земельные участки, как и все объекты-аналоги находятся в собственности. В отношение оцениваемых участков это подтверждается выписками из ЕГРН, а в отношение объектов-аналогов сведениями Росреестра, приведёнными ранее в разделе «Анализ рынка объекта оценки» и дополнительно приведёнными в приложении № 1 «Сведения об объектах-аналогах».

***Корректировка на условия сделки.*** Данная корректировка учитывает особые условия сделки (например, финансовое давление обстоятельств, связанное с банкротством, необходимость срочной продажи, которые могут послужить занижению, либо напротив наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, которые могут дополнительно стимулировать, обеспечивая превышение цены над рыночно обоснованной величиной).

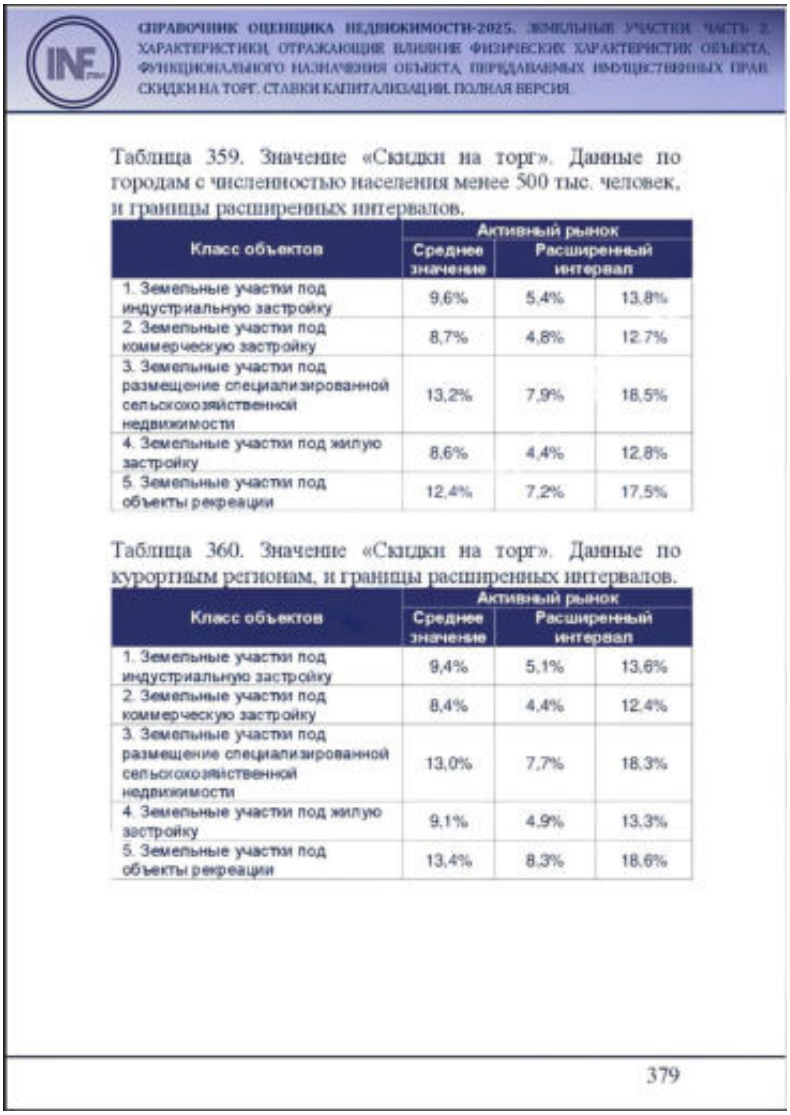
Перечисленные выше факты в ходе изучения объектов-аналогов не были обнаружены, поэтому условия сделки являются рыночными. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

***Корректировка на дату предложения / продажи.*** Цена предложения земельного участка может измениться в течение срока экспозиции в связи с изменением условий рынка. Так как вся используемая информация о ценах предложения земельных участков является актуальной на дату оценки и соответствует типичному сроку экспозиции объекта оценки, то данная корректировка не применялась.

***Корректировка на торг.*** В качестве объектов-аналогов могут выступать объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, либо объекты, сделки по которым уже совершены. В зависимости от этого, различают *цену предложения* (в терминологии ФСО V - цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене) и *цену продажи* (в терминологии ФСО V – сумма, уплаченная за объект оценки участниками совершенной сделки). При определении рыночных цен мы исходили из цены предложения, т.к. сведения о реально совершенных сделках на рынке зачастую носят конфиденциальный характер. Такой подход оправдан и с точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придёт к заключению о возможном размере стоимости предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов, и что в результате переговоров возможно снижение цены предложения.

Для расчета корректировки оценщик использовал *данные аналитических исследований*[56]:

[56] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 359. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

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

Таблица 360. Значение «Скидки на торг». Данные по курортным регионам, и границы расширенных интервалов.

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

379

Оценщик использует величину корректировки по земельным участкам под индустриальную застройку из активного рынка на уровне среднего значения в размере -9,6%.

***Корректировка на наличие ветхих строений под снос на земельном участке.***

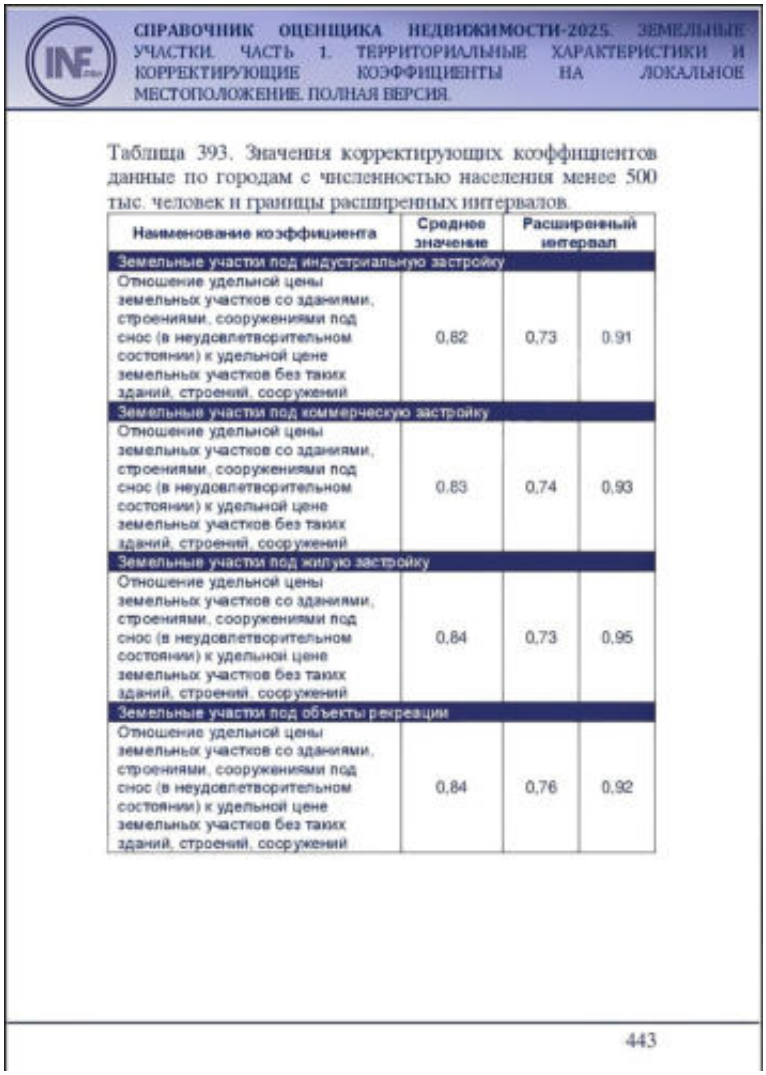
Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений, требующих сноса, может оказывать негативное влияние на его стоимость. Их наличие повышает риски и затраты для новых владельцев, в том числе восстановление или снос таких зданий требует значительных финансовых вложений.

Рассматриваемые земельные участки в рамках сравнительного подхода оцениваются как условно свободные от улучшений, а на всех объектах-аналогах имеются ветхие строения под снос, что можно проверить, используя данные Национальной системы пространственных данных[57] и кадастровые номера объектов-аналогов.

Для расчета корректировки оценщик использовал *данные аналитических исследований*[58]:

[57] *https://nspd.gov.ru/map*

[58] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 393. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений | 0,82 | 0,73 | 0,91 |
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений | 0,83 | 0,74 | 0,93 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений | 0,84 | 0,73 | 0,95 |
| Земельные участки под объекты рекреации | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений | 0,84 | 0,76 | 0,92 |

443

Расчёт применяемых корректировок приведён в таблице *«Определение рыночной стоимости земельных участков по сравнительному подходу».*

***Корректировка на площадь.***

При возрастании общей площади земельного участка удельная стоимость 1 м$^2$ при прочих равных условиях падает.

Расчёт поправки на площадь осуществляется по следующей формуле:

$$К_{масш} = \left(\frac{S_{оо}}{S_{оа}}\right)^{К},$$

где:

$К_{масш}$ – величина корректировки на площадь, %;

$S_{оо}$ – площадь объекта оценки, м$^2$;

$S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, м$^2$;

К – величина коэффициента торможения.

Для расчёта величины коэффициента торможения, используемого при расчёте корректировки на площадь, оценщик использовал *данные аналитических исследований,* приведённые ниже[59]:

[59] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*

**Зависимость удельной цены земельных участков от площади, расширенный интервал**

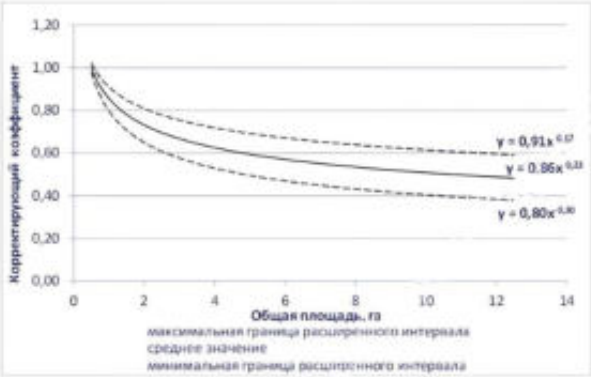



Рис. 57. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Расширенный интервал.

Таблица 76. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (га)[32].

| Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|
| | y = 0,83x^-0,26 | y = 0,88x^-0,20 |
| y = 0,86x^-0,23 | Расширенный интервал | |
| | y = 0,80x^-0,30 | y = 0,91x^-0,17 |

[32] Расчет произведен на исходных данных площадью до 15 га.

180

Оценщик использует среднее значение коэффициента торможения в размере -0,23.

Расчёт применяемых корректировок приведён в таблице *«Определение рыночной стоимости земельных участков по сравнительному подходу»*.

Корректировки на местоположение, расположение относительно автомагистралей, наличие свободного подъезда, наличие железнодорожной ветки, наличие асфальтирования участка, категорию земель, разрешенное использование земельного участка, рельеф участка, конфигурацию участка и наличие инженерных коммуникаций не применялись ввиду сопоставимости объектов сравнения по данным факторам.

После внесения корректировок, в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта рассчитывается средневзвешенная стоимость по сравниваемым объектам.

Расчет средневзвешенной стоимости по сравниваемым объектам производился в следующей последовательности. Сперва производится расчет весовых коэффициентов для каждого из объектов-аналогов по следующей формуле:

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

*где:*

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер объекта-аналога;

Sa – сумма корректировок по всем объектам-аналогам;

$S_1$ – сумма корректировок 1-го объекта-аналога;

$S_2$ – сумма корректировок 2-го объекта-аналога;

$S_n$ – сумма корректировок n-го объекта-аналога;

**Источник**: Слепцов С.В. «Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе». https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html.

Рыночная стоимость единицы сравнения объекта оценки определяется, как средневзвешенное значение скорректированных стоимостей единиц сравнения аналогов.

***Определение рыночной стоимости земельных участков по сравнительному подходу***

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** |
| **Источник информации** | | Данные сайта «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_7837567660 Тел.: +7 (933) 401-52-20 | Данные сайта «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._promnaznacheniya_3646279388 Тел.: +7 (958) 464-79-30 | Данные сайта «Циан» https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/320302182/ Тел.: +7 (910) 192-70-21 |
| **Удельный показатель цены предложения, руб./м²** | | **5 020** | **5 197** | **4 234** |
| **Корректировки на состав передаваемых прав** | | | | |
| **Условия сделки** | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| *Величина корректировки на условия сделки, %* | | *0,00%* | *0,00%* | *0,00%* |
| **Имущественные права** | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Отношение удельных цен земельных участков с различными имущественными правами | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на имущественные права* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Корректировки на условия рынка** | | | | |
| **Дата предложения** | | 15.01.2026 | 19.01.2026 | 30.07.2025 |
| *Величина корректировки на дату предложения, %* | | *0,00%* | *0,00%* | *0,00%* |
| **Тип цены** | | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| *Величина корректировки на торг, %* | | *-9,60%* | *-9,60%* | *-9,60%* |
| **Корректировки на локальные характеристики местоположения** | | | | |
| **Местоположение** | г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21 | г. Кострома, Кинешемское шоссе, д. 4 | г. Кострома, ул. Юбилейная, 24 | г. Кострома, ул. Юбилейная, 28 |
| **Кадастровый номер** | 44:27:040734:52; 44:27:040734:53; 44:27:040734:54; 44:27:040734:55 | 44:27:070104:52 | 44:27:070705:12 | 44:27:070601:2361 |
| **Типовая зона, к которой относится район расположения земельного участка** | Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Высотная (многоквартирная) жилая застройка |
| Отношение удельных цен земельных участков по районам города к самому дорогому | 0,77 | 0,77 | 0,77 | 0,77 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 0,77 / 0,77 = 1 | 0,77 / 0,77 = 1 | 0,77 / 0,77 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на местоположение* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Расположение относительно автомагистралей** | Вблизи | Вблизи | Вблизи | Вблизи |
| Отношение удельных цен земельных участков вблизи автомагистралей и на удалении | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на расположение автомагистралей* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Наличие свободного подъезда** | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Отношение удельных цен земельных участков со свободным подъездом и без него | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на наличие свободного подъезда* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Наличие железнодорожной ветки** | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** |
| Отношение удельных цен земельных участков с железнодорожной веткой и без неё | 0,87 | 0,87 | 0,87 | 0,87 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 0,87 / 0,87 = 1 | 0,87 / 0,87 = 1 | 0,87 / 0,87 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на наличие железнодорожной ветки* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Наличие асфальтирования участка** | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Отношение удельных цен земельных участков с асфальтовым замощением и без него | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на наличие асфальтирования участка* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Наличие ветхих строений под снос** | Земельные участки оцениваются как условно свободные | Имеется полуразрушенный склад под снос | Имеется ветхое строение под снос | Имеются два строения под снос |
| Отношение удельных цен земельных участков с ветхими строениями под снос и свободных участков | 1,00 | 0,82 | 0,82 | 0,82 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 1 / 0,82 = 1,22 | 1 / 0,82 = 1,22 | 1 / 0,82 = 1,22 |
| *Корректирующий коэффициент на снос ветхих строений* | | *1,22* | *1,22* | *1,22* |
| **Корректировки на физические характеристики объекта** | | | | |
| **Площадь земельного участка, м²** | 7 512,94 | 2 490 | 4 233 | 6 850 |
| *Величина корректирующего коэффициента на площадь* | | *0,776* | *0,876* | *0,979* |
| **Категория земель, в границах которых расположен земельный участок** | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| *Корректирующий коэффициент на категорию земель, в границах которой расположен земельный участок* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Разрешенное использование** | Для обслуживания и эксплуатации объектов недвижимости | Для эксплуатации склада | Объекты дорожного сервиса | Для эксплуатации существующих зданий |
| Территориальная зона, в границах которой расположен земельный участок | Д-1 (многофункциональная общественно-деловая зона) | П-3 (промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов IV, V класса опасности | П-4 (промышленная и коммунально-складская зона размещения объектов V класса опасности | ГП-6 (зона градостроительных преобразований в общественно-деловую зону) |
| Класс вида разрешённого использования согласно справочнику оценщика | Земельный участок под индустриальную застройку | Земельный участок под индустриальную застройку | Земельный участок под индустриальную застройку | Земельный участок под индустриальную застройку |
| Отношение удельных цен земельных участков с различным видом разрешённого использования | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,6 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 0,6 / 0,6 = 1 | 0,6 / 0,6 = 1 | 0,6 / 0,6 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на разрешённое использование земельного участка* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Рельеф участка** | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей | Ровный, не имеет ярко выраженных особенностей |
| Отношение удельных цен земельных участков с различным рельефом | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на рельеф участка* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Конфигурация земельного участка** | Правильная (прямоугольная) | Правильная (прямоугольная) | Правильная (близкая к прямоугольной) | Правильная (близкая к прямоугольной) |
| Отношение удельных цен земельных участков с различной конфигурацией | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** | **Земельный участок** |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на конфигурацию участка* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Наличие инженерных коммуникаций** | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация | Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация |
| *Корректирующий коэффициент на наличие инженерных коммуникаций* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Удельная стоимость после всех корректировок, руб./м²** | | **4 296** | **5 021** | **4 572** |
| Сумма корректировок по модулю (абсолютное значение «без учета знака корректировки») | | 0,5400 | 0,4400 | 0,3370 |
| Весовой коэффициент | | 0,3104 | 0,3320 | 0,3576 |
| Взвешенная откорректированная удельная стоимость аналога, руб./м² | | 1 333 | 1 667 | 1 635 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, руб./м² | 4 635 | | | |
| Стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб. | 34 822 477 | | | |

В соответствии с используемыми справочниками оценщика, значение каждой корректировки не должно выходить за границы области: 0,7–1,3, а разброс цен объектов-аналогов (соотношение между минимальной и максимальной ценой) в исходной или скорректированной выборках не должен превышать 50%.

Поскольку оба эти условия выполняются, это свидетельствует о корректном использовании аналитических данных справочника.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, ооценщик пришел к выводу, что величина стоимости оцениваемых земельных участков, полученная с использованием сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

**34 822 477 рублей[60].**

Удельный показатель стоимости земельного участка, рассчитанный в рамках Сравнительного подхода, округленно составляет 4 635 руб./м².

Полученный показатель полностью соответствует выводу, сделанному в разделе «Анализ рынка объекта оценки» настоящего отчета: «На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что в районе расположения объекта оценки диапазон цен предложений земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет 4 234 – 7 458 руб./м², в зависимости от ценообразующих характеристик.».

[60] *Не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) (Налоговый кодекс РФ часть II (ст. 146, п. 2, п. п. 6).*

## 13. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

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.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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.

Основные этапы сравнительного подхода:

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

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений федеральных стандартов оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

В рамках сравнительного подхода выделяются метод корректировок (сравнения продаж), а также методы, основанные на статистических методах (например, метод моделирования рыночного ценообразования) и экономико-математических методах.

*Статистические и экономико-математические методы* предусматривают построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения. При этом набор ценообразующих факторов включает в себя не только факторы, характеризующие сами объекты, но также и факторы, определяющие единую для всех объектов физическую, юридическую, экономическую и социальную среду их функционирования. Эти методы требуют весьма больших затрат ресурсов, применяются, как правило, в массовой оценке, например, для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества).

*Метод корректировок (сравнения продаж)* опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения или цен предложений объектов сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих

функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости. Так же необходимо отметить, что и при ограниченном количестве данных метод позволяет получить ориентир или диапазон, в котором может находиться искомая стоимость.

Реализация метода корректировок (сравнения продаж) предполагает следующую последовательность этапов:

1. анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
2. определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
3. разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
4. расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
5. применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
6. анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

После анализа рыночной ситуации относительно сделок с недвижимостью рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения и основные показатели (элементы) сравнения, существенно влияющие на стоимость оцениваемого объекта недвижимости, можно выделить две основные единицы сравнения: 1) цену за единицу площади; 2) цену за весь объект оценки.

Определяя основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен продажи сравнимых объектов недвижимости, формулируется основное правило корректировок при реализации метода сравнительного анализа сделок: корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта, оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

Все корректировки представляют собой мультипликативные (то есть представленные в виде отношений цен / арендных ставок). В случае если объект-аналог корректируется по двум и более параметрам сравнения, то итоговая корректировка рассчитывается как произведение корректировок по каждому параметру сравнения. При этом процентные (относительные) корректировки вносятся в первую очередь, абсолютные корректировки прибавляются последними. Указанная последовательность применения корректировок (корректировочных коэффициентов) соответствует рекомендациям используемых справочников.

Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) корректировки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная корректировка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

В рамках настоящего отчета использовался метод корректировок (сравнения продаж), так как на рынке имеется в наличии достаточное количество данных о рыночных сделках (предложениях) с объектами сравнения, близкими к объекту оценки по характеристикам ценообразующих факторов, что позволяет Оценщику получить достоверные и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

Для определения стоимости объекта оценки был проведен анализ предложений по продаже производственно-складских объектов. Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику и отраженных в разд. «Анализ рынка объекта оценки» объектов-аналогов обосновано необходимостью отбора наиболее близких к объекту оценки по характеристикам объектов с тем, чтобы уменьшить погрешность в расчетах.

Оценка физического состояния и состояния отделки для объектов сравнения была определена в соответствии с оценочной шкалой, представленной в разд. «Анализ рынка объекта оценки».

Вся использованная информация о предложениях рынка является актуальной на дату оценки.

В соответствии с заданием на оценку оценщик использовал в расчётах площади зданий с кадастровыми номерами 44:27:040734:92 и 44:27:040734:93 по внутреннему обмеру по данным технических паспортов, а также площади здания проходной и склада, не стоящих на государственном кадастровом учёте согласно техническим паспортам на эти объекты.

***Правила отбора объектов-аналогов***

По результатам анализа рынка Оценщиком были отобраны объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. Ниже приведен анализ применимости отобранных предложений к продаже, в качестве объектов-аналогов.

| Показатель | Сопоставимый объект № 1 | Сопоставимый объект № 2 | Сопоставимый объект № 3 | Сопоставимый объект № 4 | Сопоставимый объект № 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** |
| Источник информации | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_8366.7_m_7755463684 т. +7 (958) 480-02-97 | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_3350_m_7780464072 т. +7 (906) 524-30-26 | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_sklad_proizvodstvo_1650_m_7906385898 т. +7 (960) 739-18-23 | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_20_000_m_7772004128 т. +7 (936) 588-77-39 | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3214.4_m_7647733375 т. +7 (936) 570-56-67 |
| Имущественные права | Право собственности | Право собственности на здание и земельный участок с кадастровым номером 44:27:060301:398. Право долгосрочной аренды на земельный участок с кадастровым номером 44:27:060301:411 | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Условия сделки | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Тип цены | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Дата предложения | 20.01.2026 | 25.01.2026 | 22.01.2026 | 23.01.2026 | 23.01.2026 |
| Местоположение | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, д. 30 | г. Кострома, ул. Галичская, 130А | г. Кострома, ул. Галичская, 102 | г. Кострома, пер. Малый, 14 | г. Кострома, ул. Ерохова, 16 |
| Наименование типовой зоны | Промзоны | Окраины города | Промзоны | Промзоны | Высотная (многоквартирная) жилая застройка |
| Код типовой зоны | VI | V | VI | VI | IV |
| Наличие железнодорожной ветки | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Имеется | Отсутствует |
| Наличие доступ к объекту | Объект на закрытой территории | Объект на закрытой территории | Объект на закрытой территории | Объект на закрытой территории | Объект на закрытой территории |
| Наличие ограждения территории | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Площадь, м$^2$, *в том числе:* | 8366,7 | 3350,0 | 1633,1 | 20000,0 | 3214,4 |
| *площадь офисных помещений* | 1000,0 | 700,0 | 0,0 | 1400,0 | 0,0 |
| *площадь производственно-складских помещений* | 7366,7 | 2650,0 | 1633,1 | 18600,0 | 3214,4 |
| Тип объекта недвижимости | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание |
| Соотношение отапливаемых и неотапливаемых помещений | | | | | |
| площадь неотапливаемых помещений | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| площадь отапливаемых помещений | 8 366,7 | 3 350,0 | 1 633,1 | 20 000,0 | 3 214,4 |
| Доля отапливаемых помещений в общей площади объекта | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Материал стен | Капитальные | Капитальные | Капитальные | Капитальные | Капитальные |
| Этаж расположения | Надземная часть | Надземная часть | Надземная часть - 1088,7 м$^2$. Подземная часть - 544,4 м$^2$ | Надземная часть | Надземная часть / подземная |
| Наличие грузоподъемных механизмов | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Имеются | Имеются |

| Показатель | Сопоставимый объект № 1 | Сопоставимый объект № 2 | Сопоставимый объект № 3 | Сопоставимый объект № 4 | Сопоставимый объект № 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** |
| Наличие холодильных камер | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Класс качества | С | С | С | С | С |
| Физическое состояние объекта недвижимости | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Состояние отделки | Удовлетворительная | Удовлетворительная | Удовлетворительная | Удовлетворительная | Удовлетворительная |
| Функциональное назначение объекта | Универсальный объект | Универсальный объект | Универсальный объект | Универсальный объект | Универсальный объект |
| Доля офисных помещений в общей площади объекта | 0,12 | 0,21 | 0,00 | 0,07 | 0,00 |
| Вид права на земельный участок | Право собственности | Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 44:27:060301:398. Право долгосрочной аренды на земельный участок с кадастровым номером 44:27:060301:411 | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Площадь земельного участка, м$^2$ | 21 916,83 | 5 961 | 3 670 | 120 000 | 6 740 |
| Цена предложения, руб. | 243 780 000 | 88 000 000 | 70 500 000 | 800 000 000 | 65 000 000 |
| Удельный показатель цены предложения, руб./м$^2$ | 29 137 | 26 269 | 43 169 | 40 000 | 20 222 |
| ***Анализ применимости предложения в качестве аналога*** | ***Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам*** | ***Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам*** | ***Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам*** | ***Не используется в качестве аналога, поскольку продаётся вместе с тепловозом, козловым краном, портальным краном и козловым краном*** | ***Не используется в качестве аналога, поскольку цена предложения из нижнего диапазона рынка*** |

***Выбор единицы сравнения***

Исходя из сложившейся практики купли-продажи нежилых помещений, в качестве единицы сравнения целесообразно принять стоимость одного квадратного метра общей площади нежилых помещений. Также в результате анализа рынка было выявлено, что в объявлениях о продаже нежилых помещений указывается не только общая стоимость, но и стоимость 1 м$^2$.

## Обоснование корректировок

Как уже отмечалось ранее в разделе «Анализ рынка объекта оценки», численность населения г. Кострома составляет 264 952 человек. Поэтому оценщик счёл целесообразным использовать значения корректировок по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек.

***Корректировка на имущественные права.*** Данная корректировка учитывает следующие различия в правах на объект оценки и объекты-аналоги:

- различия в правомочиях (право собственности / право аренды);
- наличие обременения.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным показателям (находятся на праве собственности, обременения отсутствуют), поэтому данная корректировка не применялась.

***Корректировка на условия сделки.*** Данная корректировка учитывает особые условия сделки (например, финансовое давление обстоятельств, связанное с банкротством, необходимость срочной продажи, которые могут послужить занижению, либо напротив наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, которые могут дополнительно стимулировать, обеспечивая превышение цены над рыночно обоснованной величиной).

Перечисленные выше факты в ходе изучения объектов-аналогов не были обнаружены, поэтому условия сделки являются рыночными. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

***Корректировка на дату предложения.*** Цена предложения объекта может измениться в течение срока экспозиции в связи с изменением условий рынка. Так как вся используемая информация о ценах предложения объектов-аналогов является актуальной на дату оценки, то данная корректировка не применялась.

***Корректировка на торг.*** В качестве объектов-аналогов могут выступать объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, либо объекты, сделки по которым уже совершены. В зависимости от этого, различают *цену предложения* (в терминологии ФСО V - цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене) и *цену продажи* (в терминологии ФСО V – сумма, уплаченная за объект оценки участниками совершенной сделки). При определении рыночных цен мы исходили из цены предложения, т.к. сведения о реально совершенных сделках на рынке зачастую носят конфиденциальный характер. Такой подход оправдан и с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придёт к заключению о возможном размере стоимости предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов, и что в результате переговоров возможно снижение цены предложения.

В ходе анализа рынка, а также в соответствии с *данными аналитических исследований*, было установлено, что размер скидки на торг составляет[61]:

[61] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-202
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИП
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 481. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел, и границы расширенных интервалов.

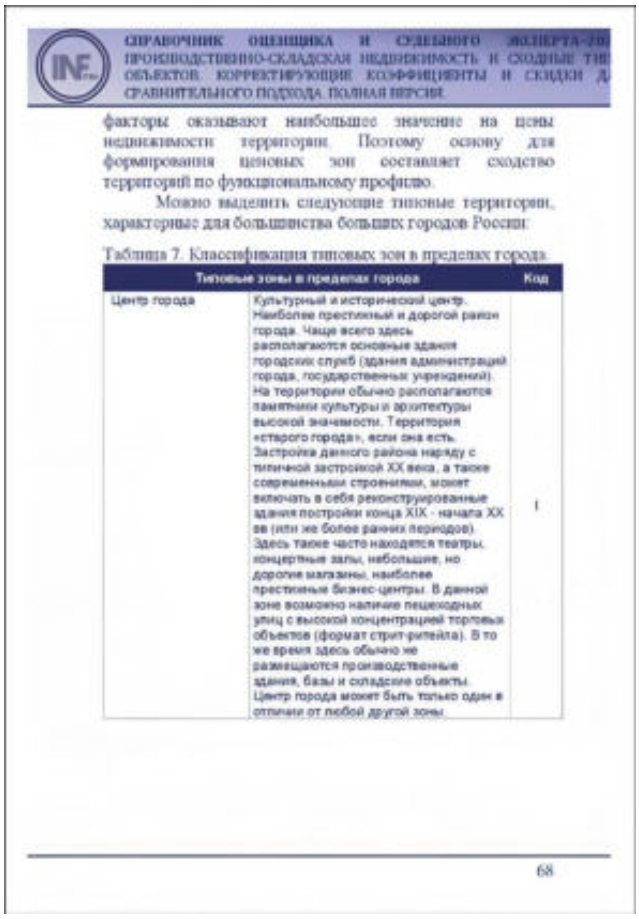
| Класс объекта | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 10,2% | 5,8% | 14,6% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 9,6% | 5,7% | 13,5%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

512

Оценщик использует величину корректировки по универсальным производственно-складским объектам на уровне среднего значения из активного рынка. Исходя из вышеизложенного, к объектам-аналогам № 1 - № 3 применялись понижающие корректировки в размере -10,2%.

***Корректировка на местоположение.*** Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Для расчета корректировки на местоположение, необходимо сперва отнести сравниваемые объекты к одной из перечисленных типовых территориальных зон[62].

[62] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-20
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИП
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ Д
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

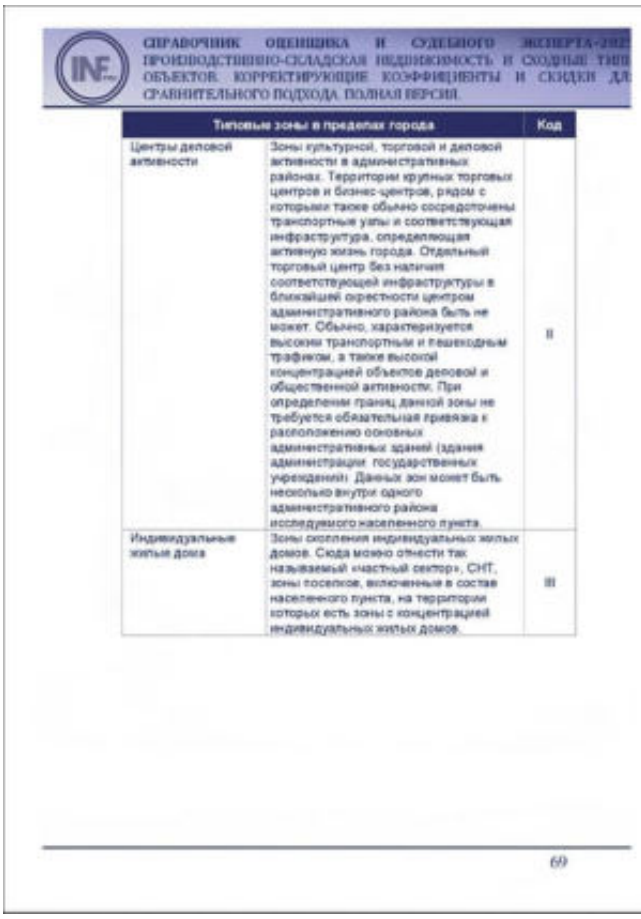
факторы оказывают наибольшее значение на цены недвижимости территории. Поэтому основу для формирования ценовых зон составляет сходство территорий по функциональному профилю.

Можно выделить следующие типовые территории, характерные для большинства больших городов России:

Таблица 7. Классификация типовых зон в пределах города

| Типовые зоны в пределах города | | Код |
|---|---|---|
| Центр города | Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX 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 отличии от любой другой зоны. | I |

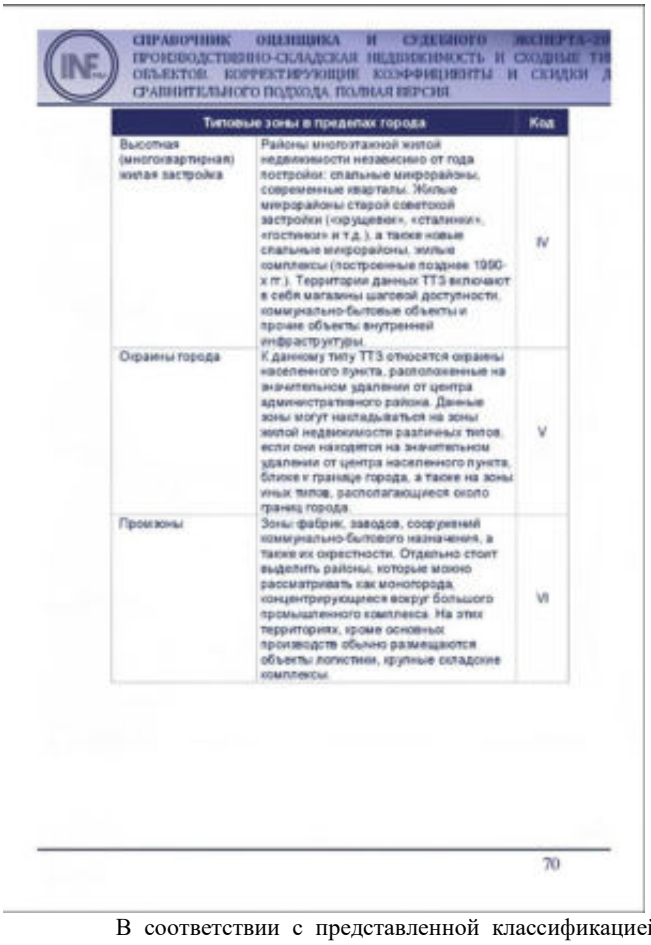
68



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-202
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИП
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

| Типовые зоны в пределах города | | Код |
|---|---|---|
| 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 высокими 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). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта. | II |
| Индивидуальные жилые дома | Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов. | III |

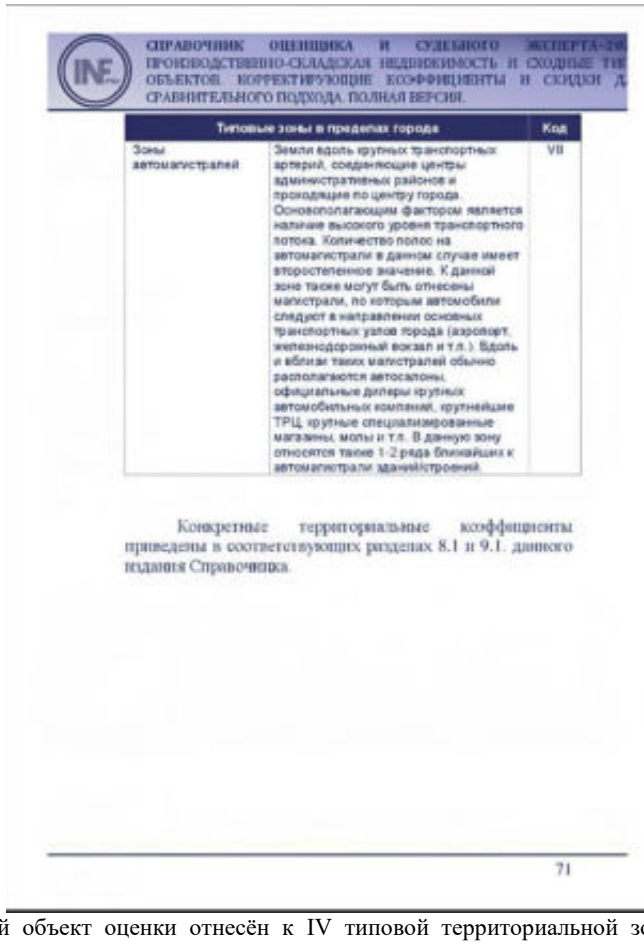
69



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-20
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИП
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ Д
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

| Типовые зоны в пределах города | | Код |
|---|---|---|
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры. | IV |
| Окраины города | К данному типу ТТЗ относятся 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. | V |
| Промзоны | Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. | VI |

70



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-20
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИП
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ Д
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

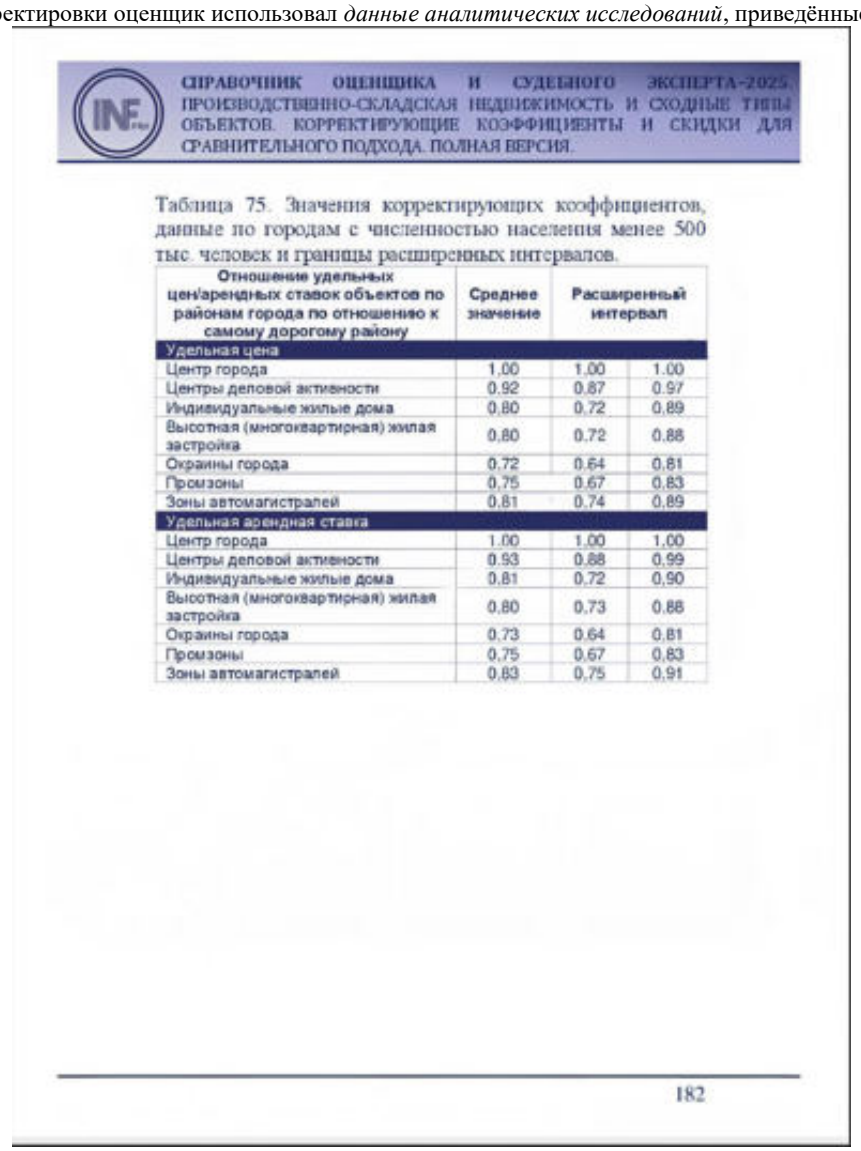
| Типовые зоны в пределах города | | Код |
|---|---|---|
| Зоны автомагистралей | Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений. | VII |

Конкретные территориальные коэффициенты приведены в соответствующих разделах 8.1 и 9.1. данного издания Справочника.

71

В соответствии с представленной классификацией объект оценки отнесён к IV типовой территориальной зоне «Высотная (многоквартирная) жилая застройка», объекты-аналоги № 1 и № 3 – к VI типовой территориальной зоне «Промзоны», а объект-аналог № 2 – к V типовой территориальной зоне «Окраины города».

Для расчёта корректировки оценщик использовал *данные аналитических исследований*, приведённые ниже[63]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 75. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Центр города | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры деловой активности | 0,92 | 0,87 | 0,97 |
| Индивидуальные жилые дома | 0,80 | 0,72 | 0,89 |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | 0,80 | 0,72 | 0,88 |
| Окраины города | 0,72 | 0,64 | 0,81 |
| Промзоны | 0,75 | 0,67 | 0,83 |
| Зоны автомагистралей | 0,81 | 0,74 | 0,89 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Центр города | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры деловой активности | 0,93 | 0,88 | 0,99 |
| Индивидуальные жилые дома | 0,81 | 0,72 | 0,90 |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | 0,80 | 0,73 | 0,88 |
| Окраины города | 0,73 | 0,64 | 0,81 |
| Промзоны | 0,75 | 0,67 | 0,83 |
| Зоны автомагистралей | 0,83 | 0,75 | 0,91 |

182

Расчёт применяемых корректировок приведён в таблице *«Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу»*.

***Корректировка на площадь.*** При прочих равных условиях большие по площади объекты имеют более низкую удельную цену. При возрастании общей площади объекта удельная стоимость 1 м$^2$ при прочих равных условиях падает.

Расчёт корректировки осуществляется по следующей формуле:

$$К_{масш} = \left(\frac{S_{оо}}{S_{оа}}\right)^{К},$$

где:

$К_{масш}$ – величина корректировки на площадь, %;

$S_{оо}$ – площадь объекта оценки, м$^2$;

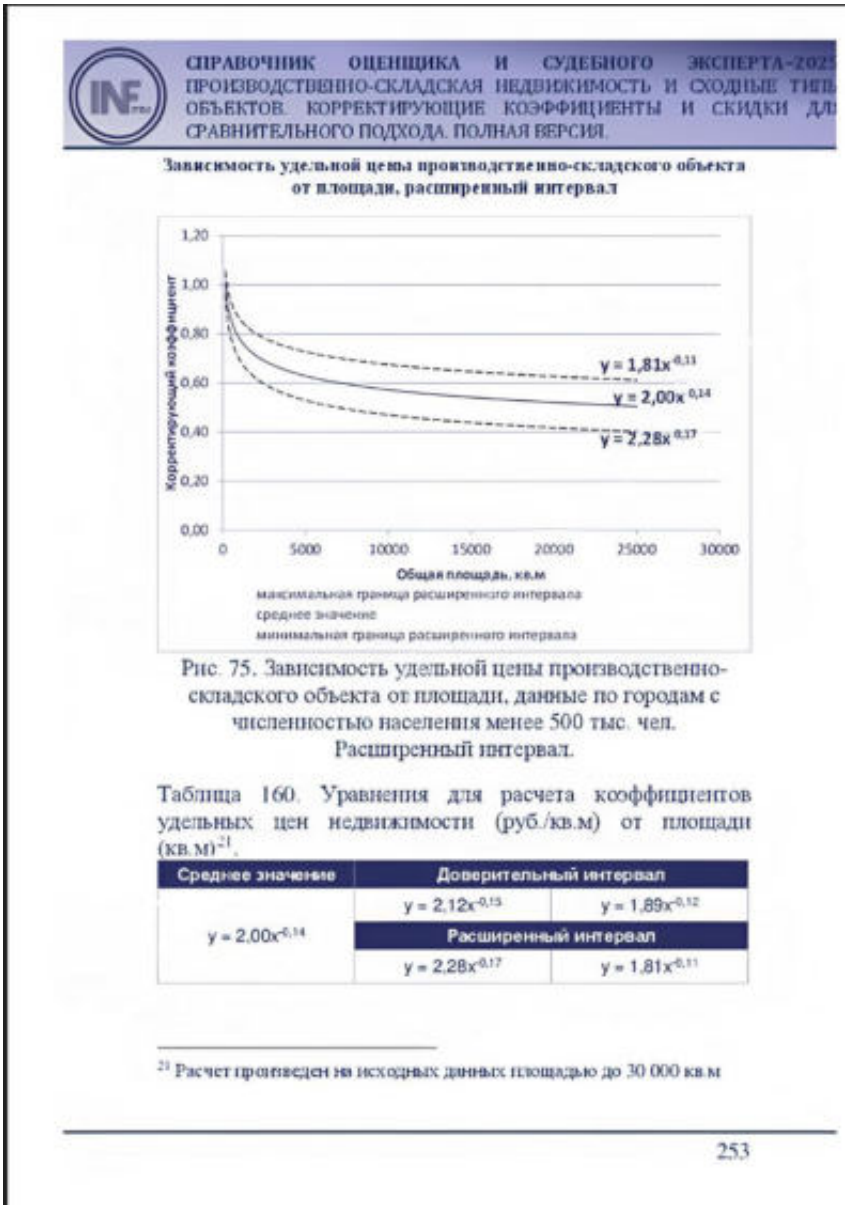
$S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, м$^2$;

К – величина коэффициента торможения.

Для расчета коэффициента торможения Оценщик использовал *данные аналитических исследований*[64]:

[63] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*

[64] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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



Рис. 75. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Расширенный интервал.

Таблица 160. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м)[21].

| Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|
| | $y = 2,12x^{-0,13}$ | $y = 1,89x^{-0,12}$ |
| $y = 2,00x^{-0,14}$ | Расширенный интервал | |
| | $y = 2,28x^{-0,17}$ | $y = 1,81x^{-0,11}$ |

[21] Расчет произведен на исходных данных площадью до 30 000 кв.м

253

Оценщик использует величину коэффициента торможения на уровне среднего значения в размере -0,14.

Расчёт применяемых корректировок приведён в таблице *«Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу»*.

***Корректировка на этаж расположения.*** Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных в наземной части здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Для расчёта корректировки на этаж расположения в данном случае необходимо использовать следующую формулу, учитывающую соотношение площадей:

$$К = \frac{(S_{подземная(оц)} * K_{подземная} + S_{наземная(оц)} * K_{наземная}) / S_{общ}}{(S_{подземная(ан)} * K_{подземная} + S_{наземная(ан)} * K_{наземная}) / S_{общ}} - 1,$$

*где:*

К – величина корректировки на этаж расположения;

$S_{поземная (оц)}$ / $S_{подземная (ан)}$ – площадь подземной части объекта оценки (объекта-аналога);

$К_{подземная}$ – корректирующий коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений подземной части, по сравнению с помещениями наземной части (равен 0,80);

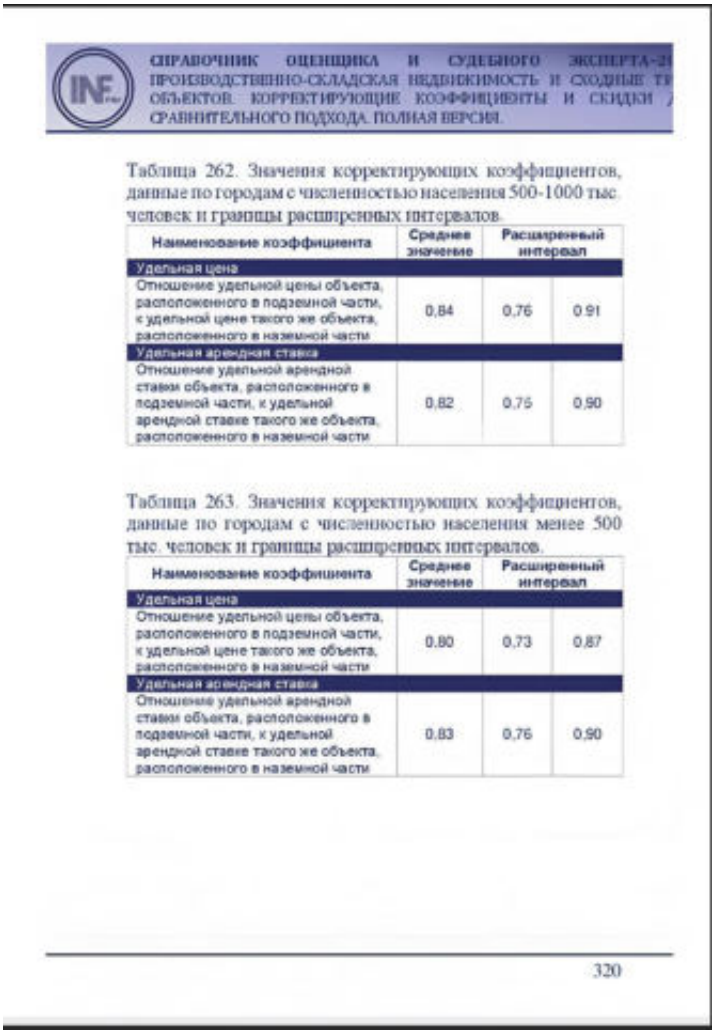
$S_{наземная (оц)}$ / $S_{наземная (ан)}$ – площадь наземной части объекта оценки (объекта-аналога);

$К_{наземная}$ – корректирующий коэффициент для наземной части (равен 1);

$S_{общ}$ – общая площадь объекта.

Для расчета корректировки оценщик использовал *данные аналитических исследований*[65]:

[65] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИ
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 262. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного в подземной части, к удельной цене такого же объекта, расположенного в наземной части | 0,84 | 0,76 | 0,91 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в подземной части, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в наземной части | 0,82 | 0,75 | 0,90 |

Таблица 263. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного в подземной части, к удельной цене такого же объекта, расположенного в наземной части | 0,80 | 0,73 | 0,87 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в подземной части, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в наземной части | 0,83 | 0,76 | 0,90 |

320

Расчёт корректировки приведён в таблице ниже:

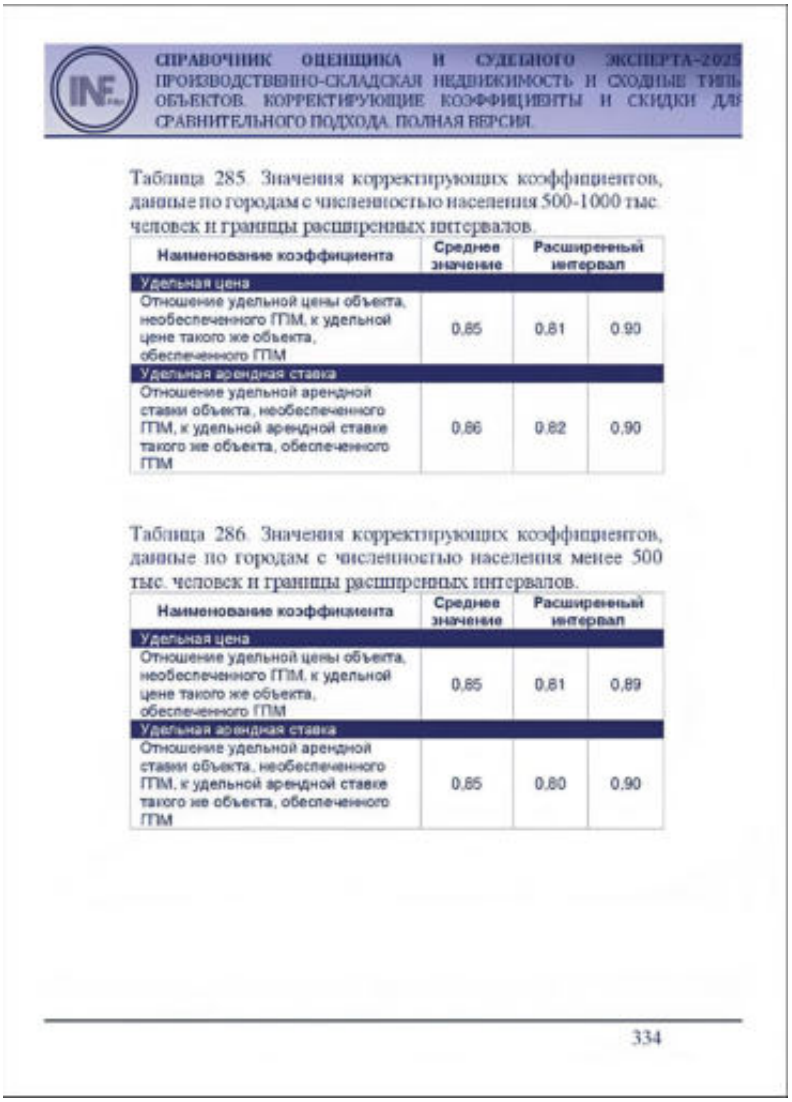
| Этаж расположения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Корректирующий коэффициент по справочнику оценщика (под ред. Лейфера Л.А.) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Площадь наземной части, кв.м** | 11 265,30 | 8366,7 | 3350 | 1088,7 | 1,00 |
| **Площадь подземной части, кв.м** | 21,5 | 0 | 0 | 544,4 | 0,80 |
| **Итого, кв. м** | **11 286,8** | **8366,7** | **3350** | **1633,1** | |
| Коэффициент для объекта | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,93 | |
| Корректирующий коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,08 | |

Расчёт применяемых корректировок приведён в таблице *«Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу»*.

***Корректировка на наличие грузоподъёмных механизмов.*** Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ) в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя объекта. Таким образом, наличие грузоподъемных механизмов является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складской недвижимости.

Для расчета корректировки оценщик использовал *данные аналитических исследований*[66]:

[66] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 285. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ | 0,85 | 0,81 | 0,90 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ | 0,86 | 0,82 | 0,90 |

Таблица 286. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ | 0,85 | 0,81 | 0,89 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ | 0,85 | 0,80 | 0,90 |

334

Расчёт применяемых корректировок приведён в таблице *«Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу»*.

***Корректировка на состояние отделки.*** Влияние на стоимость объектов производственно-складского назначения оказывает состояние отделки внутренних помещений.

Авторы выделяют следующие состояния отделки:

— хорошая отделка — был проведён большой перечень ремонтных работ: отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы использовались качественные отечественные или импортные;

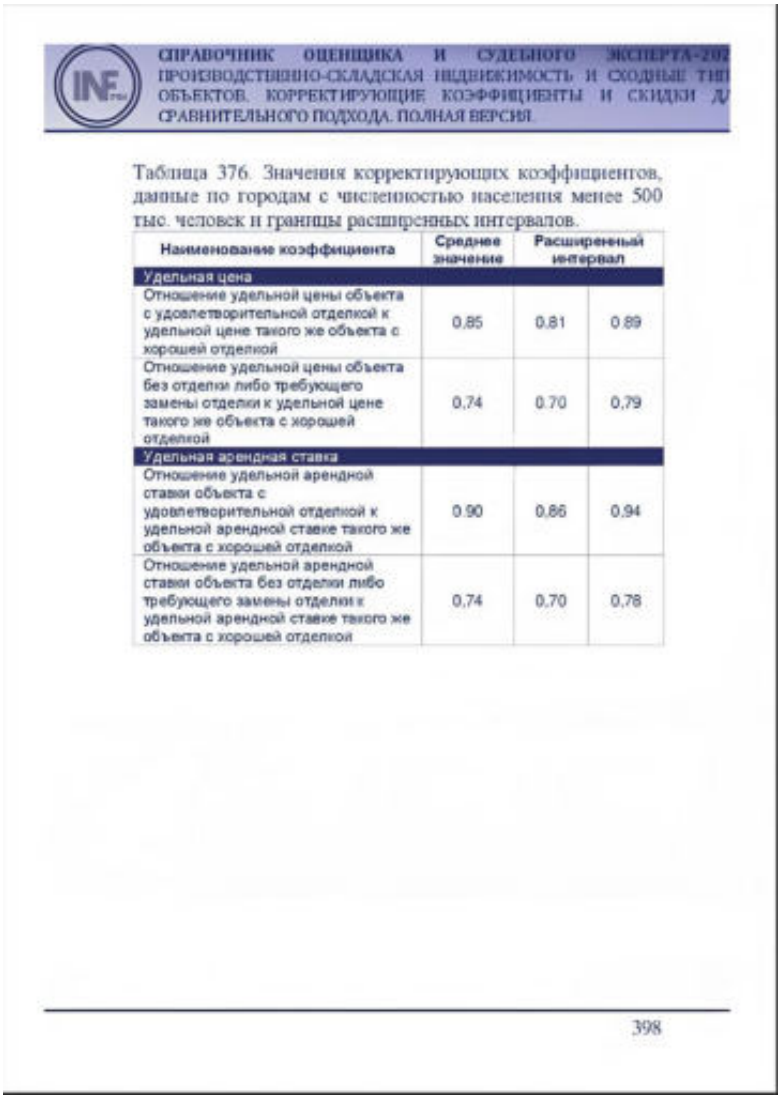
— удовлетворительная отделка — подразумевается необходимость в незначительной перепланировке, замене отделки потолка, стен и пола, окон. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;

— без отделки — предполагает необходимость полной качественной отделки с применением современных материалов и технологий. Как правило, подразумевается перепланировка, переоборудование и замена коммуникаций, штукатурки, отделка стен и потолка.

Отделка помещений оцениваемых зданий определялась по результатам осмотра и приведена в разбивке в разделе «Точное описание объекта оценки». Отделка всех объектов-аналогов – удовлетворительная.

Для расчета корректировки оценщик использовал *данные аналитических исследований*[67]:

[67] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-202
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИП
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 376. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта с удовлетворительной отделкой к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой | 0,85 | 0,81 | 0,89 |
| Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой | 0,74 | 0,70 | 0,79 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с удовлетворительной отделкой к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой | 0,90 | 0,86 | 0,94 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой | 0,74 | 0,70 | 0,78 |

398

Для расчёта корректировки на состояние отделки в данном случае необходимо использовать следующую формулу, учитывающую соотношение площадей:

$$К = \frac{(S_{удовл(оц)} * К_{удовл} + S_{б/о(оц)} * К_{б/о} + S_{хор(оц)} * К_{хор}) / S_{общ}}{(S_{удовл(ан)} * К_{удовл} + S_{б/о(ан)} * К_{б/о} + S_{хор(ан)} * К_{хор}) / S_{общ}} - 1,$$

*где:*

К – величина корректировки на состояние отделки;

$S_{удовл (оц)}$ / $S_{удовл (ан)}$ – площадь помещений с удовлетворительной отделкой объекта оценки (объекта-аналога);

$К_{удовл}$ – корректирующий коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений с удовлетворительной отделкой, по сравнению с помещениями с хорошей (равен 0,85);

$S_{б/о (оц)}$ / $S_{б/о (ан)}$ – площадь помещений без отделки объекта оценки (объекта-аналога);

$К_{б/о}$ – корректирующий коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений без отделки, по сравнению с помещениями с хорошей отделкой (равен 0,74);

$S_{хор (оц)}$ / $S_{хор (ан)}$ – площадь помещений с хорошей отделкой объекта оценки (объекта-аналога);

$К_{1 этаж}$ – корректирующий коэффициент для помещений с хорошей отделкой (равен 1);

$S_{общ}$ – общая площадь объекта.

Расчёт корректировки приведён в таблице ниже:

| Состояние отделки | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Корректирующий коэффициент по справочнику оценщика (под ред. Лейфера Л.А.) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Площадь помещений с удовлетворительной отделкой, кв.м** | 10142,8 | 8366,7 | 3350 | 1633,1 | 0,85 |
| **Площадь помещений без отделки, кв.м** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,74 |
| **Площадь помещений с хорошей отделкой, кв.м** | 1084,4 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| **Итого, кв. м** | **11227,2** | **8366,7** | **3350** | **1633,1** | |
| Коэффициент для объекта | 0,86 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | |
| Корректирующий коэффициент | | 1,01 | 1,01 | 1,01 | |

Расчёт применяемых корректировок приведён в таблице *«Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу»*.

***Корректировка на долю площади офисных помещений в общей площади объекта.*** Объектами оценки довольно

часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные и бытовые помещения или здания вспомогательного назначения. При этом доли указанных площадей, как правило, у объекта оценки и аналогов отличаются.

Поскольку доля офисных помещений в общей площади сравниваемых объектов отличается, необходимо ввести корректировку.

Расчет корректировки производился по формуле, описанной ниже.

Введем следующие обозначения:

**$S_1$** – площадь офисных помещений в составе объекта;

**$S_2$** – площадь производственно-складских помещений составе объекта;

**$S_0$** – общая площадь объекта (складывается из площади производственно-складских и офисных помещений, входящих в состав объекта);

**d** – доля площади офисных помещений в общей площади объекта, т. е.:

$$d = \frac{S_1}{S_0};$$

**$C_d$** – стоимость 1 м$^2$ объекта, имеющего в своем составе производственно-складские и офисные помещения;

**$C_1$** – стоимость 1 м$^2$ офисных помещений, входящих в состав объекта;

**$C_2$** – стоимость 1 м$^2$ производственно-складских, входящих в состав объекта.

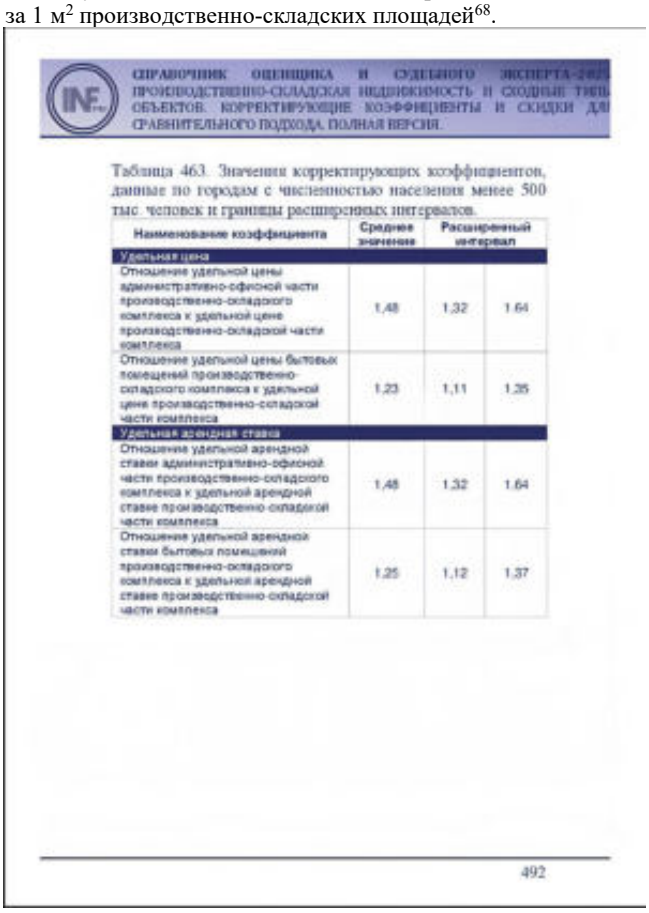
Необходимо отметить, что стоимость 1 м$^2$ объекта (**$C_d$**), находится в диапазоне от **$C_0$** до **$C_1$**. При этом, чем больше доля офисных помещений в общей площади, тем выше стоимость. Таким образом, будет справедливо выражение:

$$C_d = \frac{C_1 \times S_1 + C_2 \times S_2}{S_0}.$$

Отсюда можно вывести расчетную формулу для определения корректировки на долю офисных помещений в общей площади объекта (обозначив параметры объекта оценки подстрочными символами «оо», а объекта-аналога – «оа»):

$$k = \frac{C_{d_{oo}}}{C_{d_{oa}}} - 1 = \frac{\left(\frac{C_1}{C_2} - 1\right) \times d_{oo} + 1}{\left(\frac{C_1}{C_2} - 1\right) \times d_{oa} + 1} - 1.$$

В ходе анализа рынка было установлено, что цена за 1 м$^2$ офисных помещений, входящих в состав объекта (**$C_1$**), примерно в 1,48 раза выше цены за 1 м$^2$ производственно-складских площадей[68].



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 463. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,48 | 1,32 | 1,64 |
| Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,23 | 1,11 | 1,35 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса | 1,48 | 1,32 | 1,64 |
| Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса | 1,25 | 1,12 | 1,37 |

492

[68] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*

Расчёт применяемых корректировок приведён в таблице *«Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу»*.

***Корректировка на размер земельного участка в составе единого объекта недвижимости***[69]**.** Данная корректировка учитывает различия в размерах земельных участков объекта оценки и объектов-аналогов.

При оценке единого объекта недвижимости (единый объект недвижимости, состоящий из земельного участка и объекта капитального строительства) в рамках сравнительного подхода возникает необходимость вносить корректировки на размер земельного участка. Необходимость внесения обоснована следующей методологической и нормативной литературой.

1. ФСО № 7, п. 22 д: «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

2. ФСО № 7, п. 22 е: «…используются следующие элементы сравнения: … физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики».

3. Учебное пособие С.В. Грибовского [2, с. 53]: «Экономический размер – количество земли, которое необходимо для оптимальной ее застройки в соответствии с требованиями рынка в данном месте и в данное время. Но его также можно распространить на высотность зданий, плотность застройки и другие технико-экономические показатели. В общем случае экономический размер зависит от строительных требований типа землепользования (вида использования объекта недвижимости), местоположения, требований местного рынка, платежеспособного спроса».

Порядок расчёта данной корректировки включает в себя несколько этапов:

1) Вычисляется откорректированная цена единого объекта недвижимости.

2) Вычисляется экономический размер (коэффициент, отражающий соотношение площади земельного участка и площади объектов капитального строительства на земельном участке):

$$\text{Экономический размер} = \frac{\text{Площадь ЗУ}}{\text{Площадь ОКСа}}$$

3) Вычисляется площадь земельного участка, сопоставимая с площадью земельного участка объекта оценки (=Площадь ОКС аналога * экономический размер объекта оценки).

4) Площадь земельного участка, которую необходимо добавить / убавить к площади земельного участка аналога для достижения сопоставимости с объектом оценки (=Площадь ЗУ аналога, сопоставимая с площадью объекта оценки - фактическая площадь ЗУ аналога).

5) Вычисляется коэффициент площади для фактического размера ЗУ аналога (= B*Фактическая площадь ЗУ^(N)), где:

B – Рыночный коэффициент (принимаем равным 1, поскольку используются рыночные данные);

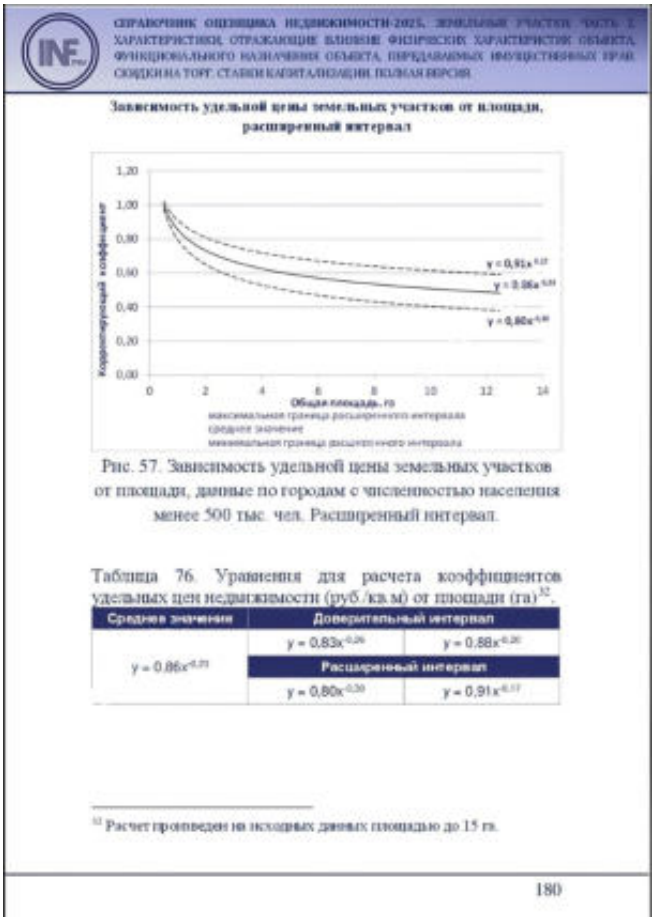
S – Площадь земельного участка, кв. м;

N – Коэффициент торможения.

Для расчета коэффициента торможения Оценщик использовал *данные аналитических исследований*[70]:

[69] *Подробное описание и обоснование применимости данного алгоритма расчёта изложены в статье «Обзор и анализ методов расчета корректировки на размер земельного участка в составе единого объекта недвижимости» (авторы: Стабровская К.Ю., Егорова А.К.) (Оценка собственности в условиях волатильности и трансформации рыночных условий: коллективная монография / под ред. Н.Ю. Пузыня. – СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2021. – 170 с.) (https://sudsovet.ru/content/files/00/11/58/A8fu83G3UemW.pdf).*

[70] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Нижний Новгород, 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ I. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, расширенный интервал



Рис. 57. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Расширенный интервал.

Таблица 76. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (га)[32].

| Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|
| y = 0,86x^-0,23 | y = 0,83x^-0,26 | y = 0,88x^-0,20 |
| | Расширенный интервал | |
| | y = 0,80x^-0,30 | y = 0,91x^-0,17 |

[32] Расчет произведен на исходных данных площадью до 15 га.

180

Оценщик использует величину коэффициента торможения по земельным участкам под индустриальную застройку по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек в размере -0,23.

6) Вычисляется коэффициент площади для сопоставимого размера ЗУ аналога (= B*сопоставимая площадь ЗУ^(N)), где:

B – Рыночный коэффициент (принимаем равным 1, поскольку используются рыночные данные);

S – Площадь земельного участка, кв. м;

N – Коэффициент торможения.

Величина коэффициента торможения принята в размере, определённом в п. 5.

7) Вычисляется корректировочный коэффициент (=Коэффициент фактической площади ЗУ / коэффициент сопоставимой площади ЗУ аналога).

8) Вычисляется откорректированная стоимость объекта-аналога (= Откорректированная цена единого объекта недвижимости * Корректировочный коэффициент).

9) Вычисляется удельный показатель откорректированной стоимости объекта-аналога (= Откорректированная стоимость аналога / площадь ОКСа).

Расчёт применяемых корректировок приведён в таблице *«Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу»*.

Корректировки на наличие железнодорожной ветки, наличие доступ к объекту, наличие ограждения территории, тип объекта недвижимости, долю отапливаемых помещений в общей площади объекта, материал стен, наличие холодильных камер, класс качества, физическое состояние объекта недвижимости, функциональное назначение объекта не применялись, ввиду сопоставимости объектов сравнения по данным ценообразующим факторам.

Расчет средневзвешенной стоимости по сравниваемым объектам производился в следующей последовательности. Сперва производится расчет весовых коэффициентов для каждого из объектов-аналогов по следующей формуле:

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

*где:*

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер объекта-аналога;

Sa – сумма корректировок по всем объектам-аналогам;

$S_1$ – сумма корректировок 1-го объекта-аналога;

$S_2$ – сумма корректировок 2-го объекта-аналога;

$S_n$ – сумма корректировок n-го объекта-аналога;

**Источник**: Слепцов С.В. «Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе». https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html.

Рыночная стоимость единицы сравнения объекта оценки определяется, как средневзвешенное значение скорректированных стоимостей единиц сравнения аналогов.

## *Определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу*

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| | **Имущественный комплекс (объекты недвижимого и движимого имущества)** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** |
| **Источник информации** | | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_8366.7_m_7755463684 т. +7 (958) 480-02-97 | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_3350_m_7780464072 т. +7 (906) 524-30-26 | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_sklad_proizvodstvo_1650_m_7906385898 т. +7 (960) 739-18-23 |
| Удельный показатель цены предложения, руб./м² | | **29 137** | **26 269** | **43 169** |
| **Корректировки на состав передаваемых прав** | | | | |
| **Имущественные права** | Право собственности | Право собственности | Право собственности на здание и земельный участок с кадастровым номером 44:27:060301:398. Право долгосрочной аренды на земельный участок с кадастровым номером 44:27:060301:411 | Право собственности |
| *Величина корректировки на имущественные права, %* | | *0,00%* | *0,00%* | *0,00%* |
| **Условия сделки** | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| *Величина корректировки на условия сделки, %* | | *0,00%* | *0,00%* | *0,00%* |
| **Корректировки на условия рынка** | | | | |
| **Дата предложения** | | 20.01.2026 | 25.01.2026 | 22.01.2026 |
| *Величина корректировки на дату предложения, %* | | *0,00%* | *0,00%* | *0,00%* |
| **Тип цены** | | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| *Величина корректировки на торг, %* | | *-10,20%* | *-10,20%* | *-10,20%* |
| **Корректировки на локальные характеристики местоположения объекта** | | | | |
| **Местоположение** | **г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21** | **Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, д. 30** | **г. Кострома, ул. Галичская, 130А** | **г. Кострома, ул. Галичская, 102** |
| **Наименование типовой зоны** | **Высотная (многоквартирная) жилая застройка** | **Промзоны** | **Окраины города** | **Промзоны** |
| **Код типовой зоны** | **IV** | **VI** | **V** | **VI** |
| Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому | 0,80 | 0,75 | 0,72 | 0,75 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 0,8 / 0,75 = 1,07 | 0,8 / 0,72 = 1,11 | 0,8 / 0,75 = 1,07 |
| *Корректирующий коэффициент на местоположение* | | *1,07* | *1,11* | *1,07* |
| **Наличие железнодорожной ветки** | **Отсутствует** | **Отсутствует** | **Отсутствует** | **Отсутствует** |
| Отношение удельных цен объектов, обеспеченных железнодорожной веткой и без неё | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 0,85 / 0,85 = 1 | 0,85 / 0,85 = 1 | 0,85 / 0,85 = 1 |

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| | **Имущественный комплекс (объекты недвижимого и движимого имущества)** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** |
| *Корректирующий коэффициент на наличие железнодорожной ветки* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Наличие доступ к объекту** | **Объект на закрытой территории** | **Объект на закрытой территории** | **Объект на закрытой территории** | **Объект на закрытой территории** |
| Отношение удельных цен объектов с ограниченным доступом и свободным доступом | 0,87 | 0,87 | 0,87 | 0,87 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 0,87 / 0,87 = 1 | 0,87 / 0,87 = 1 | 0,87 / 0,87 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на доступ к объекту* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Наличие ограждения территории** | **Имеется** | **Имеется** | **Имеется** | **Имеется** |
| Отношение удельных цен объектов, расположенных на огороженной территории и без ограждения | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на наличие ограждения территории* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Корректировки на физические характеристики объекта** | | | | |
| **Площадь, м²** | **11 286,8** | **8 366,7** | **3 350,0** | **1 633,1** |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | (11286,8 / 8366,7) ^ -0,14 = 0,96 | (11286,8 / 3350) ^ -0,14 = 0,84 | (11286,8 / 1633,1) ^ -0,14 = 0,76 |
| *Корректирующий коэффициент на площадь* | | *0,96* | *0,84* | *0,76* |
| **Тип объекта недвижимости** | **Отдельно стоящее здание** | **Отдельно стоящее здание** | **Отдельно стоящее здание** | **Отдельно стоящее здание** |
| Отношение удельных цен встроенных помещений и отдельно стоящих объектов с земельным участком в пределах площади застройки | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на тип объекта недвижимости* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Доля отапливаемых помещений в общей площади объекта** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | (((0,85 - 1) x 1) + 1) / ((0,85 - 1) x 1 + 1) = 1 | (((0,85 - 1) x 1) + 1) / ((0,85 - 1) x 1 + 1) = 1 | (((0,85 - 1) x 1) + 1) / ((0,85 - 1) x 1 + 1) = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на долю отапливаемых помещений в общей площади объекта* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Материал стен** | **Капитальные** | **Капитальные** | **Капитальные** | **Капитальные** |
| Отношение удельных цен объектов с различным материалом стен | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на материал стен* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Этаж расположения** | **Наземная часть - 11 265,3 м². Подземная часть - 21,5 м²** | **Наземная часть** | **Наземная часть** | **Наземная часть - 1088,7 м². Подземная часть - 544,4 м²** |
| *Корректирующий коэффициент на этаж расположения* | | *1,00* | *1,00* | *1,08* |
| **Наличие грузоподъемных механизмов** | **Имеются** | **Отсутствуют** | **Отсутствуют** | **Отсутствуют** |
| Отношение удельных цен объектов с грузоподъёмными механизмами и без них | 1,00 | 0,85 | 0,85 | 0,85 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 1 / 0,85 = 1,18 | 1 / 0,85 = 1,18 | 1 / 0,85 = 1,18 |
| *Корректирующий коэффициент на наличие грузоподъемных механизмов* | | *1,18* | *1,18* | *1,18* |

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| | **Имущественный комплекс (объекты недвижимого и движимого имущества)** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** |
| **Наличие холодильных камер** | **Отсутствуют** | **Отсутствуют** | **Отсутствуют** | **Отсутствуют** |
| Отношение удельных цен объектов с холодильными камерами и без них | 0,87 | 0,87 | 0,87 | 0,87 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 0,87 / 0,87 = 1 | 0,87 / 0,87 = 1 | 0,87 / 0,87 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на наличие холодильных камер* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Класс качества** | **С** | **С** | **С** | **С** |
| Отношение удельных цен объектов различного класса качества | 0,69 | 0,69 | 0,69 | 0,69 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 0,69 / 0,69 = 1 | 0,69 / 0,69 = 1 | 0,69 / 0,69 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на класс качества* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Физическое состояние объекта недвижимости** | **Удовлетворительное** | **Удовлетворительное** | **Удовлетворительное** | **Удовлетворительное** |
| Отношение удельных цен объектов в различном физическом состоянии | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 0,81 / 0,81 = 1 | 0,81 / 0,81 = 1 | 0,81 / 0,81 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на физическое состояние объекта недвижимости* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Состояние отделки** | **Удовлетворительная и хорошая** | **Удовлетворительная** | **Удовлетворительная** | **Удовлетворительная** |
| *Корректирующий коэффициент на состояние отделки* | | *1,01* | *1,01* | *1,01* |
| **Корректировки на характеристики, отражающие функциональное назначение объекта и его частей** | | | | |
| **Функциональное назначение объекта** | **Универсальный объект** | **Универсальный объект** | **Универсальный объект** | **Универсальный объект** |
| Отношение удельных цен объектов с различным функциональным назначением | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на функциональное назначение объекта* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Доля офисных помещений в общей площади объекта** | **0,12** | **0,12** | **0,21** | **0,00** |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | (((1,48 - 1) x 0,12) + 1) / ((1,48 - 1) x 0,12 + 1) = 1 | (((1,48 - 1) x 0,12) + 1) / ((1,48 - 1) x 0,21 + 1) = 0,96 | (((1,48 - 1) x 0,12) + 1) / ((1,48 - 1) x 0 + 1) = 1,06 |
| *Корректирующий коэффициент на долю офисных помещений в общей площади объекта* | | *1,00* | *0,96* | *1,06* |
| **Удельная стоимость после всех корректировок, руб./м²** | | **32 032** | **25 165** | **43 011** |
| **Откорректированная цена единого объекта недвижимости, руб.** | | **268 002 134** | **84 302 750** | **70 241 264** |
| **Вид права на земельный участок** | **Право собственности** | **Право собственности** | **Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 44:27:060301:398. Право долгосрочной аренды на земельный участок с кадастровым номером 44:27:060301:411** | **Право собственности** |
| **Площадь земельного участка, м²** | **7 513** | **21 917** | **5 961** | **3 670** |
| **Экономический размер (=Площадь ЗУ/Площадь ОКСа)** | **0,7** | **2,6** | **1,8** | **2,2** |
| **Площадь земельного участка, сопоставимая с площадью земельного участка объекта оценки (= площадь ОКСа аналога * экономический размер объекта оценки), м²** | | **5 857** | **2 345** | **1 143** |

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| | **Имущественный комплекс (объекты недвижимого и движимого имущества)** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** |
| **Площадь земельного участка, которую необходимо добавить/убавить к площади земельного участка аналога для достижения сопоставимости с объектом оценки (=площадь ЗУ аналога, сопоставимая с площадью ОО - Фактическая площадь ЗУ аналога), м²** | | **-16 060** | **-3 616** | **-2 527** |
| **Коэффициент площади для фактического размера ЗУ аналога (= B*Фактическая площадь ЗУ^(N))** | | **0,1004** | **0,1354** | **0,1514** |
| **Коэффициент площади для сопоставимого размера ЗУ аналога (= B*сопоставимая площадь ЗУ^(N))** | | **0,1360** | **0,1678** | **0,1980** |
| **Корректировочный коэффициент (=Коэффициент фактической площади ЗУ / коэффициент сопоставимой площади ЗУ аналога)** | | **0,7380** | **0,8070** | **0,7650** |
| **Величина корректировки (Корректирующий коэффициент - 1), %** | | **-26,20%** | **-19,30%** | **-23,50%** |
| **Откорректированная стоимость аналога (=Стоимость аналога * Корректирующий коэффициент), руб.** | | **197 785 575** | **68 032 319** | **53 734 567** |
| **Удельная стоимость после всех корректировок, руб./м²** | | **23 640** | **20 308** | **32 903** |
| Сумма корректировок по модулю (абсолютное значение «без учета знака корректировки») | | 0,6640 | 0,7950 | 0,9770 |
| Весовой коэффициент | | 0,3612 | 0,3348 | 0,3040 |
| Взвешенная откорректированная удельная стоимость аналога, руб./м² | | 8 539 | 6 799 | 10 003 |
| Средневзвешенная удельная стоимость, руб./м² | 25 341 | | | |
| **Стоимость имущественного комплекса (объекты недвижимого и движимого имущества) с учетом стоимости земельного участка по сравнительному подходу, руб.** | **286 018 799** | | | |

В соответствии с используемым справочником оценщика[71], значение каждой корректировки не должно выходить за границы области: 0,7–1,3, а разброс цен в выборке скорректированных цен объектов-аналогов, характеризуемый отношением максимальной цены к минимальной, не должен превышать 2.

Поскольку оба эти условия выполняются, это свидетельствует о корректном использовании аналитических данных справочника.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, оценщик пришел к выводу, что величина стоимости оцениваемого имущественного комплекса (объекты недвижимого и движимого имущества), полученная с использованием сравнительного подхода, на дату оценки составляет[72]:

**286 018 799 руб.**

Удельный показатель стоимости объекта недвижимости (с учетом стоимости земельного участка), рассчитанный в рамках сравнительного подхода, округленно составляет 25 341 руб./м².

Полученный показатель полностью соответствует выводу, сделанном в разделе «Анализ рынка объекта оценки» настоящего отчета: «На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что в районе расположения объекта оценки диапазон цен предложений производственно-складских объектов составляет 20 222 – 43 169 руб./м², в зависимости от ценообразующих характеристик. Диапазон предложений по арендным ставкам составляет 250 – 500 руб./м² в месяц, в зависимости от ценообразующих характеристик.».

[71] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*

[72] *Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки не является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.*

## 14. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода

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).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

срок полезного использования объекта оценки;

специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

В настоящей оценке был использован *метод прямой капитализации*. Этот метод дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения). Выбор метода оценки обусловлен особенностями оцениваемого объекта. Объект оценки является доходоприносящим объектом недвижимости, не требующим существенных капвложений, и можно ожидать, что доходы от объекта недвижимости будут равномерными (по периодичности и величине) в течение продолжительного периода времени. Кроме того, имеется достаточное количество рыночных данных об объектах-аналогах, которые дают нам информацию о текущей доходности (доходности на дату оценки).

Этот метод основан на положениях концепции временной стоимости денежных средств. Текущий эквивалент будущих денежных потоков может быть рассчитан исходя из соответствующей им ставки дисконтирования. Частным случаем ставки дисконтирования является ставка капитализации, которая используется для приведения к текущему периоду бесконечно длинного ряда одинаковых или изменяющихся с постоянным темпом денежных потоков.

Для полноценной реализации данного метода необходимо определить две основные величины:

- *чистый операционный годовой доход* при лучшем и наиболее эффективном использовании объекта;
- *коэффициент капитализации* к данному доходу.

По данному методу стоимость недвижимости определяется делением спрогнозированного чистого операционного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации:

$$\mathbf{PV} = \frac{\mathbf{NOI}}{\mathbf{Ro}},$$

где: **PV** – текущая стоимость объекта оценки, руб.;

**NOI** – репрезентативная величина чистого операционного годового дохода, руб.;

**Ro** – коэффициент капитализации.

Оцениваемый объект недвижимости способен приносить поток доходов при сдаче его в аренду. Поэтому при определении чистого операционного годового дохода необходимо рассчитать рыночную годовую ставку арендной платы для объекта оценки.

### 14.1. Расчет рыночной ставки годовой арендной платы

Как показал анализ рынка недвижимости, арендные ставки бывают двух типов: валовая арендная ставка и чистая арендная ставка. Валовая арендная ставка предполагает, что все операционные расходы оплачивает собственник объекта недвижимости (арендодатель). Такой формат арендной ставки также принято называть «все включено». Чистая арендная ставка напротив, предполагает, что все операционные платежи несет арендатор, но по отдельным договорам с обслуживающими организациями (в отличие от валовой арендной ставки). Взаимосвязь этих двух величин может быть описана следующей формулой:

$$АС_{чистая} = АС_{валовая} - типовые\ ОР\ арендатора,$$

где:

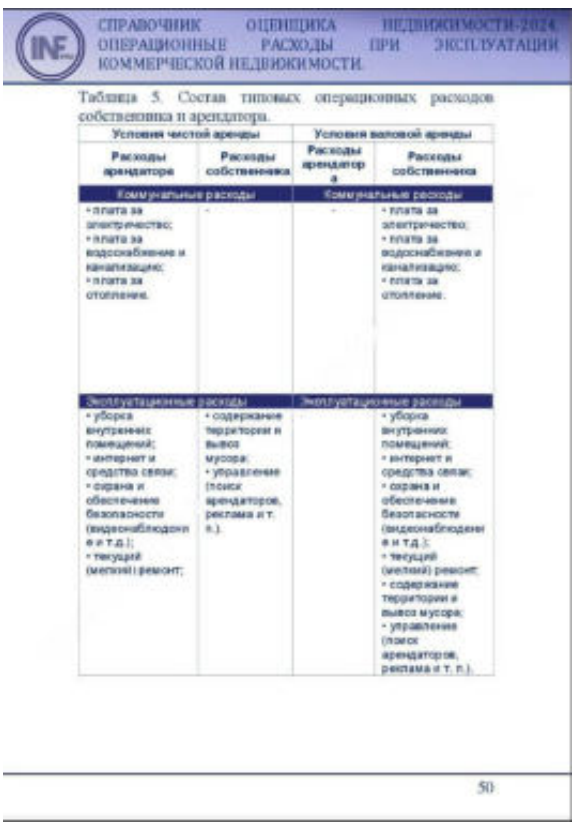
$АС_{чистая}$ – удельная чистая арендная ставка, руб./м$^2$ в месяц;

$АС_{валовая}$ - удельная валовая арендная ставка, руб./м$^2$ в месяц;

***типовые ОР арендатора*** – типовые расходы, которые несет арендатор объекта недвижимости.

Типовые расходы собственника объекта недвижимости будут учитываться Оценщиком далее (при расчете чистого операционного дохода). На данном же этапе необходимо учесть типовые расходы арендатора, чтобы использовать в дальнейших расчетах очищенную от них величину арендной ставки.

Типовые расходы арендатора включают в себя:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Таблица 5. Состав типовых операционных расходов собственника и арендатора.

| Условия чистой аренды | | Условия валовой аренды | |
|---|---|---|---|
| Расходы арендатора | Расходы собственника | Расходы арендатора | Расходы собственника |
| Коммунальные расходы | | Коммунальные расходы | |
| • плата за электричество;<br>• плата за водоснабжение и канализацию;<br>• плата за отопление. | - | - | • плата за электричество;<br>• плата за водоснабжение и канализацию;<br>• плата за отопление. |
| Эксплуатационные расходы | | Эксплуатационные расходы | |
| • уборка внутренних помещений;<br>• интернет и средства связи;<br>• охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.);<br>• текущий (мелкий) ремонт; | • содержание территории и вывоз мусора;<br>• управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.). | | • уборка внутренних помещений;<br>• интернет и средства связи;<br>• охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.);<br>• текущий (мелкий) ремонт;<br>• содержание территории и вывоз мусора;<br>• управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.). |

50



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Таблица 5. Продолжение.

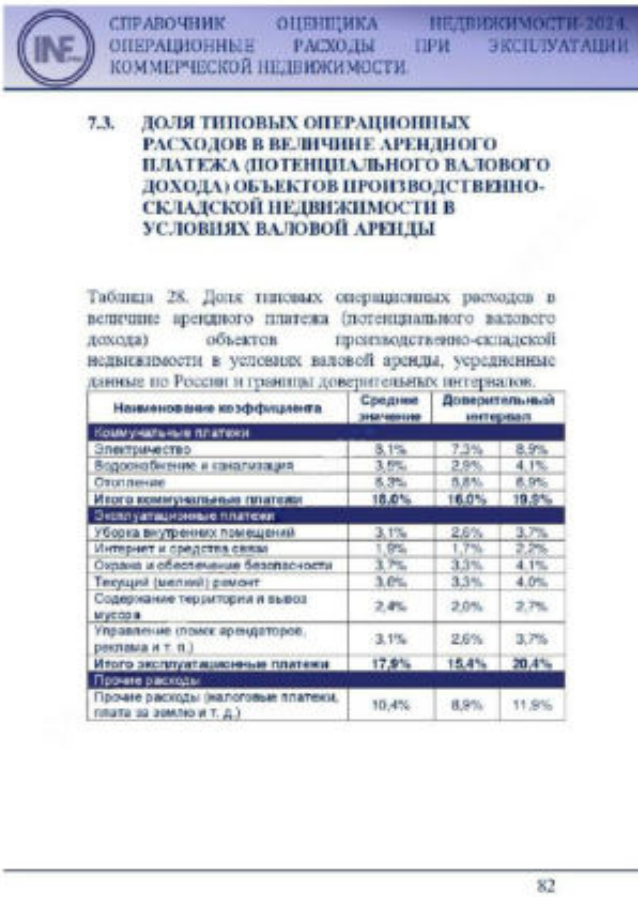
| Условия чистой аренды | | Условия валовой аренды | |
|---|---|---|---|
| Расходы арендатора | Расходы собственника | Расходы арендатора | Расходы собственника |
| Прочие расходы | | Прочие расходы | |
| - | • налоговые платежи (налог на имущество);<br>• плата за землю (земельный налог или арендная плата);<br>• страховые взносы (платежи по страхованию имущества);<br>• заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее;<br>• резерв на замещение (расходы капитального характера). | - | • налоговые платежи (налог на имущество);<br>• плата за землю (земельный налог или арендная плата);<br>• страховые взносы (платежи по страхованию имущества);<br>• заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее;<br>• резерв на замещение (расходы капитального характера). |

В соответствии с приведенным распределением расходов между арендатором и собственником для указанных выше видов аренды определяются типовые арендные платежи.

**Валовая арендная ставка** (Валовый арендный платеж за 1 кв.м) – величина месячной арендной платы в условиях валовой аренды.

51

Для расчета величины типовых операционных расходов арендатора Оценщик использовал *данные аналитических исследований* [73]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

**7.3. ДОЛЯ ТИПОВЫХ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ В ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА) ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ВАЛОВОЙ АРЕНДЫ**

Таблица 28. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Коммунальные платежи | | | |
| Электричество | 5,1% | 7,3% | 8,9% |
| Водоснабжение и канализация | 3,6% | 2,8% | 4,1% |
| Отопление | 6,3% | 5,8% | 6,9% |
| Итого коммунальные платежи | 16,0% | 16,0% | 19,9% |
| Эксплуатационные платежи | | | |
| Уборка внутренних помещений | 3,1% | 2,6% | 3,7% |
| Интернет и средства связи | 1,9% | 1,7% | 2,2% |
| Охрана и обеспечение безопасности | 3,7% | 3,3% | 4,1% |
| Текущий (мелкий) ремонт | 3,6% | 3,3% | 4,0% |
| Содержание территории и вывоз мусора | 2,4% | 2,0% | 2,7% |
| Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.) | 3,1% | 2,6% | 3,7% |
| Итого эксплуатационные платежи | 17,9% | 15,4% | 20,4% |
| Прочие расходы | | | |
| Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.) | 10,4% | 8,9% | 11,9% |

82

[73] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Нижний Новгород 2025.*

Используемая в расчетах Оценщика величина арендной ставки, является чистой.

При определении рыночной ставки годовой арендной платы был применен метод корректировок. Порядок расчета с использованием данного метода был приведен выше (раздел «Расчет стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода»).

Для реализации этого метода были отобраны и проанализированы объекты производственно-складской недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми, предложенные к сдаче в аренду.

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику и отраженных в разд. «Анализ рынка объекта оценки» сопоставимых объектов обосновано необходимостью отбора наиболее близких к объекту оценки по характеристикам объектов с тем, чтобы уменьшить погрешность в расчетах.

В процессе анализа были выявлены все существенные особенности и отличия сопоставимых объектов, которые влияют на определяемый признак (в данном случае – рыночная ставка годовой арендной платы). Оценка физического состояния и состояния отделки для объектов сравнения была определена в соответствии с оценочной шкалой, представленной в разд. «Анализ рынка объекта оценки».

После введения всех корректировок в месячную ставку арендной платы аналогичных объектов недвижимости определяется искомая рыночная ставка годовой арендной платы по объекту оценки.

Вся использованная информация о предложениях к сдаче в аренду нежилых помещений является актуальной на дату оценки.

В соответствии с заданием на оценку оценщик использовал в расчётах площади зданий с кадастровыми номерами 44:27:040734:92 и 44:27:040734:93 по внутреннему обмеру по данным технических паспортов, а также площади здания проходной и склада, не стоящих на государственном кадастровом учёте согласно техническим паспортам на эти объекты.

***Правила отбора объектов-аналогов***

По результатам анализа рынка Оценщиком были отобраны объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. Ниже приведен анализ применимости отобранных предложений к аренде, в качестве объектов-аналогов.

| Показатель | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** |
| Источник информации | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1600_m_7858819449 т. +7 (923) 069-02-82 | Сайт объявлений «Циан» https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/316865364/ т. +7 (910) 660-90-21 | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2093.6_m_7914305576 т. +7 (933) 401-56-51 | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1200_m_1119091936 т. +7 (933) 401-56-51 | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_-_skladskoy_kompleks_v_arendu_3420_7810495384 т. +7 (984) 239-32-74 |
| Имущественные права | Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода | Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода | Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода | Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода | Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода |
| Условия сделки | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Тип цены | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Дата предложения | 25.01.2026 | 28.04.2025 | 25.01.2026 | 21.01.2026 | 21.01.2026 |
| Местоположение | г. Кострома, ул. Разъезд 5-й километр, 13 | г. Кострома, ул. Локомотивная, 18 | г. Кострома, ул. Ткачей, 7/7 | г. Кострома, ул. Галичская, 136А | г. Кострома, ул. Индустриальная, 93 |
| Наименование типовой зоны | Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Промзоны | Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Окраины города | Окраины города |
| Код типовой зоны | IV | VI | IV | V | V |
| Наличие железнодорожной ветки | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Наличие доступ к объекту | Объект на закрытой территории | Объект на закрытой территории | Объект на закрытой территории | Объект на закрытой территории | Объект на закрытой территории |
| Наличие ограждения территории | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Общая площадь, м², *в том числе:* | 1600,0 | 6201,2 | 2093,6 | 1200,0 | 3420,0 |
| *общая площадь офисных помещений* | 50,0 | 812,7 | 78,05 | 0,00 | 441,00 |
| *площадь производственно-складских помещений* | 1550,0 | 5388,5 | 2015,6 | 1200,00 | 2979,00 |
| Тип объекта недвижимости | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание |
| Соотношение отапливаемых и неотапливаемых помещений | | | | | |
| площадь неотапливаемых помещений | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| площадь отапливаемых помещений | 1 600,0 | 6 201,2 | 2 093,6 | 1 200,0 | 3 420,0 |
| Доля отапливаемых помещений в общей площади объекта | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Материал стен | Капитальные | Капитальные | Капитальные | Капитальные | Сэндвич-панели |
| Этаж расположения | Наземная | Наземная | Наземная | Наземная | Наземная |
| Наличие грузоподъемных механизмов | Отсутствуют | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются |
| Наличие холодильных камер | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Класс качества | C | C | C | C | C |
| Физическое состояние объекта недвижимости | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Хорошее |
| Состояние отделки | Удовлетворительная | Удовлетворительная | Удовлетворительная | Удовлетворительная | Хорошая |
| Функциональное назначение объекта | Универсальный объект | Универсальный объект | Универсальный объект | Универсальный объект | Универсальный объект |

| Показатель | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** |
| Доля офисных помещений в общей площади объекта | 0,03 | 0,13 | 0,04 | 0,00 | 0,13 |
| Месячная арендная ставка, руб. в месяц | 720 000 | 2 790 540 | 1 046 800 | 300 000 | 1 539 000 |
| Месячная арендная ставка, руб./м$^2$ месяц | 450 | 450 | 500 | 250 | 450 |
| Состав арендной ставки | Все коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются дополнительно | Все коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются дополнительно | Все коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются дополнительно | Все коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются дополнительно | Все коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются дополнительно |
| Очищенная месячная арендная ставка, руб./м$^2$ месяц | 450 | 450 | 500 | 250 | 450 |
| ***Анализ применимости предложения в качестве аналога*** | ***Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам*** | ***Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам*** | ***Применим в качестве аналога, так как схож с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам*** | ***Не используется в качестве аналога, поскольку арендная ставка из нижнего диапазона рынка*** | ***Не используется в качестве аналога, поскольку представляет собой новое здание 2026 года постройки из сэндвич-панелей*** |

***Выбор единицы сравнения***

Исходя из сложившейся практики предоставления в аренду нежилых помещений, в качестве единицы сравнения целесообразно принять арендную ставку за 1 м$^2$ в месяц без учета эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов.

Также в результате анализа рынка было выявлено, что в объявлениях об аренде нежилых помещений указывается не только месячная арендная плата, но и арендная ставка 1 м$^2$ в месяц.

***Обоснование корректировок***

Как уже отмечалось ранее в разделе «Анализ рынка объекта оценки», численность населения г. Кострома составляет 264 952 человек. Поэтому оценщик счёл целесообразным использовать значения корректировок по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек.

***Корректировка на имущественные права.*** Данная корректировка учитывает следующие различия в правах на объект оценки и объекты-аналоги:

- различия в правомочиях (право собственности / право аренды);
- наличие обременения.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным показателям, поэтому данная корректировка не применялась.

***Корректировка на условия сделки.*** Данная корректировка учитывает особые условия сделки (например, финансовое давление обстоятельств, связанное с банкротством, необходимость срочной продажи, которые могут послужить занижению, либо напротив наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, которые могут дополнительно стимулировать, обеспечивая превышение цены над рыночно обоснованной величиной).

Перечисленные выше факты в ходе изучения объектов-аналогов не были обнаружены, поэтому условия сделки являются рыночными. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

***Корректировка на дату предложения.*** Цена предложения к сдаче в аренду объекта может измениться в течение срока экспозиции в связи с изменением условий рынка. Так как вся используемая информация о величинах арендных ставок объектов-аналогов является актуальной на дату оценки, то данная корректировка не применялась.

***Корректировка на торг.*** В качестве объектов-аналогов могут выступать объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, либо объекты, сделки по которым уже совершены. В зависимости от этого, различают *цену предложения* (в терминологии ФСО V - цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене) и *цену продажи* (в терминологии ФСО V – сумма, уплаченная за объект оценки участниками совершенной сделки). При определении рыночных цен мы исходили из цены предложения, т.к. сведения о реально совершенных сделках на рынке зачастую носят конфиденциальный характер. Такой подход оправдан и с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придёт к заключению о возможном размере стоимости предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов, и что в результате переговоров возможно снижение цены предложения.

В ходе анализа рынка, а также в соответствии с *данными аналитических исследований*, было установлено, что размер скидки на торг составляет[74]:

[74] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-202
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИП
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 481. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел, и границы расширенных интервалов.

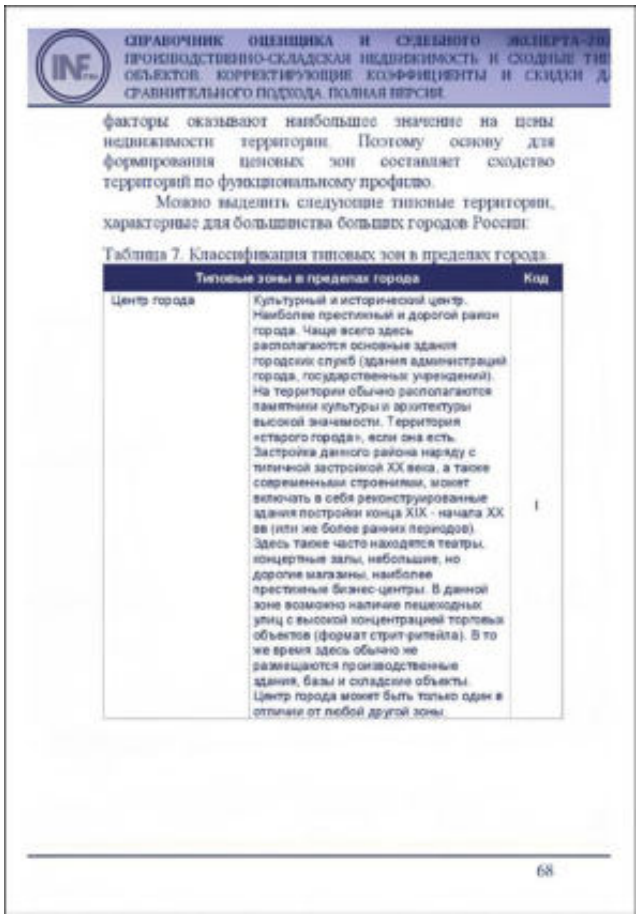
| Класс объекта | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 10,2% | 5,8% | 14,6% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 9,6% | 5,7% | 13,5%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

512

Оценщик использует величину корректировки по универсальным производственно-складским объектам на уровне среднего значения из активного рынка. Исходя из вышеизложенного, к объектам-аналогам № 1 - № 3 применялись понижающие корректировки в размере -8,4%.

***Корректировка на местоположение.*** Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Для расчета корректировки на местоположение, необходимо сперва отнести сравниваемые объекты к одной из перечисленных типовых территориальных зон[75].

[75] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-20 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИП ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ Д СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

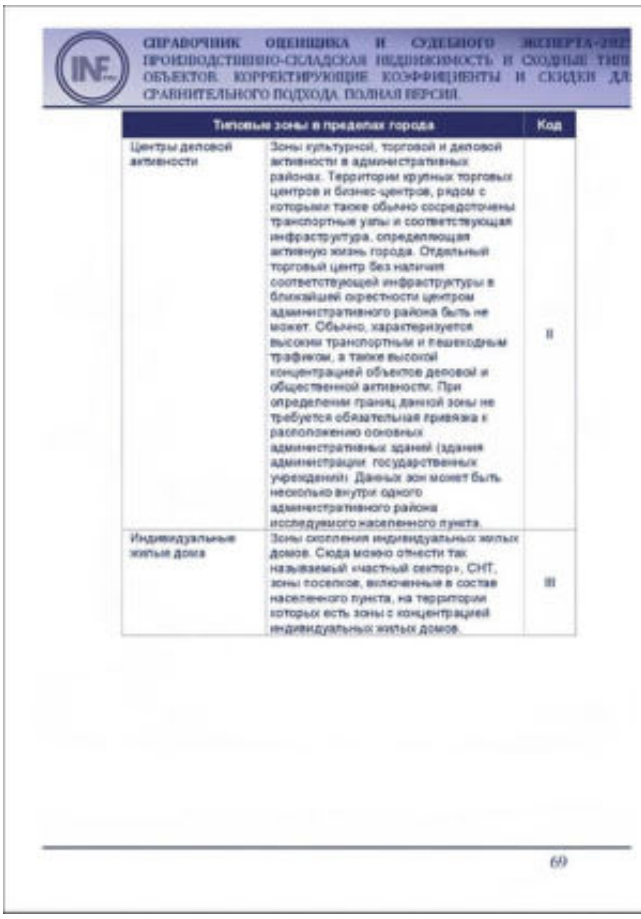
факторы оказывают наибольшее значение на цены недвижимости территории. Поэтому основу для формирования ценовых зон составляет сходство территорий по функциональному профилю.

Можно выделить следующие типовые территории, характерные для большинства больших городов России:

Таблица 7. Классификация типовых зон в пределах города

| Типовые зоны в пределах города | | Код |
|---|---|---|
| Центр города | Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX 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 отличии от любой другой зоны. | I |

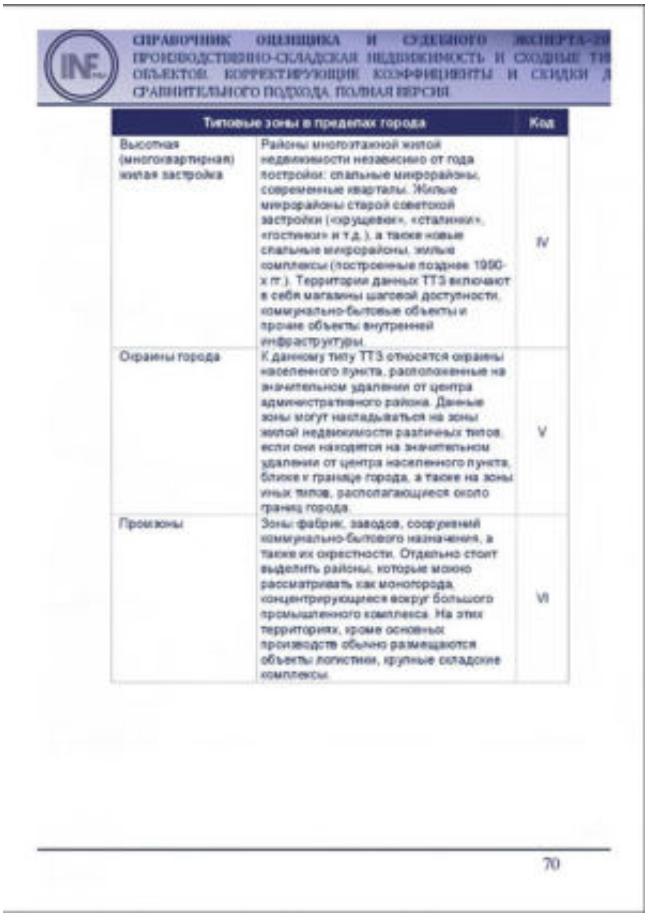




СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-20 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИП ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

| Типовые зоны в пределах города | | Код |
|---|---|---|
| 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 высокими 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). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта. | II |
| Индивидуальные жилые дома | Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов. | III |

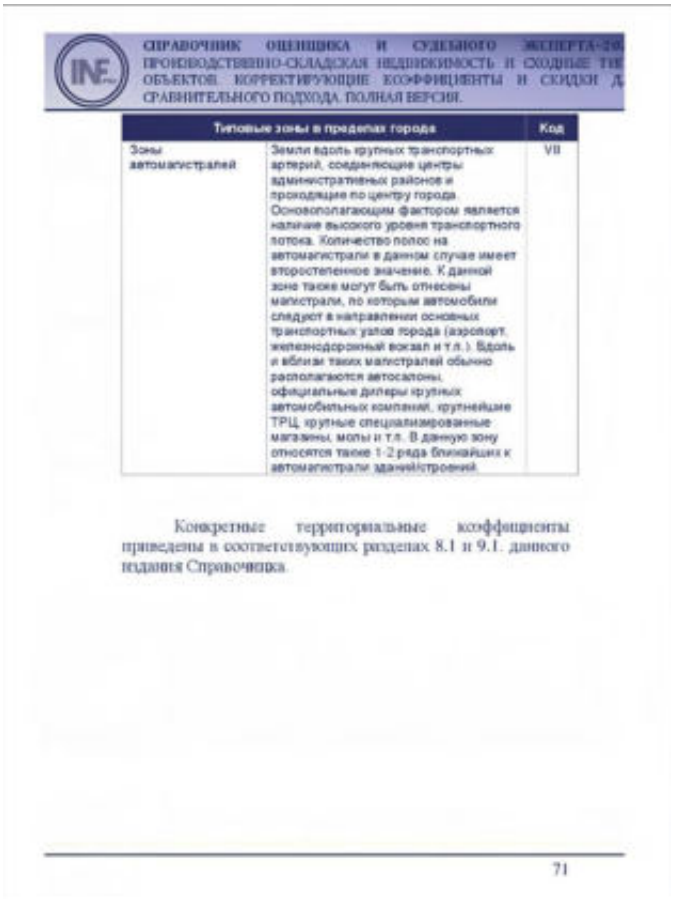




СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-20 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИП ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ Д СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

| Типовые зоны в пределах города | | Код |
|---|---|---|
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры. | IV |
| Окраины города | К данному типу ТТЗ относятся 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. | V |
| Промзоны | Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. | VI |





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-20 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИП ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ Д СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

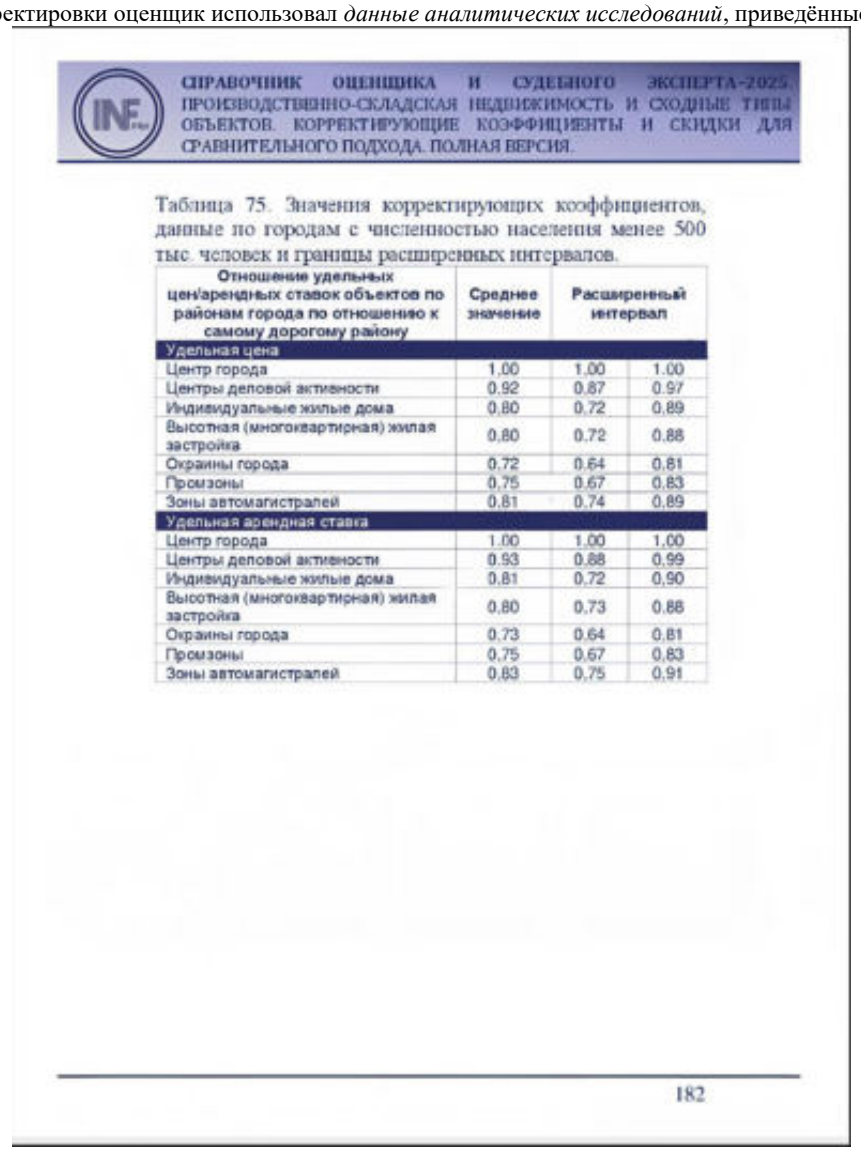
| Типовые зоны в пределах города | | Код |
|---|---|---|
| Зоны автомагистралей | Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений. | VII |

Конкретные территориальные коэффициенты приведены в соответствующих разделах 8.1 и 9.1. данного издания Справочника.



В соответствии с представленной классификацией объект оценки и объекты-аналоги № 1 и № 3 отнесены к IV типовой территориальной зоне «Высотная (многоквартирная) жилая застройка», а объект-аналог № 2 – к VI типовой территориальной зоне «Промзоны».

Для расчёта корректировки оценщик использовал *данные аналитических исследований*, приведённые ниже[76]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 75. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| **Удельная цена** | | | |
| Центр города | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры деловой активности | 0,92 | 0,87 | 0,97 |
| Индивидуальные жилые дома | 0,80 | 0,72 | 0,89 |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | 0,80 | 0,72 | 0,88 |
| Окраины города | 0,72 | 0,64 | 0,81 |
| Промзоны | 0,75 | 0,67 | 0,83 |
| Зоны автомагистралей | 0,81 | 0,74 | 0,89 |
| **Удельная арендная ставка** | | | |
| Центр города | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры деловой активности | 0,93 | 0,88 | 0,99 |
| Индивидуальные жилые дома | 0,81 | 0,72 | 0,90 |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | 0,80 | 0,73 | 0,88 |
| Окраины города | 0,73 | 0,64 | 0,81 |
| Промзоны | 0,75 | 0,67 | 0,83 |
| Зоны автомагистралей | 0,83 | 0,75 | 0,91 |

182

Расчёт применяемых корректировок приведён в таблице *«Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок».*

***Корректировка на площадь.*** При прочих равных условиях большие по площади объекты имеют более низкую удельную арендную ставку. При возрастании общей площади объекта удельная арендная ставка при прочих равных условиях падает.

Расчёт корректировки осуществляется по следующей формуле:

$$К_{масш} = \left(\frac{S_{оо}}{S_{оа}}\right)^{К},$$

где:

$К_{масш}$ – величина корректировки на площадь, %;

$S_{оо}$ – площадь объекта оценки, м$^2$;

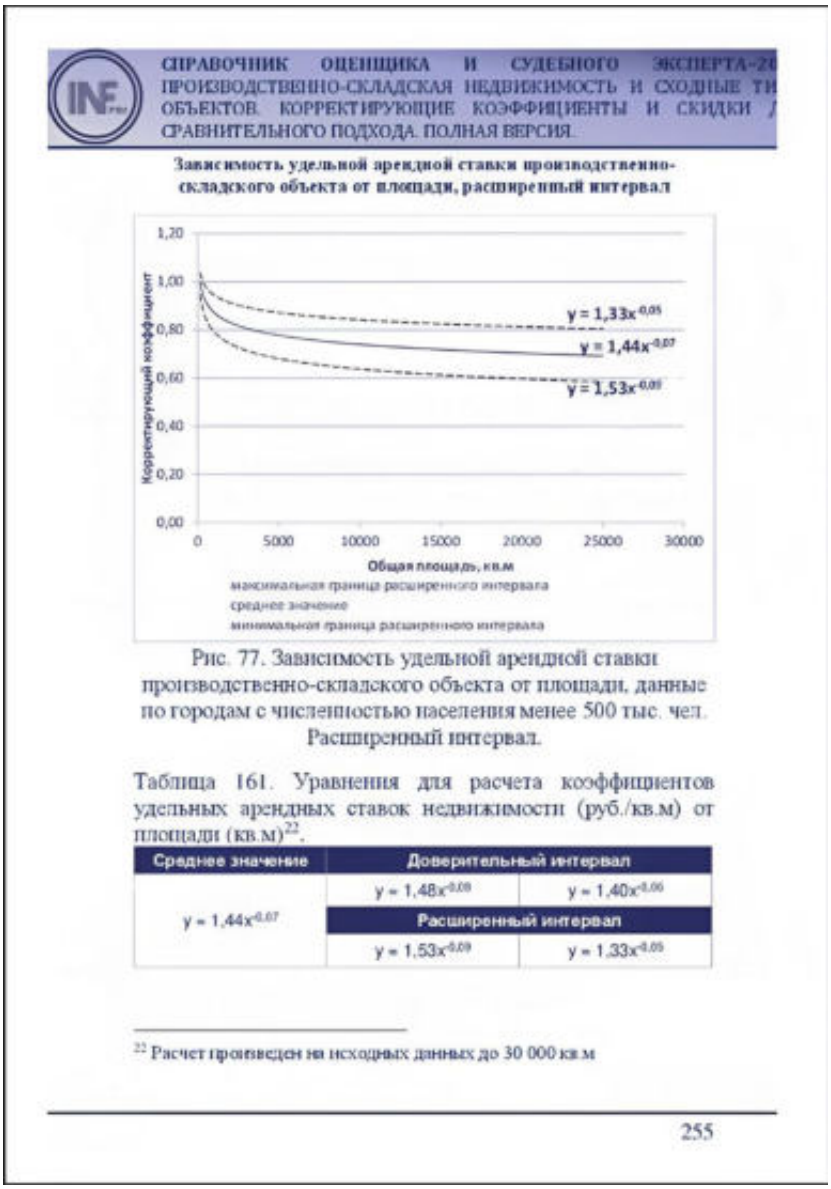
$S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, м$^2$;

К – величина коэффициента торможения.

Для расчета коэффициента торможения Оценщик использовал *данные аналитических исследований*[77]:

[76] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*

[77] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-20
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИ
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ Д
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Зависимость удельной арендной ставки производственно-складского объекта от площади, расширенный интервал



Рис. 77. Зависимость удельной арендной ставки производственно-складского объекта от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Расширенный интервал.

Таблица 161. Уравнения для расчета коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м)[22].

| Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|
| | $y = 1,48x^{-0,08}$ | $y = 1,40x^{-0,06}$ |
| $y = 1,44x^{-0,07}$ | Расширенный интервал | |
| | $y = 1,53x^{-0,09}$ | $y = 1,33x^{-0,05}$ |

[22] Расчет произведен на исходных данных до 30 000 кв.м

255

Оценщик использует величину коэффициента торможения на уровне среднего значения в размере -0,07.

Расчёт применяемых корректировок приведён в таблице *«Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок».*

***Корректировка на этаж расположения.*** Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных в наземной части здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Для расчёта корректировки на этаж расположения в данном случае необходимо использовать следующую формулу, учитывающую соотношение площадей:

$$К = \frac{(S_{подземная(оц)} * K_{подземная} + S_{наземная(оц)} * K_{наземная})/S_{общ}}{(S_{подземная(ан)} * K_{подземная} + S_{наземная(ан)} * K_{наземная})/S_{общ}} - 1,$$

*где:*

К – величина корректировки на этаж расположения;

$S_{поземная\ (оц)}$ / $S_{подземная\ (ан)}$ – площадь подземной части объекта оценки (объекта-аналога);

$К_{подземная}$ – корректирующий коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений подземной части, по сравнению с помещениями наземной части (равен 0,83);

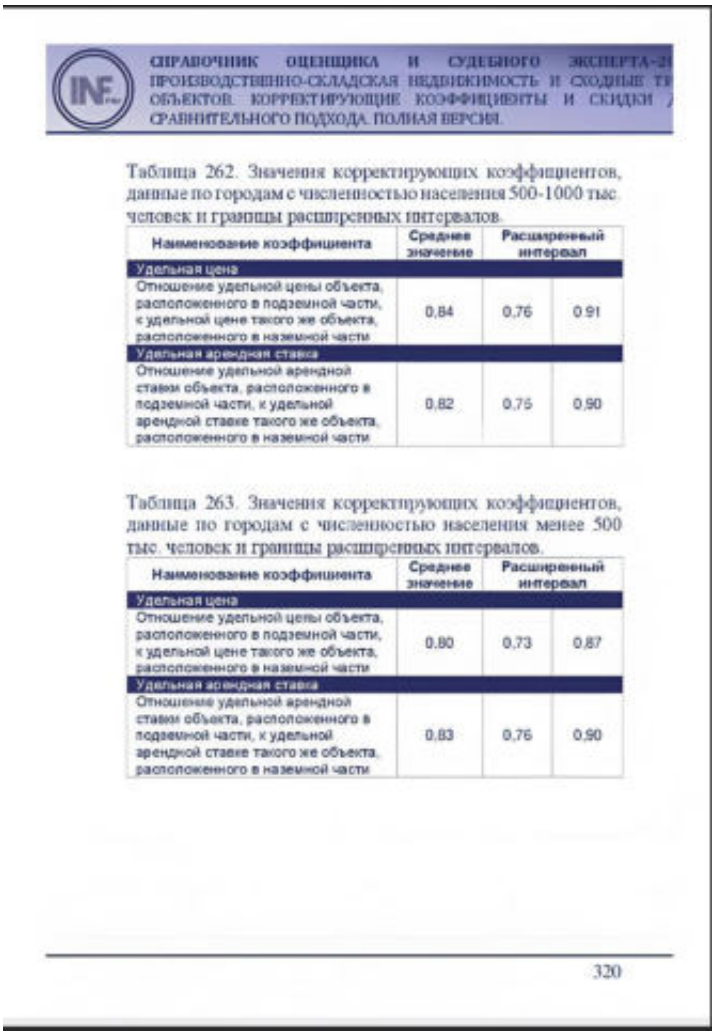
$S_{наземная\ (оц)}$ / $S_{наземная\ (ан)}$ – площадь наземной части объекта оценки (объекта-аналога);

$К_{наземная}$ – корректирующий коэффициент для наземной части (равен 1);

$S_{общ}$ – общая площадь объекта.

Для расчета корректировки оценщик использовал *данные аналитических исследований*[78]:

[78] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИ
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 262. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного в подземной части, к удельной цене такого же объекта, расположенного в наземной части | 0,84 | 0,76 | 0,91 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в подземной части, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в наземной части | 0,82 | 0,75 | 0,90 |

Таблица 263. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного в подземной части, к удельной цене такого же объекта, расположенного в наземной части | 0,80 | 0,73 | 0,87 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в подземной части, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в наземной части | 0,83 | 0,76 | 0,90 |

320

Расчёт корректировки приведён в таблице ниже:

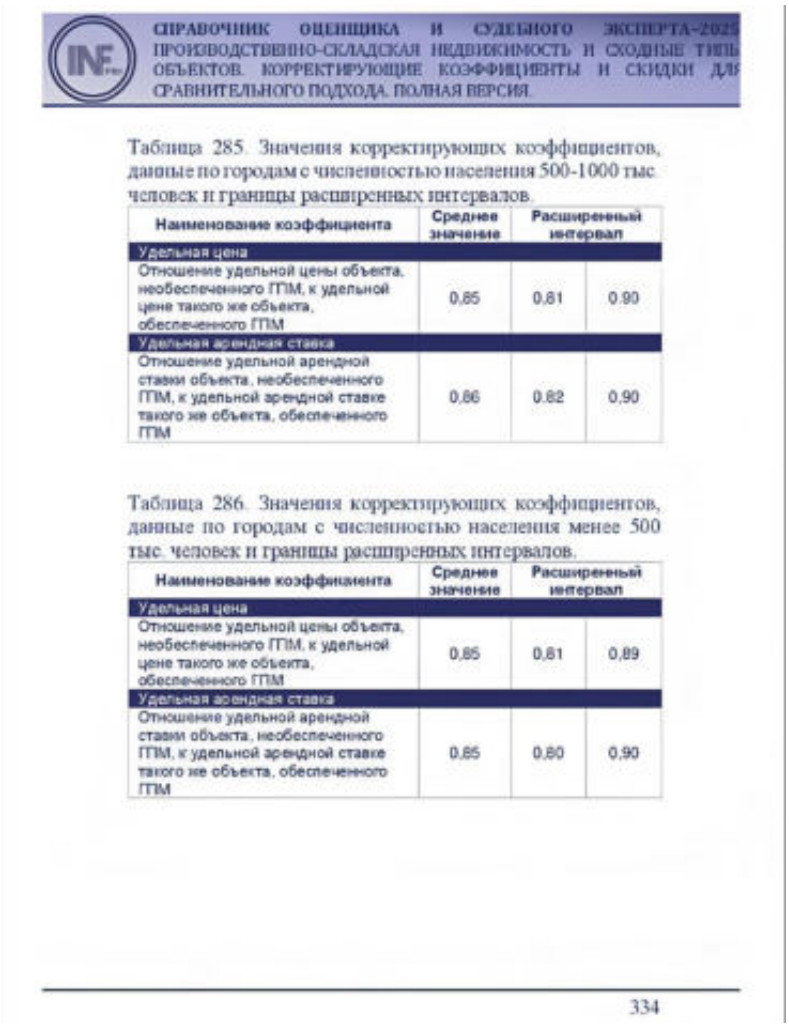
| Этаж расположения | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Корректирующий коэффициент по справочнику оценщика (под ред. Лейфера Л.А.) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Площадь наземной части, кв.м** | 11 265,30 | 1600,0 | 6201,2 | 2093,6 | 1,00 |
| **Площадь подземной части, кв.м** | 21,50 | 0 | 0 | 0 | 0,83 |
| **Итого, кв. м** | **11 286,8** | **1600** | **6201,2** | **2093,6** | |
| Коэффициент для объекта | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Корректирующий коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |

Расчёт применяемых корректировок приведён в таблице *«Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок».*

***Корректировка на наличие грузоподъёмных механизмов.*** Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ) в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя объекта. Таким образом, наличие грузоподъемных механизмов является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складской недвижимости.

Для расчета корректировки оценщик использовал *данные аналитических исследований*[79]:

[79] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 285. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ | 0,85 | 0,81 | 0,90 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ | 0,86 | 0,82 | 0,90 |

Таблица 286. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ | 0,85 | 0,81 | 0,89 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, необеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ | 0,85 | 0,80 | 0,90 |

334

Расчёт применяемых корректировок приведён в таблице *«Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок».*

***Корректировка на состояние отделки.*** Влияние на стоимость объектов производственно-складского назначения оказывает состояние отделки внутренних помещений.

Авторы выделяют следующие состояния отделки:

— хорошая отделка — был проведён большой перечень ремонтных работ: отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы использовались качественные отечественные или импортные;

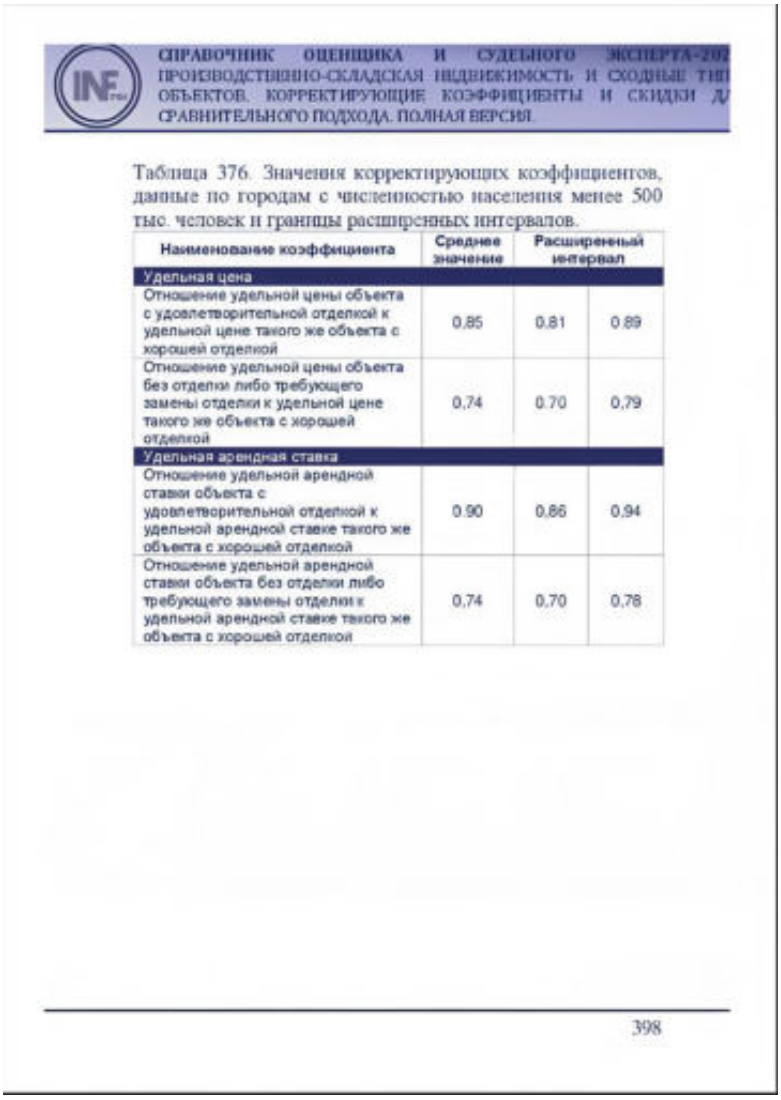
— удовлетворительная отделка — подразумевается необходимость в незначительной перепланировке, замене отделки потолка, стен и пола, окон. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;

— без отделки — предполагает необходимость полной качественной отделки с применением современных материалов и технологий. Как правило, подразумевается перепланировка, переоборудование и замена коммуникаций, штукатурки, отделка стен и потолка.

Отделка помещений оцениваемых зданий определялась по результатам осмотра и приведена в разбивке в разделе «Точное описание объекта оценки». Отделка всех объектов-аналогов – удовлетворительная.

Для расчета корректировки оценщик использовал *данные аналитических исследований*[80]:

[80] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2021 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИП ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 376. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта с удовлетворительной отделкой к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой | 0,85 | 0,81 | 0,89 |
| Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой | 0,74 | 0,70 | 0,79 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с удовлетворительной отделкой к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой | 0,90 | 0,86 | 0,94 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с хорошей отделкой | 0,74 | 0,70 | 0,78 |

398

Для расчёта корректировки на состояние отделки в данном случае необходимо использовать следующую формулу, учитывающую соотношение площадей:

$$К = \frac{(S_{удовл(оц)} * К_{удовл} + S_{б/о(оц)} * К_{б/о} + S_{хор(оц)} * К_{хор}) / S_{общ}}{(S_{удовл(ан)} * К_{удовл} + S_{б/о(ан)} * К_{б/о} + S_{хор(ан)} * К_{хор}) / S_{общ}} - 1,$$

*где:*

К – величина корректировки на состояние отделки;

$S_{удовл (оц)}$ / $S_{удовл (ан)}$ – площадь помещений с удовлетворительной отделкой объекта оценки (объекта-аналога);

$К_{удовл}$ – корректирующий коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений с удовлетворительной отделкой, по сравнению с помещениями с хорошей (равен 0,9);

$S_{б/о (оц)}$ / $S_{б/о (ан)}$ – площадь помещений без отделки объекта оценки (объекта-аналога);

$К_{б/о}$ – корректирующий коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений без отделки, по сравнению с помещениями с хорошей отделкой (равен 0,74);

$S_{хор (оц)}$ / $S_{хор (ан)}$ – площадь помещений с хорошей отделкой объекта оценки (объекта-аналога);

$К_{1 этаж}$ – корректирующий коэффициент для помещений с хорошей отделкой (равен 1);

$S_{общ}$ – общая площадь объекта.

Расчёт корректировки приведён в таблице ниже:

| Состояние отделки | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Корректирующий коэффициент по справочнику оценщика (под ред. Лейфера Л.А.) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Площадь помещений с удовлетворительной отделкой, кв.м** | 10142,8 | 8366,7 | 3350 | 1633,1 | 0,9 |
| **Площадь помещений без отделки, кв.м** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,74 |
| **Площадь помещений с хорошей отделкой, кв.м** | 1084,4 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| **Итого, кв. м** | **11227,2** | **8366,7** | **3350** | **1633,1** | |
| Коэффициент для объекта | 0,91 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | |
| Корректирующий коэффициент | | 1,01 | 1,01 | 1,01 | |

Расчёт применяемых корректировок приведён в таблице *«Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок».*

***Корректировка на долю площади офисных помещений в общей площади объекта.*** Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные и бытовые помещения или здания вспомогательного назначения. При этом доли указанных площадей, как правило, у объекта оценки и аналогов отличаются.

Поскольку доля офисных помещений в общей площади сравниваемых объектов отличается, необходимо ввести корректировку.

Расчет корректировки производился по формуле, описанной ниже.

Введем следующие обозначения:

**$S_1$** – площадь офисных помещений в составе объекта;

**$S_2$** – площадь производственно-складских помещений составе объекта;

**$S_0$** – общая площадь объекта (складывается из площади производственно-складских и офисных помещений, входящих в состав объекта);

**d** – доля площади офисных помещений в общей площади объекта, т. е.:

$$d = \frac{S_1}{S_0};$$

**$C_d$** – удельная арендная ставка объекта, имеющего в своем составе производственно-складские и офисные помещения;

**$C_1$** – удельная арендная ставка офисных помещений, входящих в состав объекта;

**$C_2$** – удельная арендная ставка производственно-складских, входящих в состав объекта.

Необходимо отметить, что удельная арендная ставка объекта (**$C_d$**), находится в диапазоне от **$C_0$** до **$C_1$**. При этом, чем больше доля офисных помещений в общей площади, тем выше удельная арендная ставка. Таким образом, будет справедливо выражение:

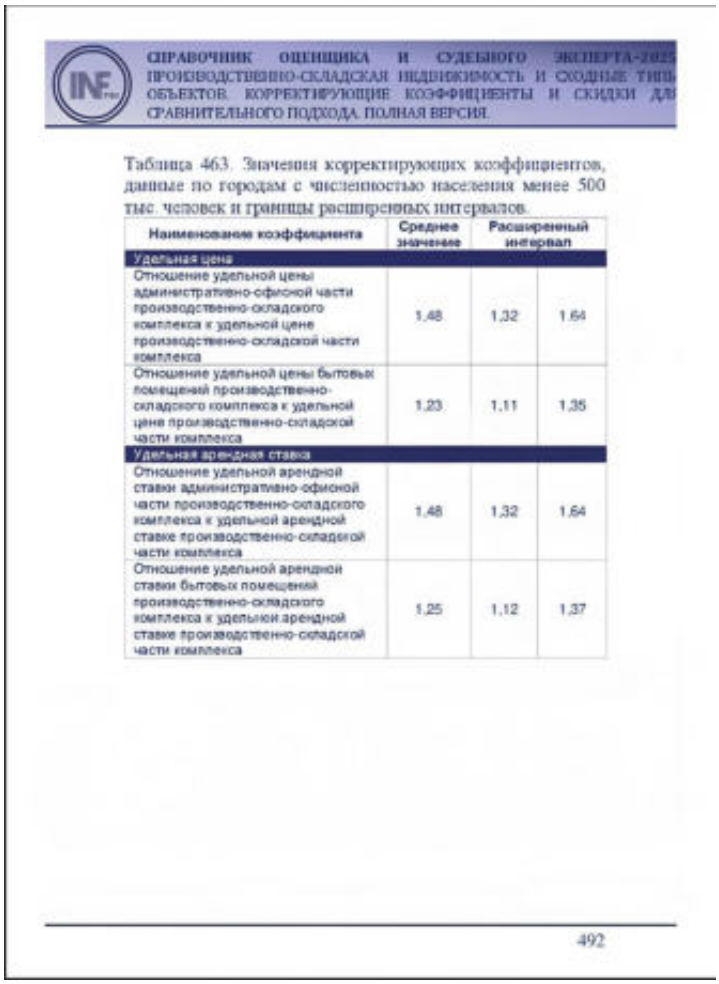
$$C_d = \frac{C_1 \times S_1 + C_2 \times S_2}{S_0}.$$

Отсюда можно вывести расчетную формулу для определения корректировки на долю офисных помещений в общей площади объекта (обозначив параметры объекта оценки подстрочными символами «оо», а объекта-аналога – «оа»):

$$k = \frac{C_{d_{oo}}}{C_{d_{oa}}} - 1 = \frac{\left(\frac{C_1}{C_2} - 1\right) \times d_{oo} + 1}{\left(\frac{C_1}{C_2} - 1\right) \times d_{oa} + 1} - 1.$$

В ходе анализа рынка было установлено, что удельная арендная ставка офисных помещений, входящих в состав объекта (**$C_1$**), примерно в 1,48 раза выше удельной арендной ставки производственно-складских площадей[81].

[81] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 463. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,48 | 1,32 | 1,64 |
| Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,23 | 1,11 | 1,35 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса | 1,48 | 1,32 | 1,64 |
| Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса | 1,25 | 1,12 | 1,37 |

492

Расчёт применяемых корректировок приведён в таблице *«Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок».*

Корректировки на наличие железнодорожной ветки, наличие доступ к объекту, наличие ограждения территории, тип объекта недвижимости, долю отапливаемых помещений в общей площади объекта, материал стен, наличие холодильных камер, класс качества, физическое состояние объекта недвижимости, функциональное назначение объекта не применялись, ввиду сопоставимости объектов сравнения по данным ценообразующим факторам.

После внесения корректировок, в качестве базиса ставки арендной платы оцениваемого объекта рассчитывается средневзвешенная ставка арендной платы по сравниваемым объектам.

Расчет средневзвешенной ставки арендной платы по сравниваемым объектам производился в следующей последовательности. Сперва производится расчет весовых коэффициентов для каждого из объектов-аналогов по следующей формуле:

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

*где:*

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер объекта-аналога;

Sa – сумма корректировок по всем объектам-аналогам;

$S_1$ – сумма корректировок 1-го объекта-аналога;

$S_2$ – сумма корректировок 2-го объекта-аналога;

$S_n$ – сумма корректировок n-го объекта-аналога;

**Источник**: Слепцов С.В. «Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе». https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html.

Арендная ставка объекта оценки определяется, как средневзвешенное значение скорректированных арендных ставок аналогов.

## Определение величины годовой арендной ставки методом количественных корректировок

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| | **Имущественный комплекс (объекты недвижимого и движимого имущества)** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** |
| **Источник информации** | | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1600_m_7858819449 т. +7 (923) 069-02-82 | Сайт объявлений «Циан» https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/316865364/ т. +7 (910) 660-90-21 | Сайт объявлений «Авито» https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2093.6_m_7914305576 т. +7 (933) 401-56-51 |
| **Месячная арендная ставка, руб./м² в месяц** | | **450** | **450** | **500** |
| **Корректировки на состав передаваемых прав** | | | | |
| **Имущественные права** | Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода | Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода | Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода | Право временного владения и пользования по договору аренды в течение одного платежного периода |
| *Величина корректировки на имущественные права, %* | | *0,00%* | *0,00%* | *0,00%* |
| **Условия сделки** | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| *Величина корректировки на условия сделки, %* | | *0,00%* | *0,00%* | *0,00%* |
| **Корректировки на условия рынка** | | | | |
| **Дата предложения** | | 25.01.2026 | 28.04.2025 | 25.01.2026 |
| *Величина корректировки на дату предложения, %* | | *0,00%* | *0,00%* | *0,00%* |
| **Тип цены** | | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| *Величина корректировки на торг, %* | | *-8,40%* | *-8,40%* | *-8,40%* |
| **Корректировки на локальные характеристики местоположения объекта** | | | | |
| **Местоположение** | **г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21** | **г. Кострома, ул. Разъезд 5-й километр, 13** | **г. Кострома, ул. Локомотивная, 18** | **г. Кострома, ул. Ткачей, 7/7** |
| **Наименование типовой зоны** | **Высотная (многоквартирная) жилая застройка** | **Высотная (многоквартирная) жилая застройка** | **Промзоны** | **Высотная (многоквартирная) жилая застройка** |
| **Код типовой зоны** | **IV** | **IV** | **VI** | **IV** |
| Отношение удельных арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому | 0,80 | 0,80 | 0,75 | 0,80 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 0,8 / 0,8 = 1 | 0,8 / 0,75 = 1,07 | 0,8 / 0,8 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на местоположение* | | *1,00* | *1,07* | *1,00* |
| **Наличие железнодорожной ветки** | **Отсутствует** | **Отсутствует** | **Отсутствует** | **Отсутствует** |
| Отношение удельных арендных ставок объектов, обеспеченных железнодорожной веткой и без неё | 0,87 | 0,87 | 0,87 | 0,87 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 0,87 / 0,87 = 1 | 0,87 / 0,87 = 1 | 0,87 / 0,87 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на наличие железнодорожной ветки* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Наличие доступ к объекту** | **Объект на закрытой территории** | **Объект на закрытой территории** | **Объект на закрытой территории** | **Объект на закрытой территории** |
| Отношение удельных арендных ставок объектов с ограниченным доступом и свободным доступом | 0,87 | 0,87 | 0,87 | 0,87 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 0,87 / 0,87 = 1 | 0,87 / 0,87 = 1 | 0,87 / 0,87 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на доступ к объекту* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Наличие ограждения территории** | **Имеется** | **Имеется** | **Имеется** | **Имеется** |
| Отношение удельных арендных ставок объектов, расположенных на огороженной территории и без ограждения | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на наличие ограждения территории* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Корректировки на физические характеристики объекта** | | | | |
| **Арендопригодная площадь, м²** | **11 286,8** | **1 600,0** | **6 201,2** | **2 093,6** |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | (11286,8 / 1600) ^ -0,07 = 0,87 | (11286,8 / 6201,2) ^ -0,07 = 0,96 | (11286,8 / 2093,6) ^ -0,07 = 0,89 |

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| | **Имущественный комплекс (объекты недвижимого и движимого имущества)** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** |
| *Корректирующий коэффициент на площадь* | | *0,87* | *0,96* | *0,89* |
| **Тип объекта недвижимости** | **Отдельно стоящее здание** | **Отдельно стоящее здание** | **Отдельно стоящее здание** | **Отдельно стоящее здание** |
| Отношение удельных арендных ставок встроенных помещений и отдельно стоящих объектов | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на тип объекта недвижимости* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Доля отапливаемых помещений в общей площади объекта** | 1,00 | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | (((0,84 - 1) x 1) + 1) / ((0,84 - 1) x 1 + 1) = 1 | (((0,84 - 1) x 1) + 1) / ((0,84 - 1) x 1 + 1) = 1 | (((0,84 - 1) x 1) + 1) / ((0,84 - 1) x 1 + 1) = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на долю отапливаемых помещений в общей площади объекта* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Материал стен** | **Капитальные** | **Капитальные** | **Капитальные** | **Капитальные** |
| Отношение удельных арендных ставок объектов с различным материалом стен | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на материал стен* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Этаж расположения** | **Наземная часть - 11 265,3 м2. Подземная часть - 21,5 м2** | **Наземная** | **Наземная** | **Наземная** |
| *Корректирующий коэффициент на этаж расположения* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Наличие грузоподъемных механизмов** | **Имеются** | **Отсутствуют** | **Имеются** | **Имеются** |
| Отношение удельных арендных ставок объектов с грузоподъёмными механизмами и без них | 1,00 | 0,85 | 1,00 | 1,00 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 1 / 0,85 = 1,18 | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на наличие грузоподъемных механизмов* | | *1,18* | *1,00* | *1,00* |
| **Наличие холодильных камер** | **Отсутствуют** | **Отсутствуют** | **Отсутствуют** | **Отсутствуют** |
| Отношение удельных арендных ставок объектов с холодильными камерами и без них | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 0,85 / 0,85 = 1 | 0,85 / 0,85 = 1 | 0,85 / 0,85 = 1 |
| *Величина корректировки на наличие холодильных камер* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Класс качества** | **C** | **C** | **C** | **C** |
| Отношение удельных арендных ставок объектов различного класса качества | 0,74 | 0,74 | 0,74 | 0,74 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 0,74 / 0,74 = 1 | 0,74 / 0,74 = 1 | 0,74 / 0,74 = 1 |
| *Величина корректировки на класс качества* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Физическое состояние объекта недвижимости** | **Удовлетворительное** | **Удовлетворительное** | **Удовлетворительное** | **Удовлетворительное** |
| Отношение удельных арендных ставок объектов в различном физическом состоянии | 0,83 | 0,83 | 0,83 | 0,83 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 0,83 / 0,83 = 1 | 0,83 / 0,83 = 1 | 0,83 / 0,83 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на физическое состояние объекта недвижимости* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| **Состояние отделки** | **Удовлетворительная и хорошая** | **Удовлетворительная** | **Удовлетворительная** | **Удовлетворительная** |
| *Корректирующий коэффициент на состояние отделки* | | *1,01* | *1,01* | *1,01* |
| **Корректировки на характеристики, отражающие функциональное назначение объекта и его частей** | | | | |
| **Функциональное назначение объекта** | **Универсальный объект** | **Универсальный объект** | **Универсальный объект** | **Универсальный объект** |
| Отношение удельных арендных ставок объектов с различным функциональным назначением | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 | 1 / 1 = 1 |
| *Корректирующий коэффициент на функциональное назначение объекта* | | *1,00* | *1,00* | *1,00* |

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|---|---|---|---|---|
| | **Имущественный комплекс (объекты недвижимого и движимого имущества)** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** | **Производственно-складские помещения** |
| **Доля офисных помещений в общей площади объекта** | **0,12** | **0,03** | **0,13** | **0,04** |
| Порядок расчёта корректирующего коэффициента | | (((1,48 - 1) x 0,12) + 1) / ((1,48 - 1) x 0,03 + 1) = 1,04 | (((1,48 - 1) x 0,12) + 1) / ((1,48 - 1) x 0,13 + 1) = 1 | (((1,48 - 1) x 0,12) + 1) / ((1,48 - 1) x 0,04 + 1) = 1,04 |
| *Корректирующий коэффициент на долю офисных помещений в общей площади объекта* | | *1,04* | *1,00* | *1,04* |
| **Месячная арендная ставка после всех корректировок, руб./м$^2$ в месяц** | | **444** | **428** | **428** |
| Сумма корректировок по модулю (абсолютное значение «без учета знака корректировки») | | 0,4440 | 0,2040 | 0,2440 |
| Весовой коэффициент | | 0,2976 | 0,3569 | 0,3455 |
| Взвешенная откорректированная арендная ставка аналога, руб./м$^2$ в месяц | | 132 | 153 | 148 |
| Средневзвешенная месячная арендная ставка, руб./м$^2$ в месяц | 433 | | | |
| **Годовая арендная ставка, руб./м$^2$ в год** | **5 196** | | | |

В соответствии с используемым справочником оценщика, значение каждой корректировки не должно выходить за границы области: 0,7–1,3, а разброс цен в выборке скорректированных цен объектов-аналогов, характеризуемый отношением максимальной цены к минимальной, не должен превышать 2.

Поскольку оба эти условия выполняются, это свидетельствует о корректном использовании аналитических данных справочника.

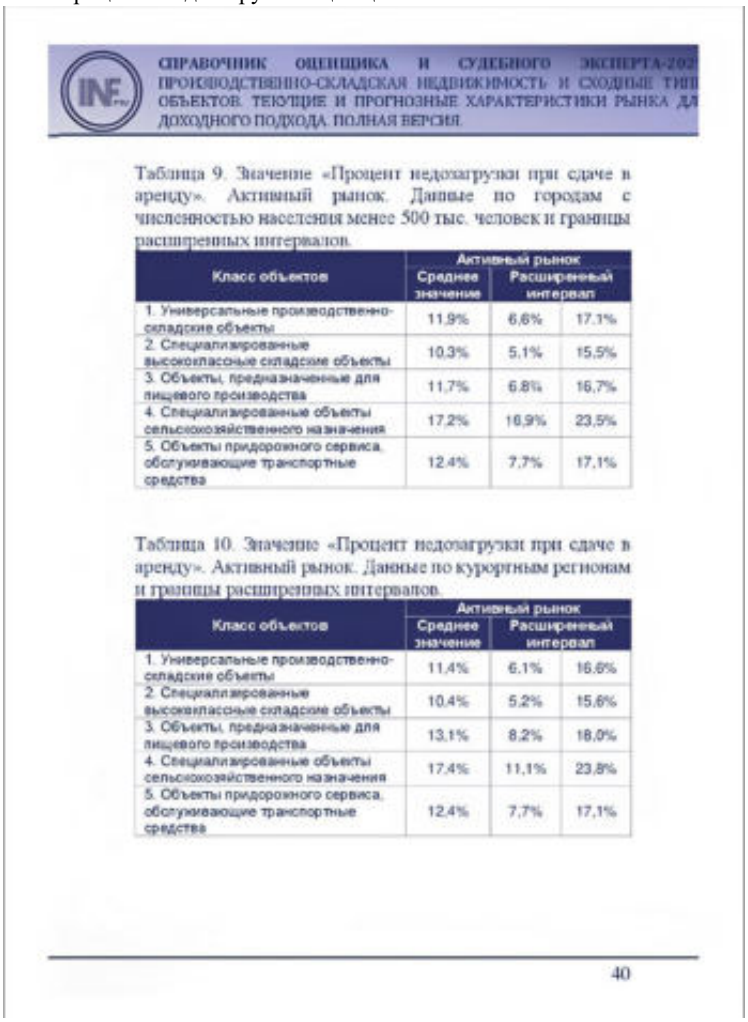
Полученная средневзвешенная месячная арендная ставка, составляет 433 руб./м$^2$ в месяц.

Полученный показатель полностью соответствует выводу, сделанному в разделе «Анализ рынка объекта оценки»: «На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что в районе расположения объекта оценки диапазон цен предложений производственно-складских объектов составляет 20 222 – 43 169 руб./м$^2$, в зависимости от ценообразующих характеристик. Диапазон предложений по арендным ставкам составляет 250 – 500 руб./м$^2$ в месяц, в зависимости от ценообразующих характеристик.».

## 14.2. Анализ дохода

Расчет чистого операционного годового дохода выполняется в следующей последовательности:

- определение *потенциального валового дохода* (ПВД) – это доход, приносимый недвижимостью при 100%-й загрузке площадей, предназначенных для сдачи в аренду, до вычета эксплуатационных затрат;
- определение *действительного валового дохода* (ДВД) – это потенциальный валовой доход, уменьшенный на процент недозагрузки. Для расчета величины процента недозагрузки Оценщик использовал *данные аналитических исследований* [82]:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-202
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИП
ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛ
ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 9. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 11,9% | 6,6% | 17,1% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 10,3% | 5,1% | 15,5% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 11,7% | 6,8% | 16,7% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 17,2% | 10,9% | 23,5% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 12,4% | 7,7% | 17,1% |

Таблица 10. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 11,4% | 6,1% | 16,6% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 10,4% | 5,2% | 15,6% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 13,1% | 8,2% | 18,0% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 17,4% | 11,1% | 23,8% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 12,4% | 7,7% | 17,1% |

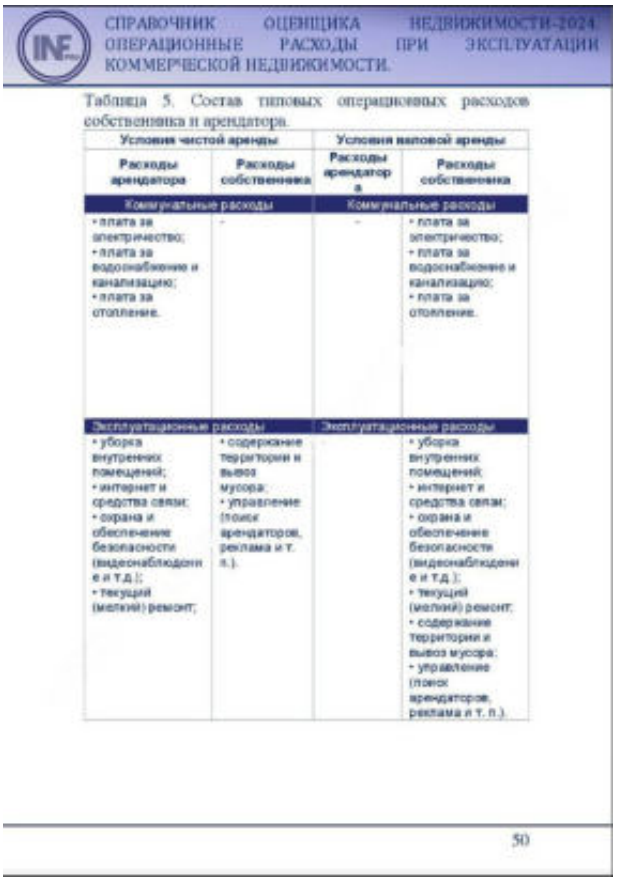
40

Оценщик использует величину процента недозагрузки по универсальным производственно-складским объектам на уровне среднего значения из активного рынка в размере 11,9% от ПВД.

- определение *операционных расходов* – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

*В условиях чистой аренды чистый операционный годовой доход* (ЧОД) равен действительному валовому доходу за вычетом эксплуатационных расходов собственника, которые в соответствии с используемым справочником оценщика[83] включают в себя следующие статьи расходов: содержание территории и вывоз мусора, управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.), налоговые платежи (налог на имущество), плата за землю (земельный налог или арендная плата), страховые взносы (платежи по страхованию имущества), заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее, резерв на замещение (расходы капитального характера).

[82] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*
[83] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Таблица 5. Состав типовых операционных расходов собственника и арендатора.

| Условия чистой аренды | | Условия валовой аренды | |
|---|---|---|---|
| Расходы арендатора | Расходы собственника | Расходы арендатора | Расходы собственника |
| Коммунальные расходы | | Коммунальные расходы | |
| • плата за электричество;<br>• плата за водоснабжение и канализацию;<br>• плата за отопление. | - | - | • плата за электричество;<br>• плата за водоснабжение и канализацию;<br>• плата за отопление. |
| Эксплуатационные расходы | | Эксплуатационные расходы | |
| • уборка внутренних помещений;<br>• интернет и средства связи;<br>• охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.);<br>• текущий (мелкий) ремонт; | • содержание территории и вывоз мусора;<br>• управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.). | | • уборка внутренних помещений;<br>• интернет и средства связи;<br>• охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.);<br>• текущий (мелкий) ремонт;<br>• содержание территории и вывоз мусора;<br>• управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.). |

50



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Таблица 5. Продолжение.

| Условия чистой аренды | | Условия валовой аренды | |
|---|---|---|---|
| Расходы арендатора | Расходы собственника | Расходы арендатора | Расходы собственника |
| Прочие расходы | | Прочие расходы | |
| - | • налоговые платежи (налог на имущество);<br>• плата за землю (земельный налог или арендная плата);<br>• страховые взносы (платежи по страхованию имущества);<br>• заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее;<br>• резерв на замещение (расходы капитального характера). | - | • налоговые платежи (налог на имущество);<br>• плата за землю (земельный налог или арендная плата);<br>• страховые взносы (платежи по страхованию имущества);<br>• заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее;<br>• резерв на замещение (расходы капитального характера). |

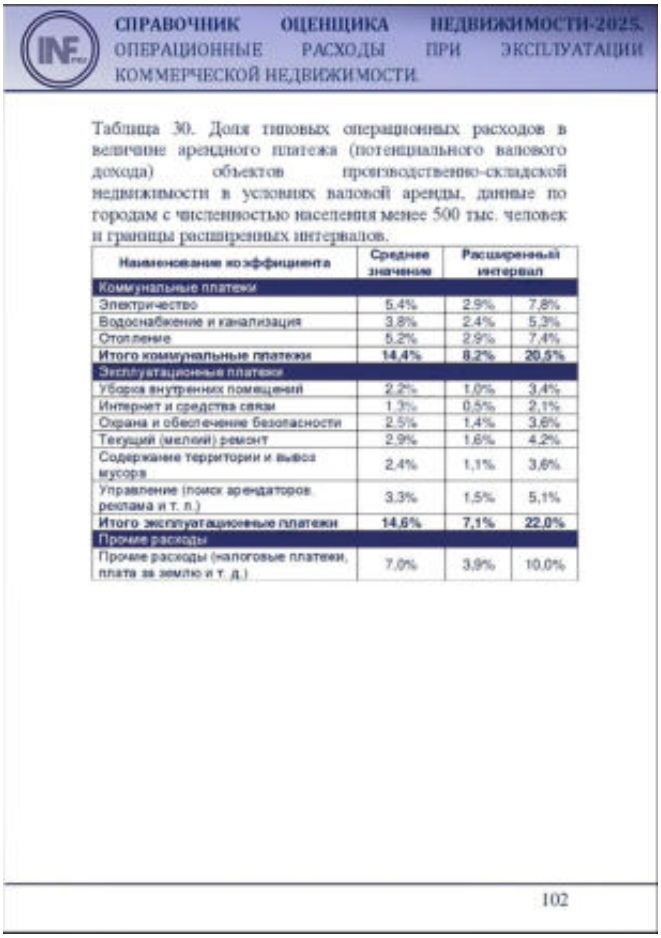
В соответствии с приведенным распределением расходов между арендатором и собственником для указанных выше видов аренды определяются типовые арендные платежи:

**Валовая арендная ставка** (Валовый арендный платеж за 1 кв.м) – величина месячной арендной платы в условиях валовой аренды.

51

Для расчета величины типовых операционных расходов собственника объекта недвижимости Оценщик использовал *данные аналитических исследований* [84]:

[84] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025.
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 30. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой аренды, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Коммунальные платежи | | | |
| Электричество | 5,4% | 2,9% | 7,8% |
| Водоснабжение и канализация | 3,8% | 2,4% | 5,3% |
| Отопление | 5,2% | 2,9% | 7,4% |
| Итого коммунальные платежи | 14,4% | 8,2% | 20,5% |
| Эксплуатационные платежи | | | |
| Уборка внутренних помещений | 2,2% | 1,0% | 3,4% |
| Интернет и средства связи | 1,3% | 0,5% | 2,1% |
| Охрана и обеспечение безопасности | 2,5% | 1,4% | 3,6% |
| Текущий (мелкий) ремонт | 2,9% | 1,6% | 4,2% |
| Содержание территории и вывоз мусора | 2,4% | 1,1% | 3,6% |
| Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.) | 3,3% | 1,5% | 5,1% |
| Итого эксплуатационные платежи | 14,6% | 7,1% | 22,0% |
| Прочие расходы | | | |
| Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.) | 7,0% | 3,9% | 10,0% |

102

Таким образов Оценщик использует величину типовых операционных расходов собственника объекта недвижимости по универсальным производственно-складским объектам на уровне среднего значения в размере 12,7% от ПВД (2,4%+3,3%+7%).

***Определение величины чистого операционного дохода***

| Показатель | **Имущественный комплекс (объекты недвижимого и движимого имущества)** |
|---|---|
| Годовая арендная ставка за 1 м$^2$ без учета коммунальных и эксплуатационных платежей, руб./м$^2$ в месяц | 5 196 |
| Арендопригодная площадь, м$^2$ | 11286,8 |
| ***Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.*** | **58 646 213** |
| Потери от недоиспользования и неплатежей (11,9%), руб. | 6 978 899 |
| ***Действительный валовый доход (ДВД), руб.*** | **51 667 314** |
| Расходы на содержание (12,7%), руб. | 7 448 069 |
| ***Чистый операционный доход (ЧОД), руб.*** | **44 219 245** |

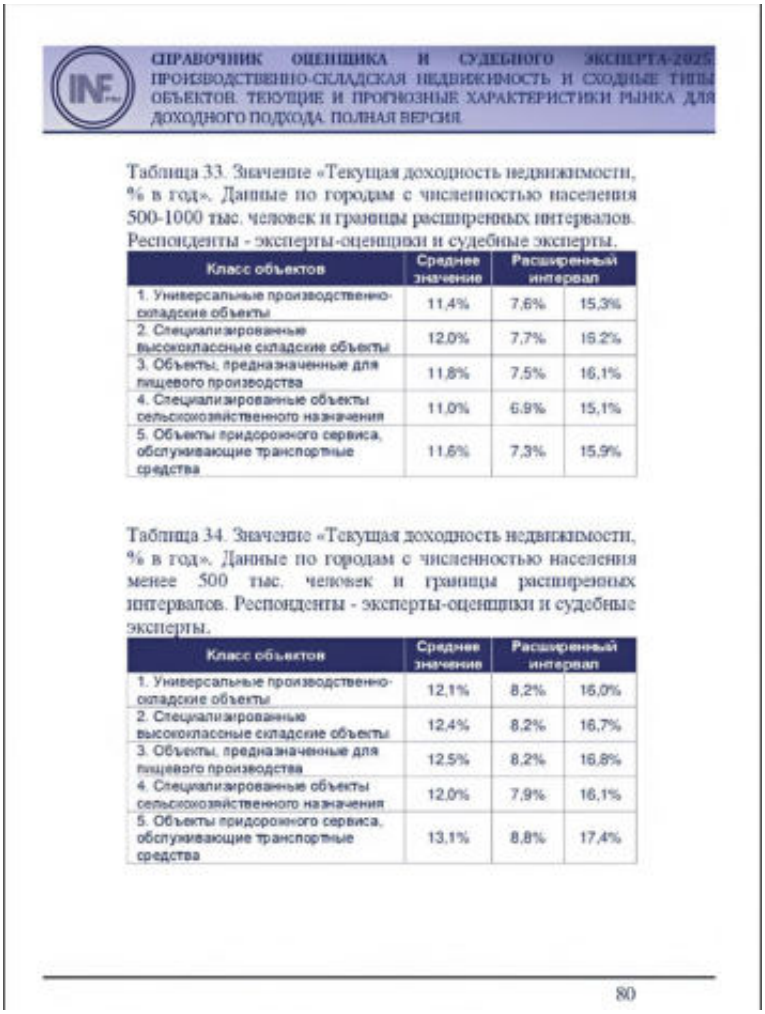
### 14.3. Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на капитал и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств. Как и любая ставка дохода, ставка капитализации, прежде всего, отражает риски, которым подвергаются средства, вкладываемые в данный актив.

В соответствии с разделом 4.1 справочника оценщика и судебного эксперта-2025. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (полная версия)», текущая доходность определяется, как отношение ожидаемого чистого операционного дохода (с учетом недозагрузки и эксплуатационных расходов) от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. То есть в рамках метода прямой капитализации имеет смысл ставки капитализации.

Коэффициент капитализации определялся Оценщиком с использованием *данных аналитических исследований*[85]:

[85] *Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (полная версия). Нижний Новгород 2025.*



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 33. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

| Класс объектов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 11,4% | 7,6% | 15,3% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 12,0% | 7,7% | 16,2% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 11,8% | 7,5% | 16,1% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 11,0% | 6,9% | 15,1% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 11,6% | 7,3% | 15,9% |

Таблица 34. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

| Класс объектов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 12,1% | 8,2% | 16,0% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 12,4% | 8,2% | 16,7% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 12,5% | 8,2% | 16,8% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 12,0% | 7,9% | 16,1% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 13,1% | 8,8% | 17,4% |

80

Оценщик использует величину коэффициента капитализации по универсальным производственно-складским объектам на уровне среднего значения из активного рынка в размере 12,1%.

### 14.4. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Стоимость объекта недвижимости, полученная с использованием доходного подхода, определяется в следующей таблице.

***Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу***

| Наименование объекта оценки | ЧОД, (руб.) | Коэффициент капитализации | Стоимость имущественного комплекса (объекты недвижимого и движимого имущества) с учетом стоимости земельного участка по доходному подходу, (руб.) |
|---|---|---|---|
| **Имущественный комплекс (объекты недвижимого и движимого имущества)** | 44 219 245 | 0,1210 | 365 448 306 |

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, оценщик пришел к выводу, что величина стоимости оцениваемого имущественного комплекса (объекты недвижимого и движимого имущества), полученная с использованием сравнительного подхода, на дату оценки составляет[86]:

**365 448 306 руб.**

## 15. Расчет рыночной стоимости движимого имущества

*Расчет стоимости движимого имущества с применением затратного подхода*

**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.

Рыночная стоимость движимого имущества с применением затратного похода рассчитывается по формуле:

$$C = [C_o * (1-К_{торг}) * (1-К_{вт})] * (1-Ин)$$

где:

***C*** - стоимость объекта, руб.,

[86] *Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки не является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.*

***$C_o$*** – затраты на воспроизводство/замещение руб.,

Со (затраты на замещение) в данном случае определяются, а как цена аналога, скорректированная на скидку на торг и переход на вторичный рынок

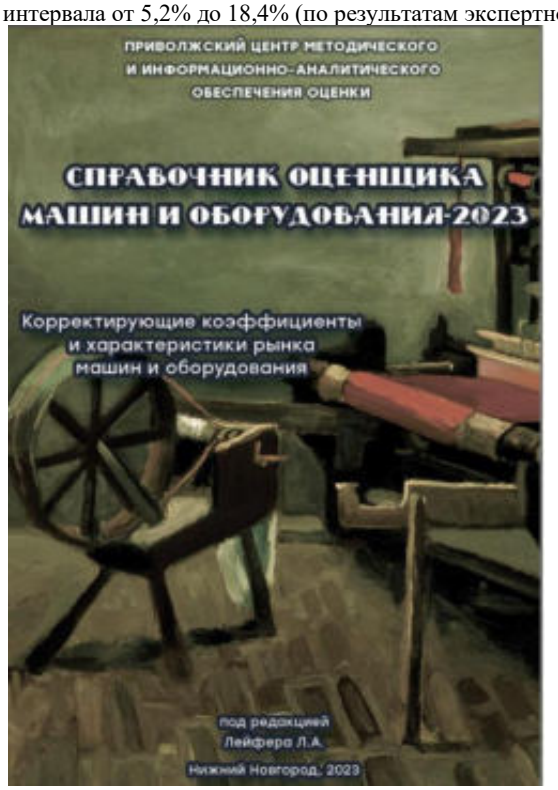
***$И_н$*** – коэффициент совокупного обесценения (износа).

Затраты на замещение движимого имущества определялась *методом расчета по цене однородного объекта.*

Сущность *метода расчета по цене однородного объекта* заключается в том, что для объекта оценки, если объект не сложный и конструктивно однородный, подбирается конструктивно однородный объект, который похож на оцениваемый по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологиям изготовления. Однородный объект должен пользоваться спросом, а его цена должна быть известна. При этом предполагается, что полная себестоимость изготовления однородного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта и находится под влиянием общих для сравниваемых объектов производственных факторов.

Затраты на замещение (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

В составе настоящего Отчета при определении затрат замещения (без учета износа и устареваний) учтена скидка на уторговывание (торг) к ценам изготовителей. Это скидка, которую мог бы получить покупатель при покупке нового оборудования у производителя/дилера. Скидка на уторговывание определена методом расчета степени снижения стоимости движимого имущества после продажи на первичном рынке *(источник информации: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Л.А. Лейфер. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2023г. Таблицы 2.2.1.1, 2.2.1.2, стр. 49-50*). Величина корректировки уторговывание (торг) для серийного оборудования широкого профиля (Кторг) в данном случае принята равной 11,8% как среднее значение из доверительного интервала от 9,0% до 14,5%, и как среднее значение из расширенного интервала от 5,2% до 18,4% (по результатам экспертного опроса оценщиков).



Справочник оценщика машин и оборудования-2023.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.

**Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица2.2.1.1

| Группа | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| | | мин. | макс. |
| Транспорт и спецтехника общего применения | 9,6% | 6,9% | 12,2% |
| Спецтехника узкого применения | 11,4% | 8,9% | 14,0% |
| Железнодорожный и водный транспорт | 13,0% | 9,8% | 16,1% |
| Серийное оборудование широкого профиля | 11,8% | 9,0% | 14,5% |
| Узкоспециализированное оборудование | 13,2% | 10,4% | 15,9% |
| Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ | 13,3% | 10,2% | 16,4% |
| Электронное оборудование | 13,9% | 11,0% | 16,8% |
| Инструменты, инвентарь, приборы | 14,3% | 11,3% | 17,3% |

Справочник оценщика машин и оборудования-2023.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.

**Границы расширенного интервала для скидки «на торг» в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.2.1.2

| Группа | Среднее | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| | | мин. | макс. |
| Транспорт и спецтехника общего применения | 9,6% | 3,5% | 15,6% |
| Спецтехника узкого применения | 11,4% | 5,0% | 17,8% |
| Железнодорожный и водный транспорт | 13,0% | 6,0% | 19,9% |
| Серийное оборудование широкого профиля | 11,8% | 5,2% | 18,4% |
| Узкоспециализированное оборудование | 13,2% | 5,9% | 20,5% |
| Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ | 13,3% | 6,5% | 20,0% |
| Электронное оборудование | 13,9% | 6,1% | 21,6% |
| Инструменты, инвентарь, приборы | 14,3% | 6,0% | 22,6% |

В составе настоящего Отчета при определении затрат замещения (без учета износа и устареваний) дополнительно учтена скидка к ценам изготовителей (или официальных дилеров) «при переходе» движимого имущества с первичного на вторичный рынок. Это дополнительная потеря стоимости из-за того, что объект юридически перестает быть "новым с завода" после первой продажи, даже если физически не использовался. Скидка при переходе на вторичный рынок определена методом расчета степени снижения стоимости движимого имущества после продажи на первичном рынке (*источник информации: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Л.А. Лейфер. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. г. Нижний Новгород, 2023г. Таблицы 2.1.1.1, 2.1.1.2, стр. 43-44*).

Величина корректировки для серийного оборудования широкого профиля при переходе на вторичный рынок ($К_{вт}$) в данном случае принята равной 9,5% как среднее значение из доверительного интервала для скидки «при переходе на вторичный рынок», из интервала от 8,0% до 11,0% и как среднее значение из расширенного интервала от 5,0% до 14% (по результатам экспертного опроса оценщиков).

**Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица2.1.1.1

| Группа | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| | | мин. | макс. |
| Транспорт и спецтехника общего применения | 8,4% | 7,9% | 11,0% |
| Спецтехника узкого применения | 11,3% | 8,9% | 13,6% |
| Железнодорожный и водный транспорт | 9,2% | 7,7% | 10,7% |
| Серийное оборудование широкого профиля | 9,5% | 8,0% | 11,0% |
| Узкоспециализированное оборудование | 11,3% | 8,8% | 13,7% |
| Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ | 10,3% | 8,6% | 12,1% |
| Электронное оборудование | 12,0% | 10,1% | 13,8% |
| Инструменты, инвентарь, приборы | 12,7% | 10,3% | 15,1% |

43

Справочник оценщика машин и оборудования-2023.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.

**Границы расширенного интервала для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.1.1.2

| Группа | Среднее | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| | | мин. | макс. |
| Транспорт и спецтехника общего применения | 9,4% | 4,6% | 14,2% |
| Спецтехника узкого применения | 11,3% | 6,0% | 16,6% |
| Железнодорожный и водный транспорт | 9,2% | 5,1% | 13,4% |
| Серийное оборудование широкого профиля | 9,5% | 5,0% | 14,0% |
| Узкоспециализированное оборудование | 11,3% | 5,7% | 16,8% |
| Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ | 10,3% | 5,3% | 15,3% |
| Электронное оборудование | 12,0% | 7,0% | 17,0% |
| Инструменты, инвентарь, приборы | 12,7% | 6,9% | 18,5% |

Ниже приведен расчет стоимости затрат на замещение движимого имущества.

*Расчет затрат на замещение с применением метода расчета по цене однородного объекта*

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. № | Зав. № | Источник информации 1 | Цена предложения, руб. | Источник информации 2 | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб. | Кторг, % | Квт, % | Затраты на замещение, руб | Змонт, % | Затраты на замещение, руб |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Водогрейный котел Feroli CN-411 | 3330000033874 | 0448L0083 | https://www.s-k-o.ru/catalog/kotly/dizelnye/1014/12663/?ysclid=mkv68wdio6657543617 | 937 470 | Один аналог | - | 937470 | 11,8 | 9,5 | 748 298 | 12,8 | 844 080 |
| 2. | Газовая горелка P-60 | 3330000033874 | 0406960 | https://ankas.ru/gorelki/cib-unigas-p61-m-ab-s-ru-a-0-40-255577 | 515 000 | Один аналог | - | 515000 | 11,8 | 9,5 | 411 078 | 12,8 | 463 696 |
| 3. | Водогрейный котел Feroli CN-411 | 3330000033874 | 0448L0084 | https://www.s-k-o.ru/catalog/kotly/dizelnye/1014/12663/?ysclid=mkv68wdio6657543617 | 937 470 | Один аналог | - | 937470 | 11,8 | 9,5 | 748 298 | 12,8 | 844 080 |
| 4. | Газовая горелка P-60 | 3330000033874 | 0406956 | https://ankas.ru/gorelki/cib-unigas-p61-m-ab-s-ru-a-0-40-255577 | 515 000 | Один аналог | - | 515000 | 11,8 | 9,5 | 411 078 | 12,8 | 463 696 |
| 5. | Водогрейный котел Feroli GN-206-M-0,40 | 3330000033874 | 0448L0086 | https://www.s-k-o.ru/catalog/kotly/dizelnye/1011/2205/ | 288 922 | https://klimatstandart.com/catalog/kotly_/kombinirovannye_kotly/ferroli_4/napolnyy_kotel_ferroli_gn2_n_06/ | 265 063 | 276993 | 11,8 | 9,5 | 221 099 | 12,8 | 249 400 |
| 6. | Газовая горелка EM 16/2-E | 3330000033874 | 0694BN3979 | https://alran.ru/catalog/gorelki-dlya-kotlov-otopleniya/gazovye-gorelki/gazovaya-gorelka-lamborghini-e-991026166/ | 535 000 | https://www.moscowclimate.ru/catalog/gazovye-gorelki/gazovaya-gorelka-lamborghini-em-16-2-e-d3.html | 500 080 | 517540 | 11,8 | 9,5 | 413 106 | 12,8 | 465 984 |
| 7. | Водогрейный котел Ellepex NT420 | 3330000121281 | A23U02161 | https://teplosale.ru/product/otopitelnyy-kotel-unical-ellprex-420/ | 698 387,28 | https://energomir.su/kotli-otopleniya/promishlennie-vodogrejnie/unical-ellprex/unical-ellprex-420 | 732 095 | 715241 | 11,8 | 9,5 | 570 913 | 12,8 | 643 990 |
| 8. | Горелка газовая GAS XP 60/2 CE NC EVO | TP006078 | A2306375510027 | https://etechzone.ru/gorelki/gazovye_gorelki/fbr_gas_xp60_2_002358r057035.html | 569 438 | https://ankas.ru/gorelki/fbr-gas-xp60-2ce-tc-evo-150831 | 581 000 | 575219 | 11,8 | 9,5 | 459 146 | 12,8 | 517 917 |
| 9. | Измерительный комплекс учета газа | 3330000114580 | 1521380068 | https://capwall.ru/products/sg-ekvz-r-250-1-6 | 448 963,2 | Один аналог | - | 448963,2 | 11,8 | 9,5 | 358 367 | 12,8 | 404 238 |

*Источник информации: указаны в Таблице*

Таким образом, величина затрат на замещение объекта оценки включает в себя стоимость нового движимого имущества по данным непосредственных изготовителей (дилеров), скорректированная на величину скидки на торг в размере 11,8% и величину скидки «при переходе» движимого имущества с первичного на вторичный рынок в размере 9,5%.

Для эксплуатации некоторых объектов движимого имущества необходимы дополнительные затраты на монтаж и пуско-наладочные работы, которые необходимо учитывать при торгах и продаже. Расчет данных затрат производится как правило, в процентах.

Справочник оценщика машин и оборудования-2023.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования

**4.3.1. Затраты на монтаж. Коллективные экспертные оценки**

**Средние значения и доверительные интервалы затрат на монтаж $c_{мт}$ в процентах**

Таблица 4.3.1.1

| Группа | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| | | мин. | макс. |
| Спецтехника узкого применения | 14,1% | 10,8% | 17,4% |
| Серийное оборудование широкого профиля | 12,8% | 10,8% | 14,8% |
| Узкоспециализированое оборудование | 18,0% | 15,3% | 20,7% |
| Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ | 14,4% | 12,0% | 16,8% |

**Средние значения и расширенные интервалы затрат на монтаж $c_{мт}$ в процентах**

Таблица 4.3.1.2

| Группа | Среднее | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| | | мин. | макс. |
| Спецтехника узкого применения | 14,1% | 6,8% | 21,5% |
| Серийное оборудование широкого профиля | 12,8% | 6,6% | 19,0% |
| Узкоспециализированое оборудование | 18,0% | 9,4% | 26,6% |
| Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ | 14,4% | 8,6% | 20,2% |

*Определение накопленного совокупного износа*

Под накопленным (совокупным) износом понимается потеря стоимости, вызванная физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

По физической возможности и экономической целесообразности восстановления утраченных потребительских свойств износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

*Неустранимый износ* соответствует недостаткам, исправление которых технически невозможно или экономически нецелесообразно.

*Устранимый износ* определяется как стоимость его устранения, то есть затрат, которые потребовались бы на замену или ремонт неисправностей до состояния, при котором обесценение определялось бы только неустранимым износом.

Как правило, неустранимым и устранимым может быть физический износ и функциональное устаревание, а внешнее (экономическое) устаревание в основном считается неустранимым.

***Физический износ***

*Физический износ* - уменьшение стоимости машин и оборудования, связанное со снижением его работоспособности и надежности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, приводящих к ухудшению технического состояния оборудование. Также физический износ возникает вследствие неправильной эксплуатации оборудования.

***Функциональное (моральное) устаревание***

Под *функциональным (моральное) устареванием* понимается потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий, новых усовершенствованных моделей и комплектующих. К функциональному устареванию относят также потерю стоимости в результате несоответствия характеристик рассматриваемого оборудования современным аналогам.

***Экономическое (внешнее) устаревание***

Под *экономическим (внешним) устареванием* понимается обесценение в результате изменения внешней экономической ситуации (рыночных, законодательных, финансовых условий и т.п.), в том числе сокращения спроса на определенный вид продукции, а также при наличии ограничений, накладываемых местом нахождения объекта и районом в целом.

В данном Отчете признаков внешнего устаревания не выявлено, поэтому величина внешнего устаревания в данном случае принята равной нулю.

***Накопленный совокупный износ***

Накопленный совокупный износ, характеризующий обесценивание объекта, рассматривается как сумма величины физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания и рассчитывается по формуле:

$$И_{н} = 1-(1-И_{физ})\ (1-И_{ф})\ (1-И_{эк}),\ где:$$

$И_{н}$ – накопленный совокупный износ;

$И_{физ}$ – физический износ;

$И_{ф.}$ – функциональное устаревание;

$И_{эк}$ – экономическое устаревание.

При определении величины накопленного совокупного износа $(И_{нак})$ объекта оценки с учетом наличия информации об объекте оценки и предполагаемого использования результатов оценки использовался метод модифицированных сроков жизни[87] по формуле:

$$И_{нак} = 1- e^{-1,6(Тхр/Тсс)},\ где:$$

$T_{хр}$ – хронологический возраст, лет;

$T_{сс}$ – срок службы, лет;

$e$ – основание натурального логарифма.

*Расчет накопленного совокупного износа*

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. № | Зав. № | дата ввода в эксп. | Тхр, лет | Тнорм, лет | Коэфф. | Инак, % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Водогрейный котел Feroli CN-411 | 3330000033874 | 0448L0083 | 02.09.2005 | 20,40 | 20 | 0,8045 | 80,45 |
| 2 | Газовая горелка Р-60 | 3330000033874 | 0406960 | 02.09.2005 | 20,40 | 15 | 0,8865 | 88,65 |
| 3 | Водогрейный котел Feroli CN-411 | 3330000033874 | 0448L0084 | 02.09.2005 | 20,40 | 20 | 0,8045 | 80,45 |
| 4 | Газовая горелка Р-60 | 3330000033874 | 0406956 | 02.09.2005 | 20,40 | 15 | 0,8865 | 88,65 |
| 5 | Водогрейный котел Feroli GN-206-М-0,40 | 3330000033874 | 0448L0086 | 02.09.2005 | 20,40 | 20 | 0,8045 | 80,45 |
| 6 | Газовая горелка EM 16/2-E | 3330000033874 | 0694BN3979 | 02.09.2005 | 20,40 | 15 | 0,8865 | 88,65 |
| 7 | Водогрейный котел Ellepex NT420 | 3330000121281 | A23U02161 | 24.10.2023 | 2,26 | 20 | 0,1654 | 16,54 |
| 8 | Горелка газовая GAS XP 60/2 CE NC EVO | ТР006078 | A2306375510027 | 29.09.2023 | 2,33 | 10 | 0,3112 | 31,12 |
| 9 | Измерительный комплекс учета газа | 3330000114580 | 1521380068 | 20.10.2021 | 4,27 | 12 | 0,4341 | 43,41 |

*Источник: расчет Оценщика*

*Расчет стоимости разукомплектованного корпуса водогрейного котла (категория лома 20А, вес-1280 кг).*

**Наименование объекта:** Разукомплектованный корпус водогрейного котла.

**Категория металлолома:** 20А

**Масса металла (нетто):** 1 280 кг.

Расчет выполнен на основе анализа публикуемых закупочных цен ведущих приемных пунктов с учетом стандартной практики применения корректировки на засор (наличие неметаллических включений).

*Рыночные цены на лом категории 20А (на 26.01.2026):*

| Источник информации | Закупочная цена, руб/кг лома кат.20А |
|---|---|
| https://keramet.ru/lom-chugunniy-20a/ | 23 |
| https://vtp-metall.ru/priem-chernyh-metallov/lom-20a/ | 21 |
| Средневзвешенная рыночная цена (расчетное значение) | (23,00 + 21,00) / 2=22 |
| Засор, % | 5 |
| **Итоговая цена с учетом засора (округление до целых)** | **21** |

Засор — это неметаллические компоненты (остатки изоляции, накипь, краска, приваренные элементы из иных материалов), которые не являются металлом и не подлежат оплате. Указанный процент является стандартной оценочной величиной для подобного типа конструкций.

В практике приема металлолома стоимость рассчитывается не от общей массы сдаваемого объекта, а от массы чистого, пригодного к переплавке металла. Поскольку объект содержит неметаллические включения (засор), базовая цена корректируется.

Корректировка применяется к среднерыночной цене для определения цены, по которой фактически будет оплачен весь сдаваемый вес (брутто).

**Формула применяемой корректировки:**

*Цена_с_учетом_засора = Среднерыночная_цена × (1 - (Процент_засора / 100))*

Последовательность расчета:

1. Преобразуем процент засора в коэффициент: 5% = 0,05.
2. Рассчитываем долю чистого металла в сдаваемой массе: 1 - 0,05 = 0,95.
3. Корректируем цену: 22,00 руб./кг × 0,95 = **20,90 руб./кг**.
4. Округляем полученное значение до целых рублей в соответствии с деловой практикой: **21 руб./кг**.

*Общая_стоимость = Масса_нетто × Цена_с_учетом_засора*

**1 280 кг** × 21 руб./кг = **26 880 руб.**

Расчет рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества с применением затратного подхода представлен ниже в Таблице.

[87] *Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов – М.: Финансы и статистика, 2008.-384 с.: ил. *

*Расчет рыночной стоимости движимого имущества с применением затратного подхода*

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. № | Зав. № | Затраты на замещение, руб. | $И_{нак}$ (*метод модифицированных сроков жизни*), % | Стоимость движимого имущества с применением затратного подхода, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Водогрейный котел Feroli CN-411 | 3330000033874 | 0448L0083 | 844 080 | 80,45 | 165 020 |
| 2 | Газовая горелка P-60 | 3330000033874 | 0406960 | 463 696 | 88,65 | 52 630 |
| 3 | Водогрейный котел Feroli CN-411 | 3330000033874 | 0448L0084 | 844 080 | 80,45 | 165 020 |
| 4 | Газовая горелка P-60 | 3330000033874 | 0406956 | 463 696 | 88,65 | 52 630 |
| 5 | Водогрейный котел Feroli GN-206-M-0,40 | 3330000033874 | 0448L0086 | 249 400 | 80,45 | 48 760 |
| 6 | Газовая горелка EM 16/2-E | 3330000033874 | 0694BN3979 | 465 984 | 88,65 | 52 890 |
| 7 | Водогрейный котел Ellepex NT420 | 3330000121281 | A23U02161 | 643 990 | 16,54 | 537 470 |
| 8 | Горелка газовая GAS XP 60/2 CE NC EVO | TP006078 | A2306375510027 | 517 917 | 31,12 | 356 740 |
| 9 | Измерительный комплекс учета газа | 3330000114580 | 1521380068 | 404 238 | 43,41 | 228 760 |
| 10 | Разукомплектованный корпус водогрейного котла | | | | | 26 880 |
| | **ИТОГО:** | | | | | **1 686 800** |

## 16. Согласование результатов и окончательное заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта

Результаты, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что вполне закономерно.

Поскольку, при оценке земельных участков применялся только один подход – сравнительный, то итоговое значение величины рыночной стоимости соответствует величине, полученной по применяемому подходу.

Учитывая тот факт, что при расчете рыночной стоимости земельных участков использовался только сравнительный подход, согласование значений, полученных различными подходами, для определения существенности расхождения значений не требуется.

*Согласование — это* анализ альтернативных заключений, полученных с применением подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми стоимости, рассчитанные по различным подходам, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Вес каждого подхода определим, исходя из анализа преимуществ каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости. Важнейшими критериями являются следующие:

- назначение оценки;
- функциональное назначение объекта;
- достоверность и обширность информации;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать доходность объекта;
- возможность прогнозирования во времени;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, возраст, техническое состояние, потенциальная доходность.

Рассмотрим эти критерии.

**Назначение оценки** учитывает, для каких целей проводится оценка объекта, как будут использованы ее результаты. Например, для переоценки основных фондов главным и единственным разрешенным подходом является затратный подход. Для инвестиционных проектов и для сдачи в аренду ключевым показателем является ожидаемая доходность объекта, и важнейшим будет доходный подход. Для целей кредитования и купли-продажи основным будет сравнительный подход.

**Функциональное назначение объекта** учитывает преимущественное использование подобных объектов и наиболее вероятный порядок их финансирования. Например, квартиры чаще всего покупают для собственного проживания, и основным является сравнительный подход. Коттеджи чаще строят, чем покупают, и используют обычно для также собственного проживания. Основной подход здесь - затратный. Магазины, складские, производственные и офисные помещения приносят доход при сдаче в аренду, однако по данным типам недвижимости сформированы развитые рынки купли-продажи, поэтому определяющим будет сравнительный подход.

**Достаточность и достоверность данных**, на основе которых проводился анализ, в данном случае оценена следующим образом: в сравнительном и доходном подходах учитываются данные публичных оферт, цены предложения которых наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечающих требованиям российского законодательства в области оценки.

**Способность учитывать конъюнктуру рынка.** Рыночная конъюнктура является точкой, где сочетаются условия и обстоятельства, отражающие реальное положение на рынке, и определяется соотношения и тенденции спроса и предложения. Сравнительный и доходный подходы способны учитывать реакцию продавцов (арендодателей) и покупателей (арендаторов) на сложившуюся конъюнктуру рынка, так как в этих подходах учитываются данные, полученные на открытом рынке.

**Способность учитывать доходность объекта.** Для коммерческой недвижимости доходность объекта является одним из основных требований собственника (арендатора) объекта недвижимости. При расчете рыночной стоимости в рамках доходного подхода используются рыночные данные об объектах-аналогах, которые дают Оценщику информацию о текущей доходности, а расчет рисков позволяет прогнозировать доходность. В связи, с чем доходный подход в полной мере отражает качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение прогнозного периода.

**Возможность прогнозирования во времени.** В отличие от сравнительного подхода при исследовании рынка аренды коммерческой недвижимости в рамках доходного подхода, имеется возможность рассчитать поступление будущих доходов от объекта недвижимости и преобразовать их в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для оцениваемых объектов. В связи с этим возможность прогнозирования у доходного подхода будет выше.

**Способность учитывать особенности объекта.** Для потенциального покупателя некоторые особенности объекта (техническое состояние здания и инженерных коммуникаций, группа капитальности и др.) имеют большее значение, чем для арендатора. Поэтому способность учитывать особенности объекта у сравнительного подхода выше.

Для определения весов различных подходов используем приведенные выше критерии, которыми будем описывать те или иные преимущества и недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки (см. табл. «Расчет весовых коэффициентов»).

Для расчета весов использованных подходов проделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу баллы в соответствии с критериями (по пятибалльной системе);
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем нормированный вес подхода в долях.

На основе нормированных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого объекта путем умножения полученной с помощью данного подхода стоимости на нормированный вес подхода. Результаты согласования приведены в таблице «Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта».

***Расчет весовых коэффициентов***

| Показатель | Доходный подход | Сравнительный подход | Всего |
|---|---|---|---|
| Назначение оценки | 5 | 5 | 10 |
| Функциональное назначение объекта | 5 | 5 | 10 |
| Достаточность и достоверность данных | 4 | 4 | 8 |
| Способность учитывать конъюнктуру рынка | 5 | 5 | 10 |
| Способность учитывать доходность объекта | 5 | 4 | 9 |
| Возможность прогнозирования во времени | 5 | 4 | 9 |
| Особенности объекта | 3 | 5 | 8 |
| Ненормированный вес подхода | 32 | 32 | 64 |
| Нормированный вес подхода | 0,50 | 0,50 | 1,00 |

***Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта***

| Подход | Стоимость, (руб.) | Нормированный вес подхода | Вклад (руб.) |
|---|---|---|---|
| Сравнительный подход | 286 018 799 | 0,50 | 143 009 400 |
| Доходный подход | 365 448 306 | 0,50 | 182 724 153 |
| Затратный подход | Не применялся | - | - |
| **Величина рыночной стоимости имущественного комплекса (объекты недвижимого и движимого имущества) с учётом стоимости земельных участков, руб.** | **325 733 553** | | |
| **Рыночная стоимость земельных участков, руб.** | **34 822 477** | | |
| **Величина рыночной стоимости имущественного комплекса (объекты недвижимого и движимого имущества) без учёта стоимости земельных участков, руб.** | **290 911 076** | | |

В соответствии с п. 3 ФСО V: «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 факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

Для определения существенности данного различия оценщик воспользовался Методическими рекомендациями «Правила принятия решения относительно существенности расхождения результатов двух или нескольких оценок стоимости»[88].

***Перечень сегментов (подсегментов) рынка недвижимости, характеризующихся соответствующим уровнем допустимой типичной неопределенности***

| Уровень (класс) неопределенности | Сегменты (подсегменты) | Допустимая величина полуширины интервала $U_{тип}$ |
|---|---|---|
| **A** | 1. Квартиры | **15%** |
| | 2. Жилые дома и коттеджи | |
| **B** | 1.Объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | **20%** |
| | 2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В) | |
| | 3. Высококлассная торговая недвижимость | |
| | Земельные участки под офисно-торговую застройку | |
| | Земельные участки под ИЖС | |
| **C** | 1. Универсальные производственно-складские объекты | **25%** |
| | 2. Специализированные высококлассные складские объекты | |
| | 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | |
| | 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | |

[88] https://cpa-russia.org/upload/file/MR_Pravila_prinyatiya_resheniya_otnositelno_sushchestvennosti_rashogdeniya_rezultatov_dvuh_ili_neskolkih_otsenok_stoimosti.docx

| Уровень (класс) неопределенности | Сегменты (подсегменты) | Допустимая величина полуширины интервала $U_{тип}$ |
|---|---|---|
| | 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | |
| | 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | |
| | 7. Земельные участки под индустриальную застройку | |
| | 8. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | |
| | 9. Земельные участки под МЖС | |
| D | 1. Земельные участки под объекты рекреации | 30% |
| | 2. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | |

Согласно приведённой таблице, объекты оценки относятся к уровню неопределенности С с допустимой величиной погрешности в размере 25%.

Полученная в отчете разница является несущественной и допустимой, поскольку не превышает это значение.

Полученная стоимость имущественного комплекса является единой и требует разбивки на объекты, в ходящие в состав комплекса. Разбивка стоимости зданий, входящих в состав комплекса, осуществлялась пропорциональной их площади с учётом доли офисных помещений в составе объекта.

Ниже приведено пошаговое описание разбивки:

**1. Приведение всех площадей к общей единице измерения**

Мы будем пересчитывать все площади в эквивалентные **производственные метры**. Это стандартный подход для учета разной стоимости.

- **Коэффициент для офисных помещений:** 1,48 (1 кв.м офиса = 1,48 кв.м производства)
- **Коэффициент для производственных помещений:** 1 (1 кв.м производства = 1 кв.м производства)

**2. Расчет "приведенной" (взвешенной) площади для каждого здания**

**Здание 1 (9 729,4 кв.м):**

- Производственные: 8 535,0 кв.м × 1 = **8 535,0** (усл. произв. м²)
- Офисные: 1 194,4 кв.м × 1,48 = **1 767,712** (усл. произв. м²)
- **Итого для здания 1:** 8 535,0 + 1 767,712 = **10 302,712** (усл. произв. м²)

**Здание 2 (1 497,8 кв.м):**

- Производственные: 1 339,2 кв.м × 1 = **1 339,2** (усл. произв. м²)
- Офисные: 158,6 кв.м × 1,48 = **234,728** (усл. произв. м²)
- **Итого для здания 2:** 1 339,2 + 234,728 = **1 573,928** (усл. произв. м²)

**Здание 3 (8,5 кв.м):**

- Полностью офисное: 8,5 кв.м × 1,48 = **12,58** (усл. произв. м²)

**Здание 4 (51,1 кв.м):**

- Полностью производственное: 51,1 кв.м × 1 = **51,1** (усл. произв. м²)

**3. Расчет общей «приведенной» площади**

**Общая приведенная площадь (Sобщ):**

10 302,712 + 1 573,928 + 12,58 + 51,1 = **11 940,32** (усл. произв. м²)

**4. Расчет доли каждого здания**

Доля рассчитывается как приведенная площадь здания, деленная на общую приведенную площадь.

- **Доля Здания 1:** 10 302,712 / 11 940,32 ≈ **0,862850577**
- **Доля Здания 2:** 1 573,928 / 11 940,32 ≈ **0,131816233**
- **Доля Здания 3:** 12,58 / 11 940,32 ≈ **0,001053573**
- **Доля Здания 4:** 51,1 / 11 940,32 ≈ **0,004279617**

**Итог в виде таблицы**

| Здание | Физическая площадь, м² | Приведенная (взвешенная) площадь, усл. произв. м² | Доля |
|---|---|---|---|
| **1** | 9 729,4 | **10 302,712** | **0,862850577** |
| **2** | 1 497,8 | **1 573,928** | **0,131816233** |
| **3** | 8,5 | **12,58** | **0,001053573** |
| **4** | 51,1 | **51,1** | **0,004279617** |
| **Итого:** | **11 286,8** | **11 940,32** | **100%** |

Конечным этапом расчета стоимости является этап округления результатов расчета. Указание результатов оценки без округления способно ввести в заблуждение Заказчика, т. к. результаты оценки не могут иметь точность больше точности использованных в расчетах исходных данных.

Поскольку все объекты-аналоги являются отапливаемыми и их цены предложения включают стоимость отопительного оборудования, и объект оценки включает стоимость отопительного оборудования.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщики пришли к выводу, что общая итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки составляет[89] [90]:

**325 733 000**

**(Триста двадцать пять миллионов семьсот тридцать три тысячи) рублей, в** *том числе:*

| **Объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Орби»** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № п/п | Наименование объекта | Текущее использование | Кадастровый номер объекта недвижимости | Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание | Площадь, м$^2$ | Итоговая величина рыночной стоимости, руб. | *Сведения о неотделимых улучшениях зданий и земельных участков* |
| **Здания** | | | | | | | |
| *Здания, стоящие на государственном кадастровом учёте* | | | | | | | |
| 1 | Нежилое здание площадью 10196,8 м$^2$, кадастровый номер 44:27:040734:92 | Производственно-складское здание с офисными помещениями | 44:27:040734:92 | 44:27:040734:52 | 9729,4 | 251 013 000 | *В здании имеются следующие неотделимые улучшения: 1) Сплит-система напольно-потолочная Nikko (инв. № ТР005999). 2) Сплит-система Dahatsu DH-NP-60A (инв. № ТР006006). 3) Сплит-система Dahatsu DH-NP-60A (инв. № ТР006005). 4) Сплит-система напольно-потолочная DAHATSU DH-NP-60A (инв. № 3330000116980). 5) Кондиционер (инв. № ММ000250). 6) Лифт ГВ-1005 на 4 остановки (инв. № ТР005832). 7) Система пожарной сигнализации (инв. № БП-000004)* |
| 2 | Нежилое здание площадью 1577,5 м$^2$, кадастровый номер 44:27:040734:93 | Производственно-складское здание с офисными помещениями | 44:27:040734:93 | 44:27:040734:53; 44:27:040734:54 | 1497,8 | 38 347 000 | *Навес металлический (инв. ЗД003498)* |
| *Здания, не стоящие на государственном кадастровом учёте* | | | | | | | |
| 3 | Здание проходной площадью 8,5 м$^2$ | Контрольно-пропускной пункт | - | 44:27:040734:52 | 8,50 | 306 000 | - |
| 4 | Склад площадью 51,1 м$^2$ | Гараж | - | 44:27:040734:54 | 51,10 | 1 245 000 | - |
| **Земельные участки** | | | | | | | |
| | Земельный массив, состоящий из земельных участков: | | | - | 7512,94 | 34 822 000 | - |
| 5 | *земельный участок площадью 3631,43 м$^2$, кадастровый номер 44:27:040734:52* | *Земельный участок* | 44:27:040734:52 | - | 3631,43 | | - |
| 6 | *земельный участок площадью 441,9 м$^2$, кадастровый номер 44:27:040734:53* | *Земельный участок* | 44:27:040734:53 | - | 441,90 | | - |
| 7 | *земельный участок площадью 3078,19 м$^2$, кадастровый номер 44:27:040734:54* | *Земельный участок* | 44:27:040734:54 | - | 3 078,19 | | *Производственная площадка (инв. № ЗД004625)* |
| 8 | *земельный участок площадью 361,42 м$^2$, кадастровый номер 44:27:040734:55* | *Земельный участок* | 44:27:040734:55 | - | 361,42 | | - |
| | **Итого:** | | | | **325 733 000,** *в том числе движимое имущество котельной* | | |

| **Объекты движимого имущества, входящие в состав недвижимости и принадлежащие ООО «ППО «Орбита»** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № п/п | Наименование объекта | Заводской номер | Инвентарный номер | Итоговая величина рыночной стоимости имущества, находящегося в залоге, руб. |
| *1* | *Водогрейный котел Feroli CN-411* | 0448L0083 | 3330000033874 | *165 020* |
| *2* | *Газовая горелка P-60* | 0406960 | 3330000033874 | *52 630* |
| *3* | *Водогрейный котел Feroli CN-411* | 0448L0084 | 3330000033874 | *165 020* |
| *4* | *Газовая горелка P-60* | 0406956 | 3330000033874 | *52 630* |
| *5* | *Водогрейный котел Feroli GN-206-M-0,40* | 0448L0086 | 3330000033874 | *48 760* |
| *6* | *Газовая горелка EM 16/2-E* | 0694BN3979 | 3330000033874 | *52 890* |
| *7* | *Водогрейный котел Ellepex NT420* | A23U02161 | 3330000121281 | *537 470* |
| *8* | *Горелка газовая GAS XP 60/2 CE NC EVO* | A2306375510027 | TP006078 | *356 740* |
| *9* | *Измерительный комплекс учета газа* | 1521380068 | 3330000114580 | *228 760* |
| *10* | *Разукомплектованный корпус водогрейного котла* | 0448L0083 | б/н | *26 880* |
| | ***Итого*** | | | ***1 686 800*** |

[89] *Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки не является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.*

[90] *Не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) (Налоговый кодекс РФ часть II (ст. 146, п. 2, п. п. 6).*

*В том числе:*
**Итоговая стоимость залогового имущества:**
**324 182 000**
**(Триста двадцать четыре миллиона сто восемьдесят две тысячи) рублей,** *в том числе:*

| **Объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Орби» и находящиеся в залоге** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № п/п | Наименование объекта | Текущее использование | Кадастровый номер объекта недвижимости | Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено здание | Площадь, м$^2$ | Итоговая величина рыночной стоимости имущества, находящегося в залоге, руб. | *Сведения о неотделимых улучшениях зданий и земельных участков* |
| **Здания** | | | | | | | |
| 1 | Нежилое здание площадью 10196,8 м$^2$, кадастровый номер 44:27:040734:92 | Производственно-складское здание с офисными помещениями | 44:27:040734:92 | 44:27:040734:52 | 9729,4 | 251 013 000 | *В здании имеются следующие неотделимые улучшения:*<br>*1) Сплит-система напольно-потолочная Nikko (инв. № ТР005999).*<br>*2) Сплит-система Dahatsu DH-NP-60A (инв. № ТР006006).*<br>*3) Сплит-система Dahatsu DH-NP-60A (инв. № ТР006005).*<br>*4) Сплит-система напольно-потолочная DAHATSU DH-NP-60A (инв. № 3330000116980).*<br>*5) Кондиционер (инв. № ММ000250).*<br>*6) Лифт ГВ-1005 на 4 остановки (инв. № ТР005832).*<br>*7) Система пожарной сигнализации (инв. № БП-000004)* |
| 2 | Нежилое здание площадью 1577,5 м$^2$, кадастровый номер 44:27:040734:93 | Производственно-складское здание с офисными помещениями | 44:27:040734:93 | 44:27:040734:53; 44:27:040734:54 | 1497,8 | 38 347 000 | *Навес металлический (инв. ЗД003498)* |
| **Земельные участки** | | | | | | | |
| | Земельный массив, состоящий из земельных участков: | | | | 7512,94 | 34 822 000 | - |
| 3 | *земельный участок площадь 3631,43 м2, кадастровый номер 44:27:040734:52* | *Земельный участок* | - | 44:27:040734:52 | 3631,43 | | - |
| 4 | *земельный участок площадь 441,9 м2, кадастровый номер 44:27:040734:53* | *Земельный участок* | - | 44:27:040734:53 | 441,9 | | - |
| 5 | *земельный участок площадь 3078,19 м2, кадастровый номер 44:27:040734:54* | *Земельный участок* | - | 44:27:040734:54 | 3078,19 | | *Производственная площадка (инв. № ЗД004625)* |
| 6 | *земельный участок площадь 361,42 м2, кадастровый номер 44:27:040734:55* | *Земельный участок* | - | 44:27:040734:55 | 361,42 | | - |
| | **Итого:** | | | | | **324 182 000,** *в том числе движимое имущество котельной* | |

| **Объекты движимого имущества, принадлежащие ООО «ППО «Орбита», входящие в состав недвижимости, находящейся в залоге** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № п/п | Наименование объекта | Заводской номер | Инвентарный номер | Итоговая величина рыночной стоимости имущества, находящегося в залоге, руб. |
| 1 | *Водогрейный котел Feroli CN-411* | *Зав. №0448L0083* | 3330000033874 | *165 020* |
| 2 | *Газовая горелка P-60* | *Зав. №0406960* | 3330000033874 | *52 630* |

| Объекты движимого имущества, принадлежащие ООО «ППО «Орбита», входящие в состав недвижимости, находящейся в залоге | | | | |
|---|---|---|---|---|
| № п/п | Наименование объекта | Заводской номер | Инвентарный номер | Итоговая величина рыночной стоимости имущества, находящегося в залоге, руб. |
| 3 | *Водогрейный котел Feroli CN-411* | *Зав. №0448L0084* | 3330000033874 | *165 020* |
| 4 | *Газовая горелка P-60* | *Зав. №0406956* | 3330000033874 | *52 630* |
| 5 | *Водогрейный котел Feroli GN-206-M-0,40* | *Зав. №0448L0086* | 3330000033874 | *48 760* |
| 6 | *Газовая горелка EM 16/2-E* | *Зав. №0694BN3979* | 3330000033874 | *52 890* |
| 7 | *Водогрейный котел Ellepex NT420* | *Зав. №A23U02161* | 3330000121281 | *537 470* |
| 8 | *Горелка газовая GAS XP 60/2 CE NC EVO* | *Зав. №A2306375510027* | ТР006078 | *356 740* |
| 9 | *Разукомплектованный корпус водогрейного котла* | *Зав. №0448L0083* | б/н | *26 880* |
| | ***Итого*** | | | ***1 458 040*** |

В соответствии с ФСО 7 п. 30: ***«После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».***

Аналогичные требования включены и в действующие зарубежные стандарты оценки. Например, профессиональные стандарты оценки RICS[91] содержат следующее положения:

*1.4 …Фактически, если не обратить внимания заказчика на существенный фактор неопределенности, это может создать у него впечатление, что сделанные по итогам оценки заключения имеют больший вес, чем предполагалось, т. е. отчет об оценке введет заказчика в заблуждение, что является нарушением требований… (к содержанию отчета).*

*3.5 При использовании в отчете математического расчета неопределенности оценки он должен сопровождаться соответствующим описанием использованного метода или модели и ограничений.*

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций[92] или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода[93].

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно достижимая неопределенность («точность») оценки недвижимости может находиться в пределах ±*10*-25%[94].

В сложившейся ситуации, исходя из характеристик оцениваемого объекта, состояния рынка, а также из принятой методологии и условий проведения расчетов, Оценщик полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как обычная.

Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах интервала с границами, отличающимися от итогового результата ее оценки на ±15%.

*Интервал, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость оцениваемого объекта,* составляет *от 276 873 000 рублей до 374 593 000 рублей.*

## 17. Заявление о соответствии

У Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассмотренных в настоящем отчете или в отношении сторон, имеющих к ним отношение.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщик удостоверяет, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, а также делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, изложенных в отчете и наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно.

Оценщик заявляет о своей независимости и независимости юридического лица, с которым заключен трудовой договор, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета. При проведении оценки Правила профессиональной этики Ассоциации «Русское общество оценщиков» и «Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» не нарушались.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611, «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» — СПОД РОО 2022, утвержденными протоколом № 28-С от 07.11.2022 Совета РОО, Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «СФСО» (утв. Протоколом Совета СРО «СФСО» № 472 от 18.11.2022).

---

[91] *Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014, VPGA9 Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и неопределенность в оценке.*

[92] *Известны лишь проекты подобных рекомендаций, см. например, «Рекомендации по раскрытию неопределенность результатов оценки» http://sroroo.ru/press_center/news/749156/?sphrase_id=28929*

[93] *См. например, Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности, http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3657,*
*Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf*

[94] *См., например, RICS/IPDSaleprice – Valuationsreport - ежегодные (с 2003 г.) отчеты по исследованию соотношения «цена сделки - оценка» на европейских рынках недвижимости, публикуемые RICS*

## 18. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утверждён Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утверждён Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждён Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждён Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждён Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждён Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 01-01-2022, утвержденные решением Совета РОО от 07.11.2022 (протокол № 28-С).
11. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО» (утв. Протоколом Совета СРО «СФСО» № 472 от 18.11.2022)
12. Оценка недвижимости. Учебник / коллектив авторов; под редакцией М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2024.
13. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Учебное пособие. - 5-е изд., переработанное. - М.: КНОРУС, 2021.
14. Тазихин В.И. «Оценка коммерческой недвижимости: теория и практика». — СПб.: Питер, 2021.
15. Варламов А.А., Комаров С.И. Оценка объектов недвижимости: учебник. – М.: ИНФРА-М, 2024.
16. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2025.
17. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2025.
18. Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2025.
19. Лейфер Л.А. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород 2025.
20. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Нижний Новгород 2025.
21. Данные сети Internet.
22. Данные правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов на объект оценки.

## Приложения

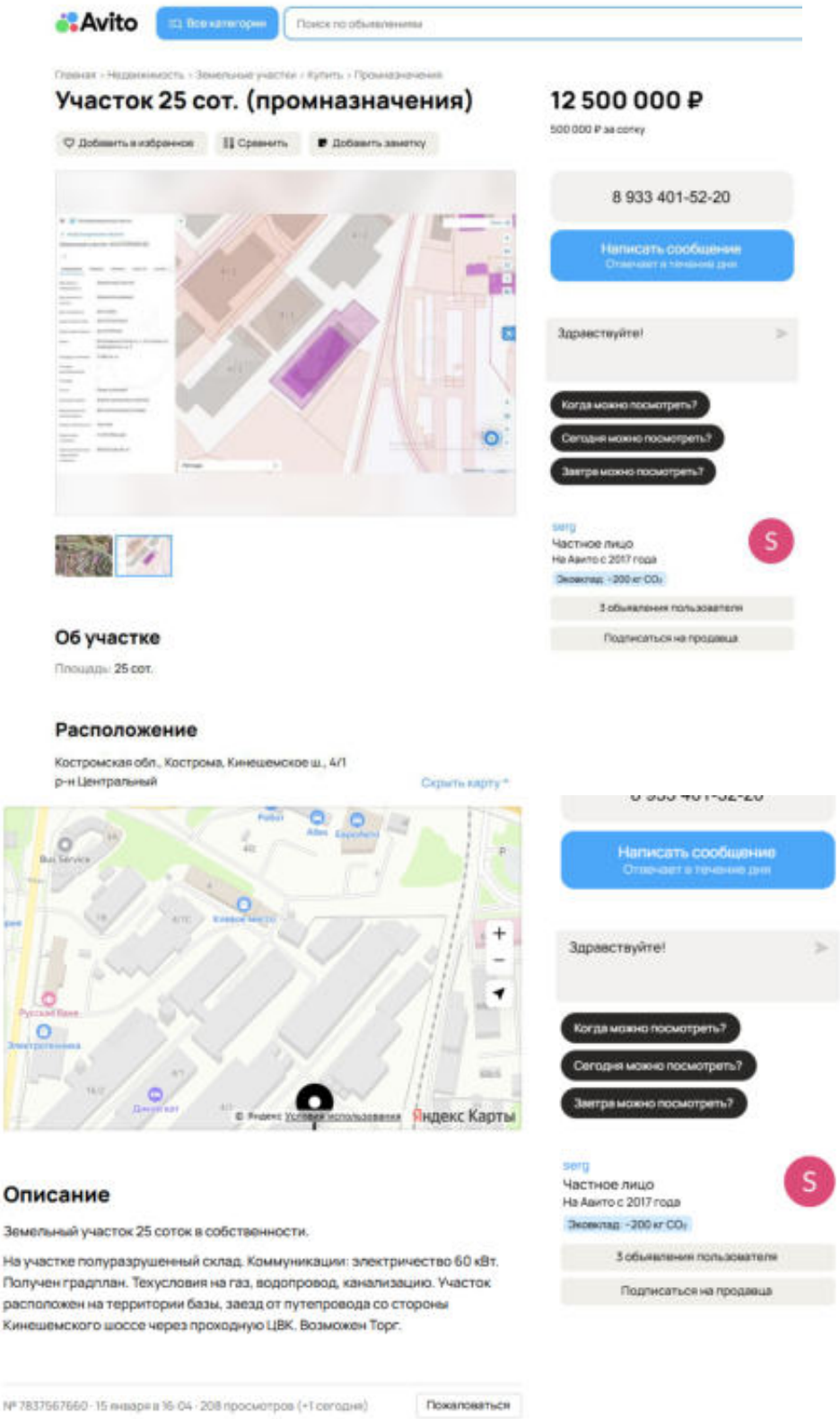
### Приложение № 1. Сведения об объектах-аналогах

Предложения по продаже земельных участков

В период проведения работ по всем объявлениям производились телефонные переговоры с целью выявить подробные характеристики объектов-аналогов. Вся информация, содержащаяся в объявлениях, актуальна на дату оценки.

Предложения по продаже земельных участков

Объект-аналог № 1

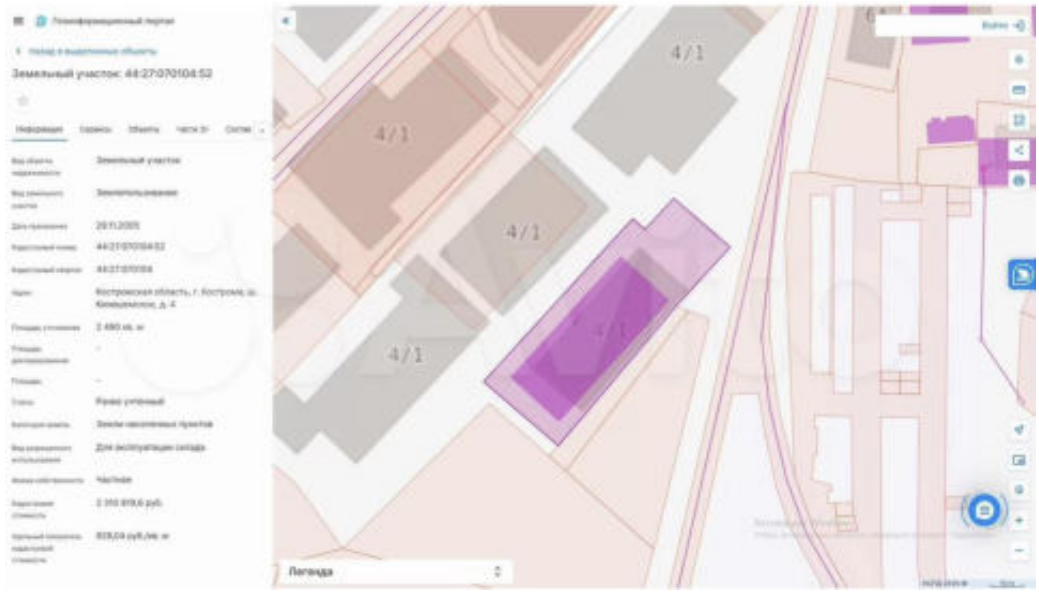


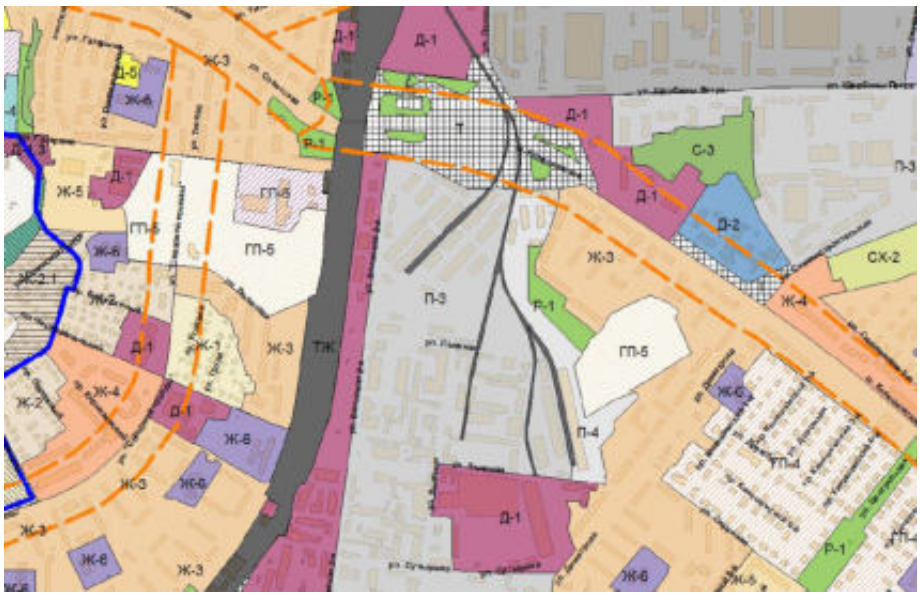

https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_7837567660

В ходе интервьюирования было установлено, что к продаже предлагается участок с кадастровым номером 44:27:070104:52.

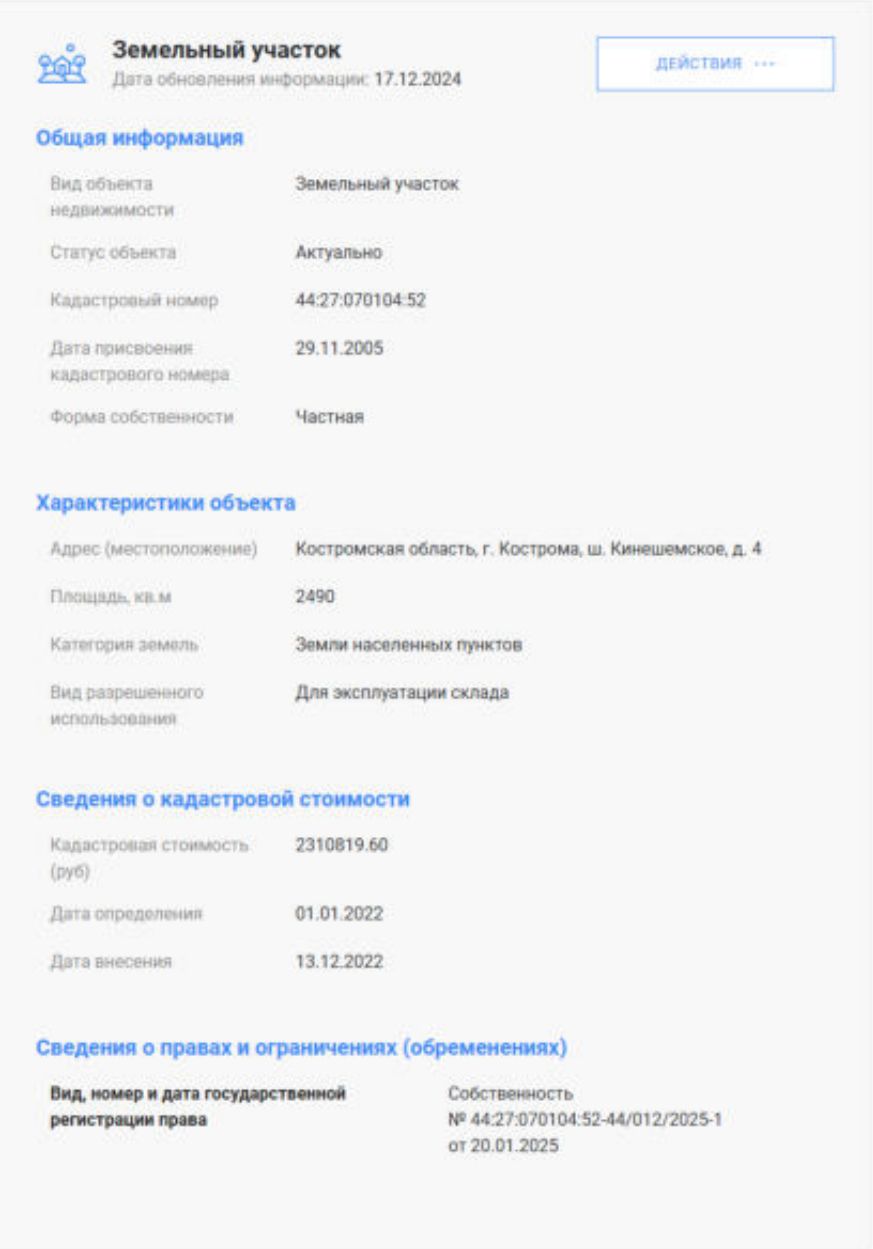
Материалы, содержащиеся в объявлении







https://gradkostroma.ru/i/u/society/land-use/Муниципальные_нормативы.htm



**Земельный участок**
Дата обновления информации: 17.12.2024

ДЕЙСТВИЯ

**Общая информация**

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:070104:52 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 29.11.2005 |
| Форма собственности | Частная |

**Характеристики объекта**

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Костромская область, г. Кострома, ш. Кинешемское, д. 4 |
| Площадь, кв.м | 2490 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Для эксплуатации склада |

**Сведения о кадастровой стоимости**

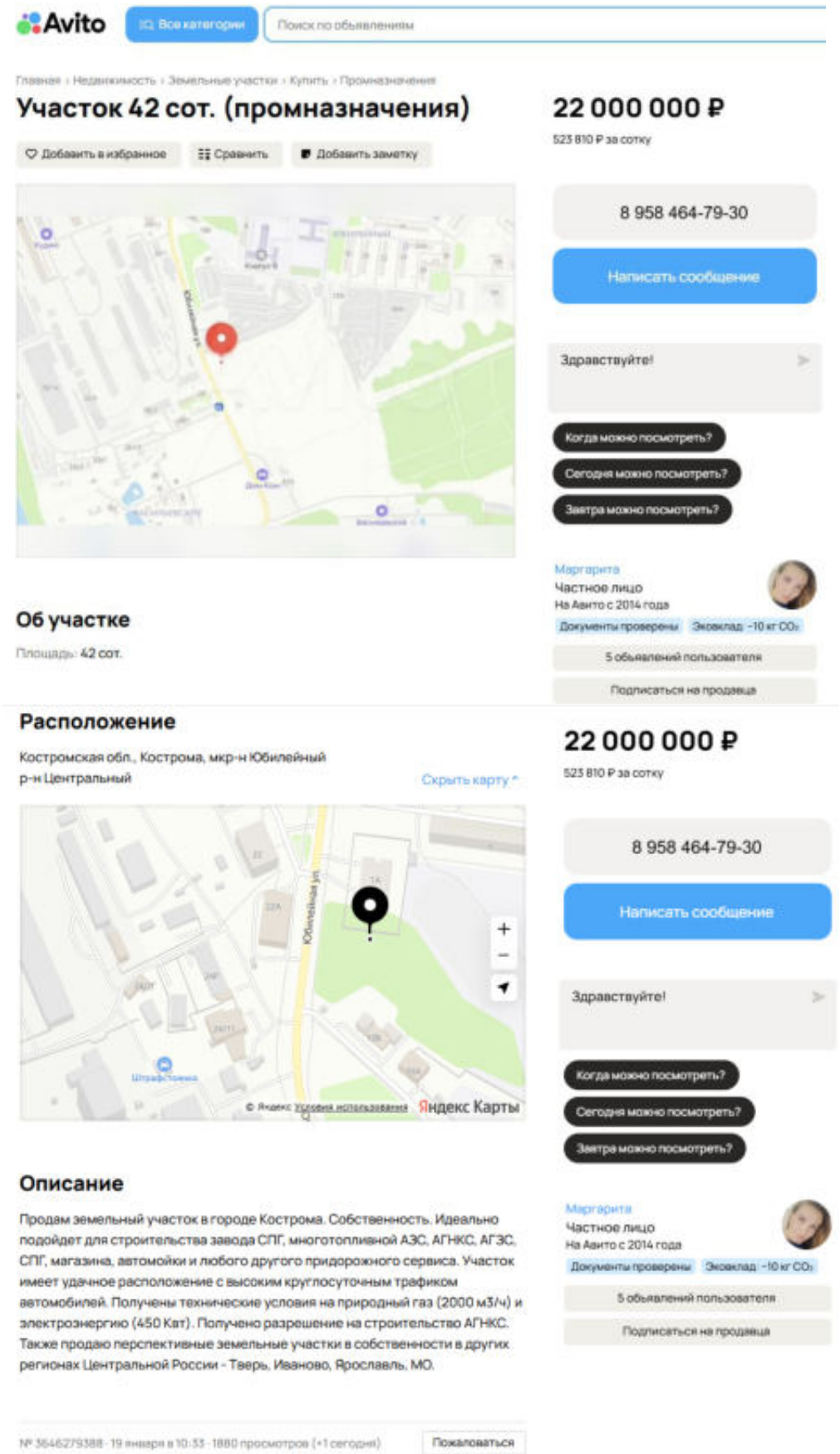
| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 2310819.60 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 13.12.2022 |

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

| | |
|---|---|
| **Вид, номер и дата государственной регистрации права** | Собственность<br>№ 44:27:070104:52-44/012/2025-1<br>от 20.01.2025 |

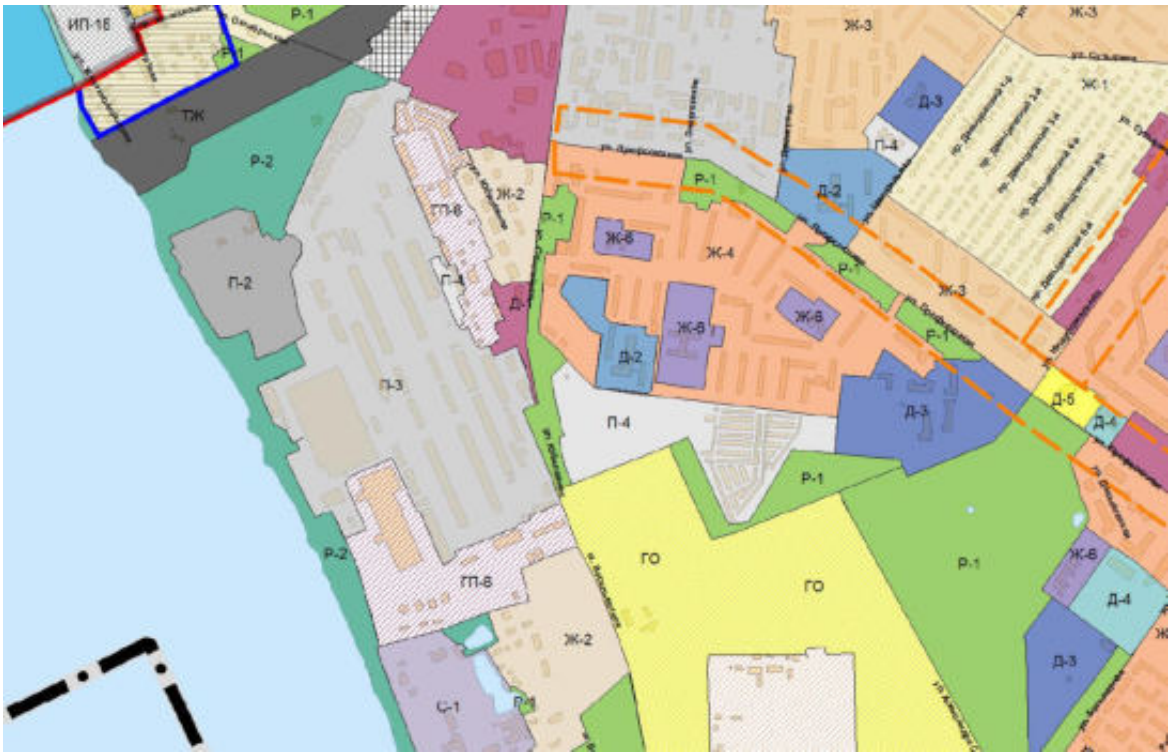
Данные Росреестра
https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Объект-аналог № 2




https://www.avito.ru/kostroma/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._promnaznacheniya_3646279388

В ходе интервьюирования было установлено, что к продаже предлагается участок с кадастровым номером 44:27:070705:12.




https://gradkostroma.ru/i/u/society/land-use/Муниципальные_нормативы.htm

**Земельный участок**
Дата обновления информации: 04.08.2025
действия

**Общая информация**

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:070705:12 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 08.08.2003 |
| Форма собственности | Частная |

**Характеристики объекта**

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Костромская область, г Кострома, ул Юбилейная, 24 |
| Площадь, кв.м | 4233 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Объекты дорожного сервиса |

**Сведения о кадастровой стоимости**

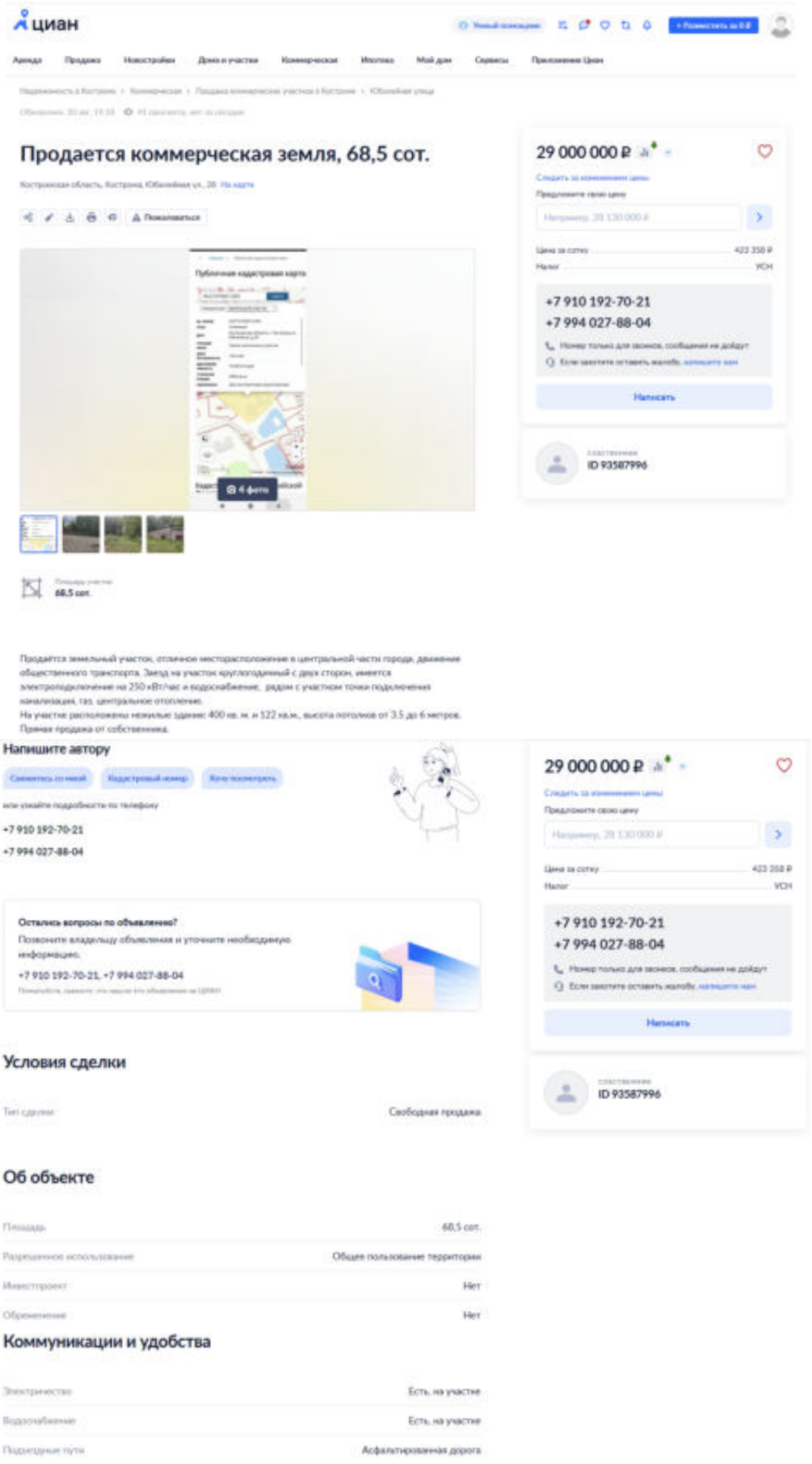
| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 3651131.82 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 27.02.2023 |

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

| | |
|---|---|
| **Вид, номер и дата государственной регистрации права** | Собственность<br>№ 44:27:070705:12-44/012/2022-8<br>от 19.09.2022 |

Данные Росреестра
https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Объект-аналог № 3




https://kostroma.cian.ru/sale/commercial/320302182/

Материалы, содержащиеся в объявлении

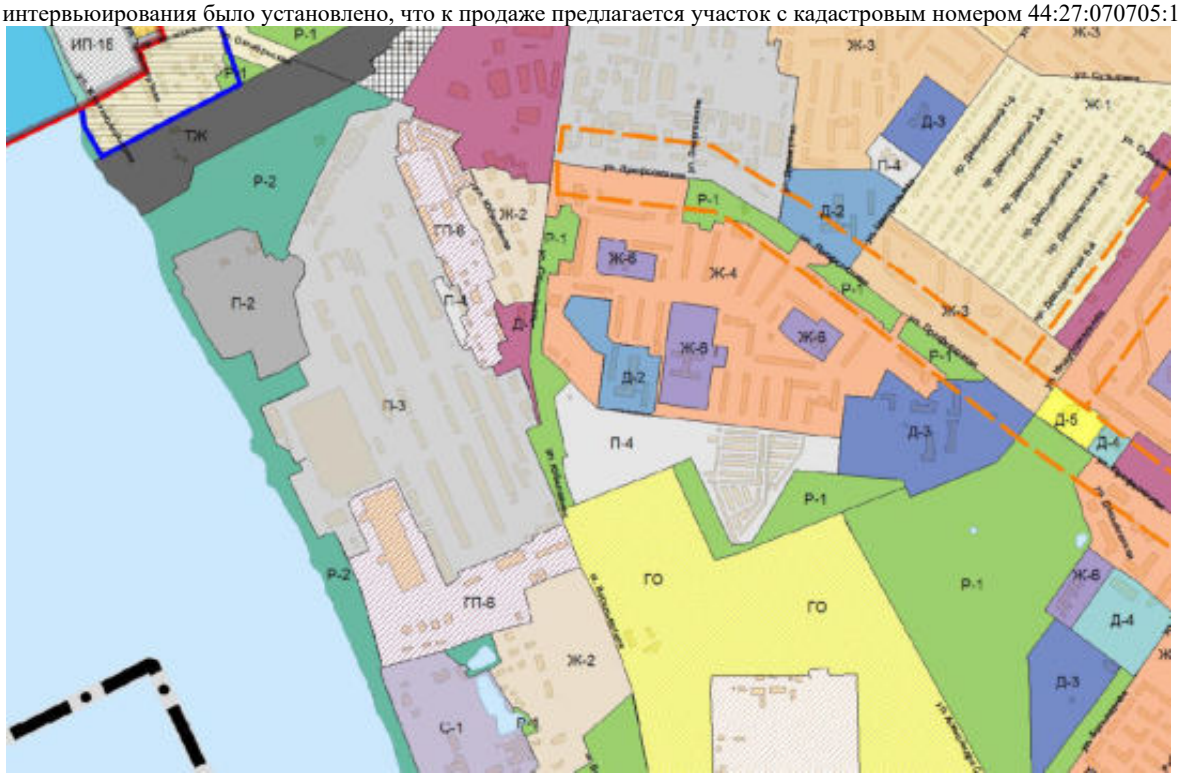









В ходе интервьюирования было установлено, что к продаже предлагается участок с кадастровым номером 44:27:070705:12.




https://gradkostroma.ru/i/u/society/land-use/Муниципальные_нормативы.htm

**Земельный участок**
Дата обновления информации: 01.07.2025

ДЕЙСТВИЯ

**Общая информация**

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:070601:2361 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 19.06.2025 |
| Форма собственности | Частная |

**Характеристики объекта**

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Костромская область, г. Кострома, ул. Юбилейная, д.28 |
| Площадь, кв.м | 6850 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Для эксплуатации существующих зданий |

**Сведения о кадастровой стоимости**

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 5132910.50 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 01.07.2025 |

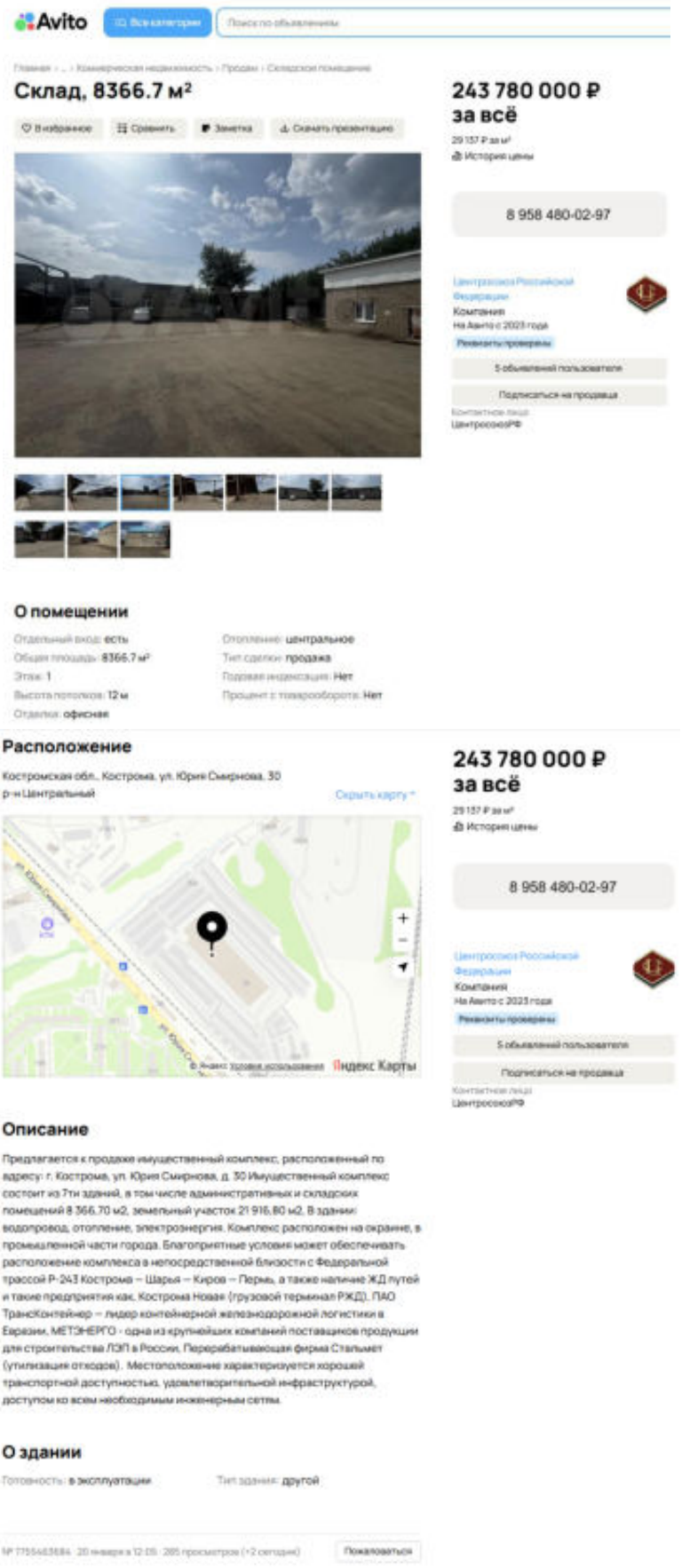
**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

| | |
|---|---|
| **Вид, номер и дата государственной регистрации права** | Собственность № 44:27:070601:2361-44/012/2025-1 от 19.06.2025 |

Данные Росреестра
https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Предложения по продаже производственно-складских объектов

Объект-аналог № 1




https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_8366.7_m_7755463684

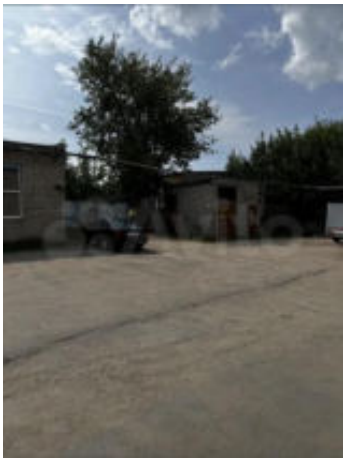
В ходе интервьюирования было установлено, что в составе комплекса имеется порядка 1 000 м$^2$ административных помещений. Все помещения в составе комплекса являются отапливаемыми.

Материалы, содержащиеся в объявлении











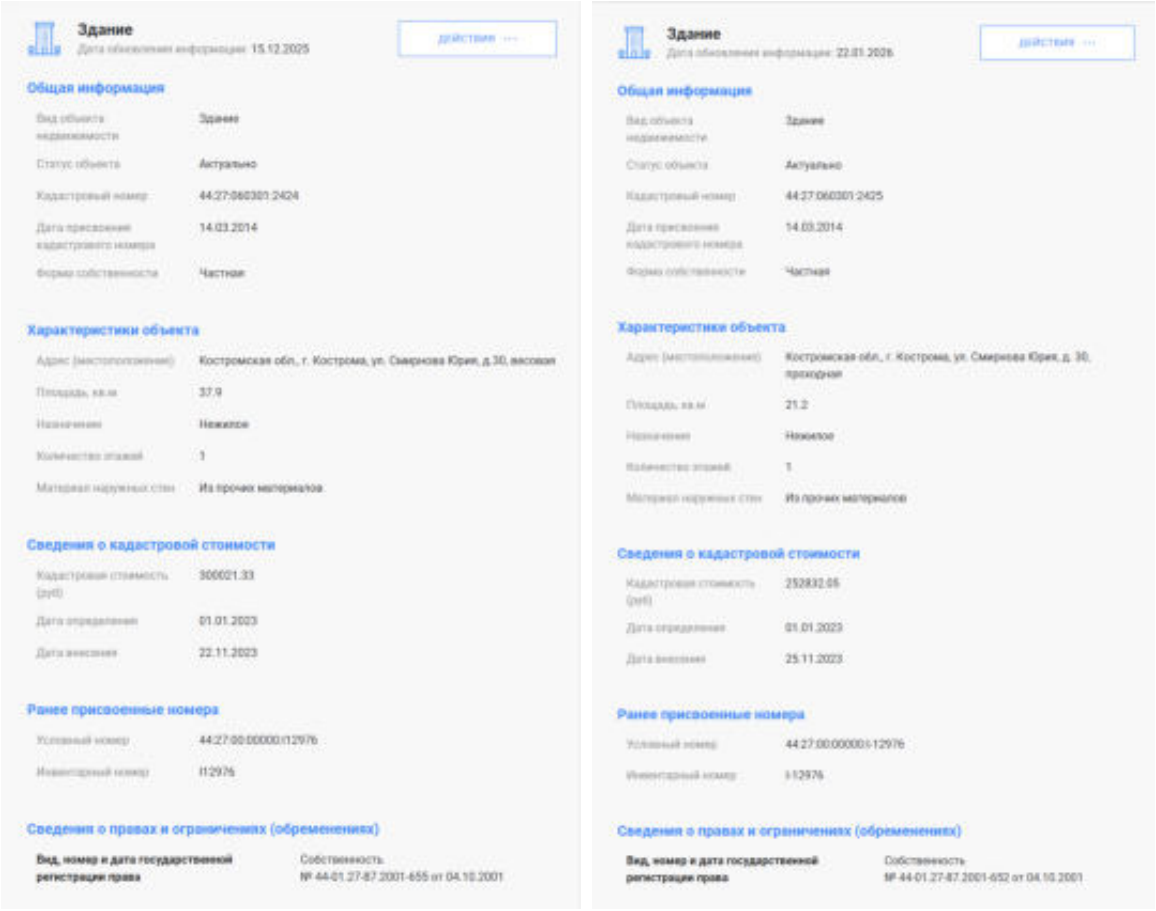



Здание
Дата обновления информации: 20.03.2024
ДЕЙСТВИЯ
Общая информация
Вид объекта недвижимости: Здание
Статус объекта: Актуально
Кадастровый номер: 44:27:060301:1820
Дата присвоения кадастрового номера: 08.05.2013
Форма собственности: Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение): Костромская обл, р-н Костромской, г Кострома, ул Смирнова Юрия, д.30
Площадь, кв.м: 7644.7
Назначение: Нежилое
Количество этажей: 1
Количество подземных этажей: -
Материал наружных стен: Кирпичные
Год завершения строительства: 1979
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб): 73256469.01
Дата определения: 01.01.2023
Дата внесения: 20.03.2024
Ранее присвоенные номера
Инвентарный номер: I-12976
Условный номер: 44:27:201:37673
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность № 44-01.27-43.2004-4365 от 28.12.2004

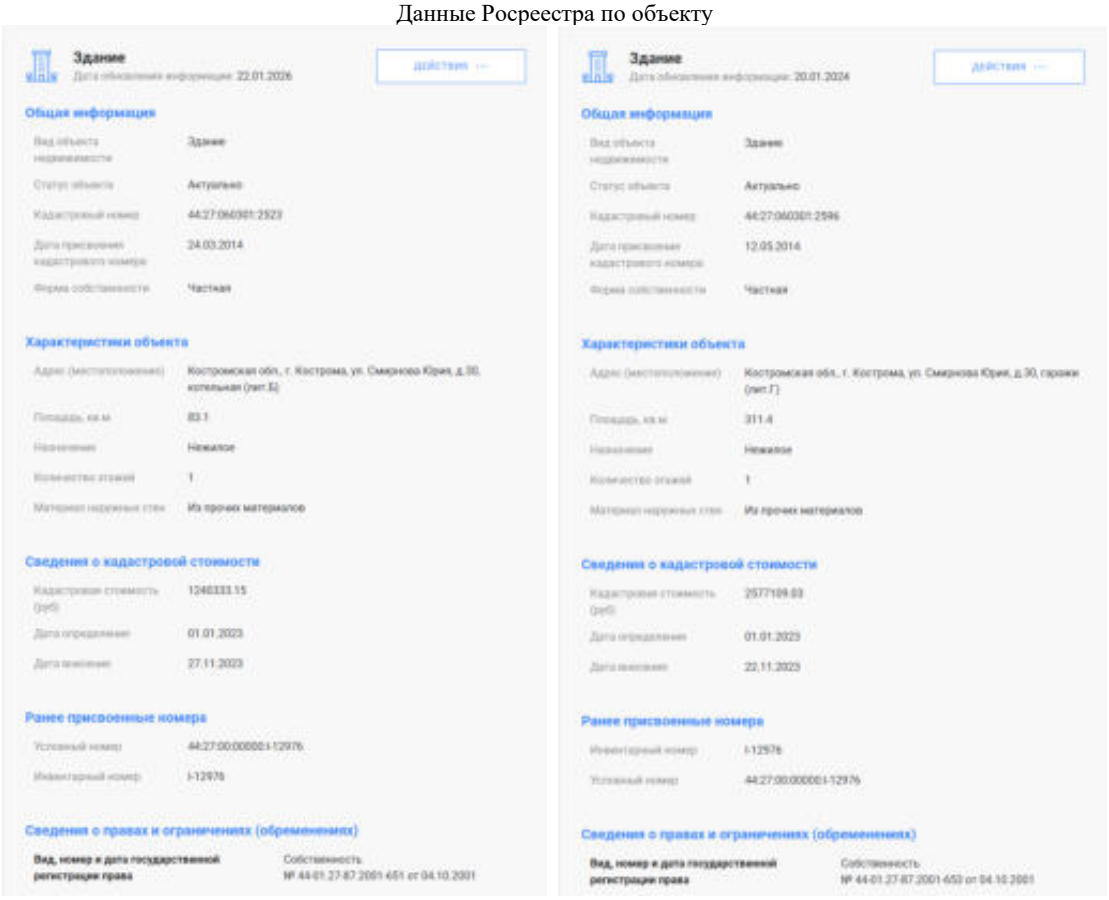


Здание
Дата обновления информации: 15.12.2025
ДЕЙСТВИЯ
Общая информация
Вид объекта недвижимости: Здание
Статус объекта: Актуально
Кадастровый номер: 44:27:060301:2023
Дата присвоения кадастрового номера: 15.12.2013
Форма собственности: Частная
Характеристики объекта
Адрес (местоположение): Костромская обл., г.Кострома, ул. Ю.Смирнова, дом 30, трансформаторная подстанция
Площадь, кв.м: 31.2
Назначение: Нежилое
Количество этажей: 1
Материал наружных стен: Из прочих материалов
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб): 394871.57
Дата определения: 01.01.2023
Дата внесения: 25.11.2023
Ранее присвоенные номера
Условный номер: 44:27:00:000001:12976
Инвентарный номер: I-12976
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность № 44-01.27-87.2001-650 от 04.10.2001

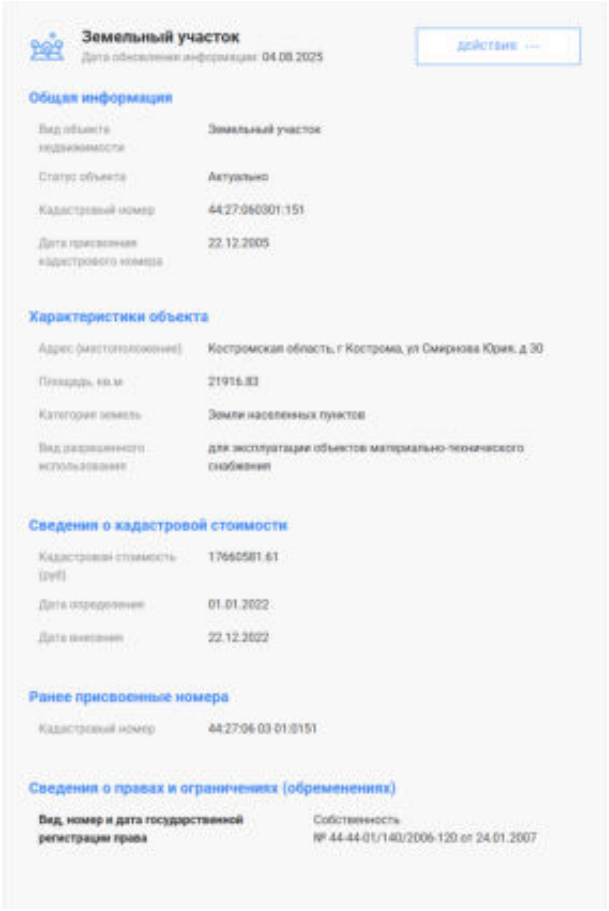
https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Данные Росреестра по объекту




https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Данные Росреестра по объекту




https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Данные Росреестра по объекту



Земельный участок

Дата обновления информации: 04.08.2025

действие

Общая информация

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:060301:151 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 22.12.2005 |

Характеристики объекта

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Костромская область, г Кострома, ул Смирнова Юрия, д 30 |
| Площадь, кв.м | 21916.83 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | для эксплуатации объектов материально-технического снабжения |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 17660581.61 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 22.12.2022 |

Ранее присвоенные номера

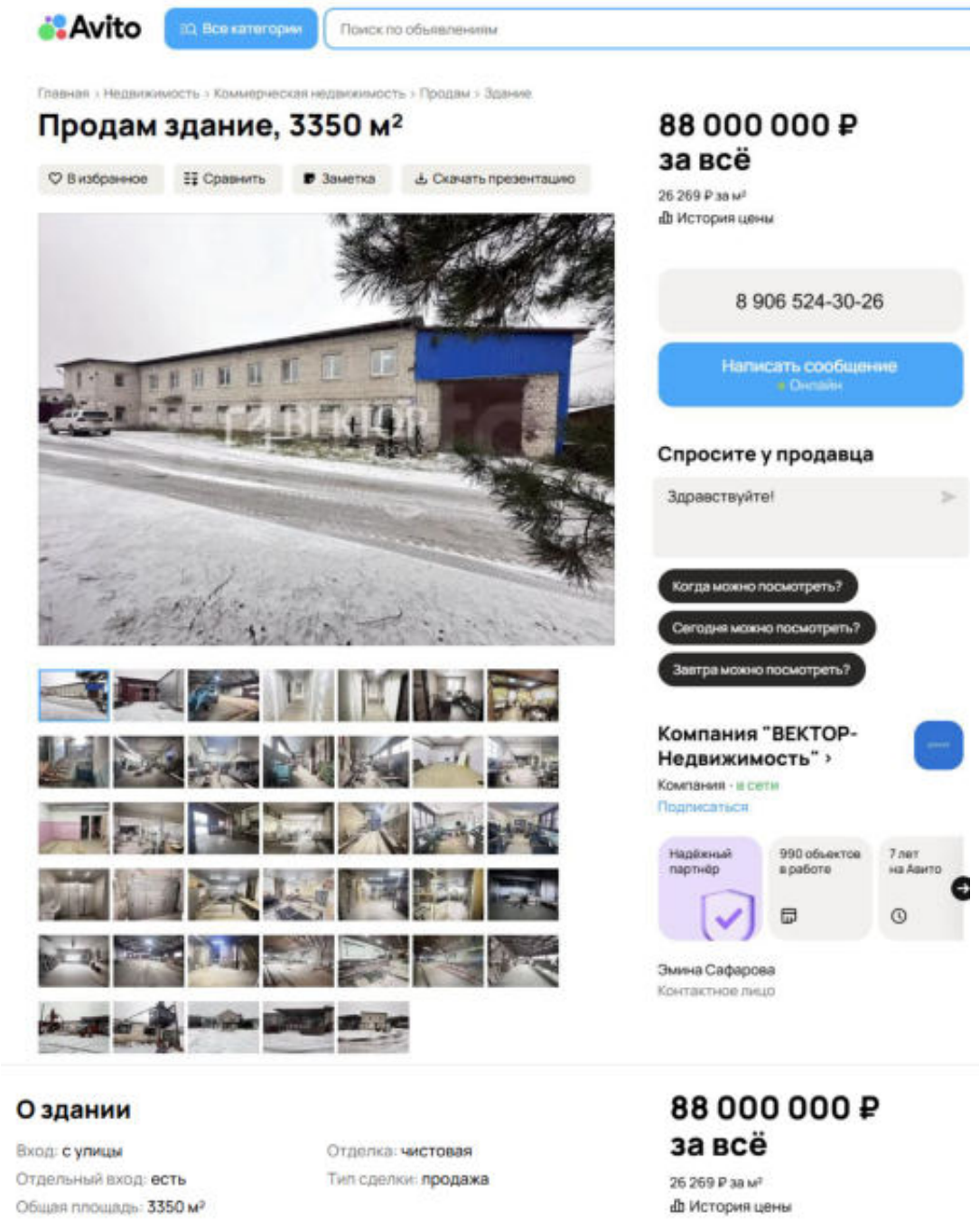
| | |
|---|---|
| Кадастровый номер | 44:27:06 03 01:0151 |

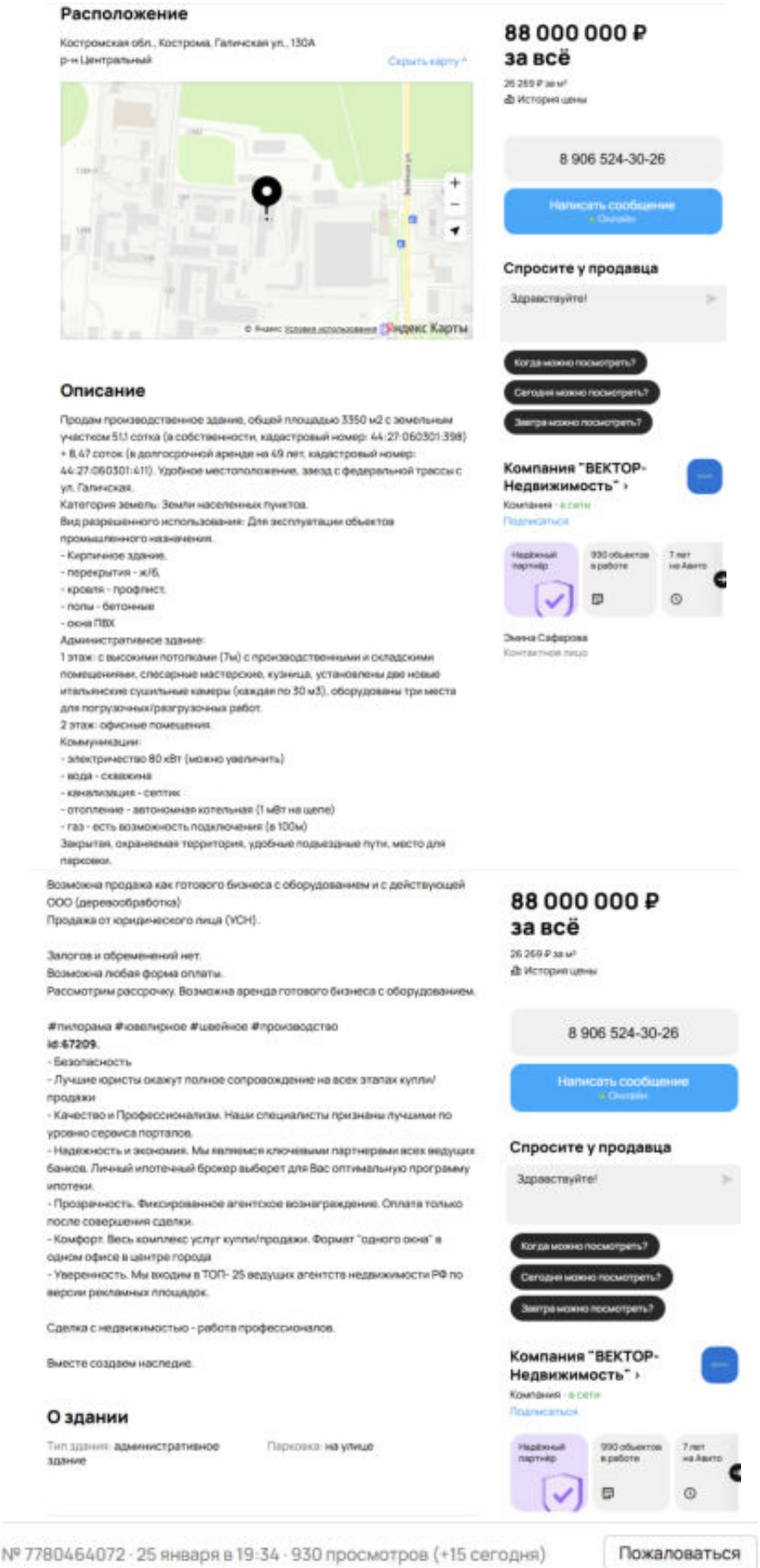
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 44-44-01/140/2006-120 от 24.01.2007 |

https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Данные Росреестра по объекту

Объект-аналог № 2





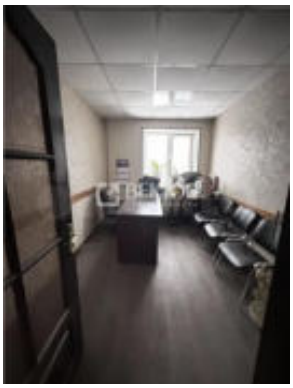

https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_3350_m_7780464072

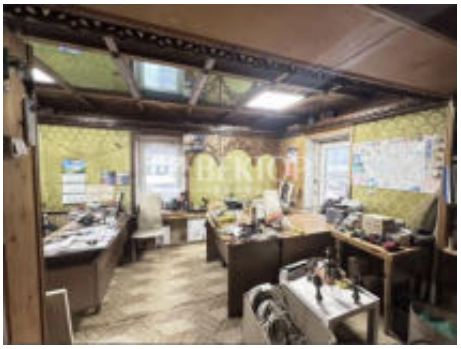
В ходе интервьюирования было установлено, что в составе комплекса имеется порядка 700 м$^2$ административных помещений. Все помещения в составе комплекса являются отапливаемыми.

Материалы, содержащиеся в объявлении

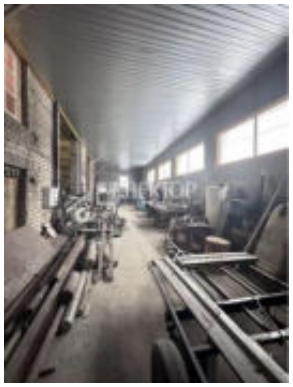


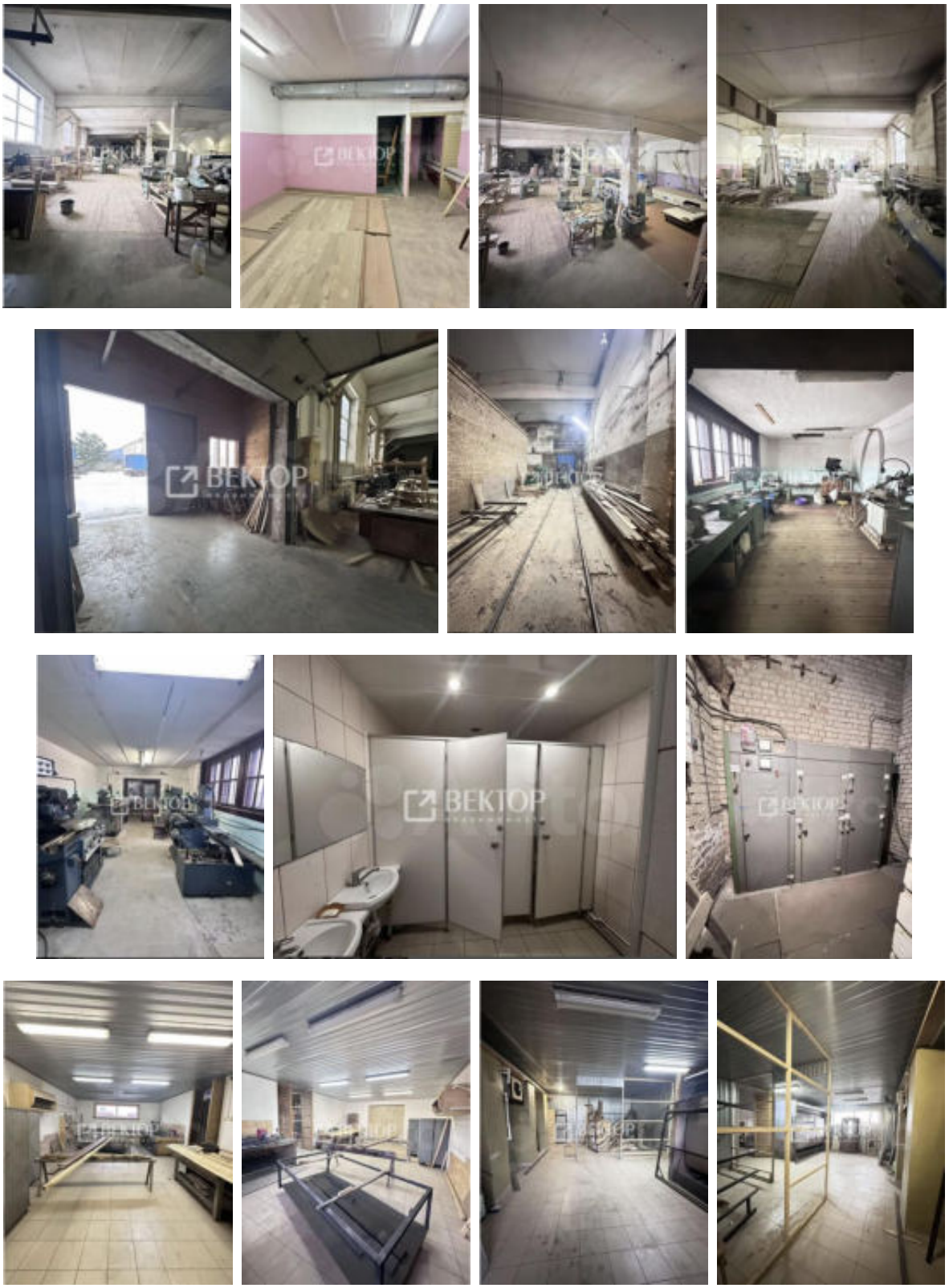


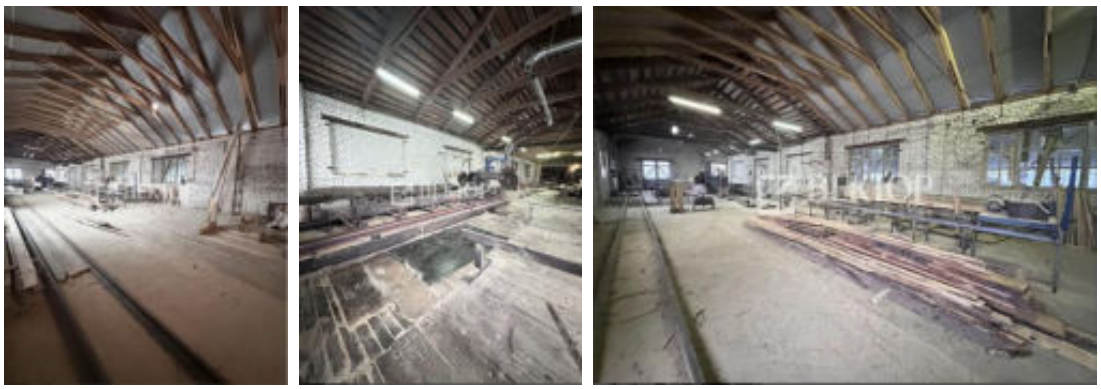






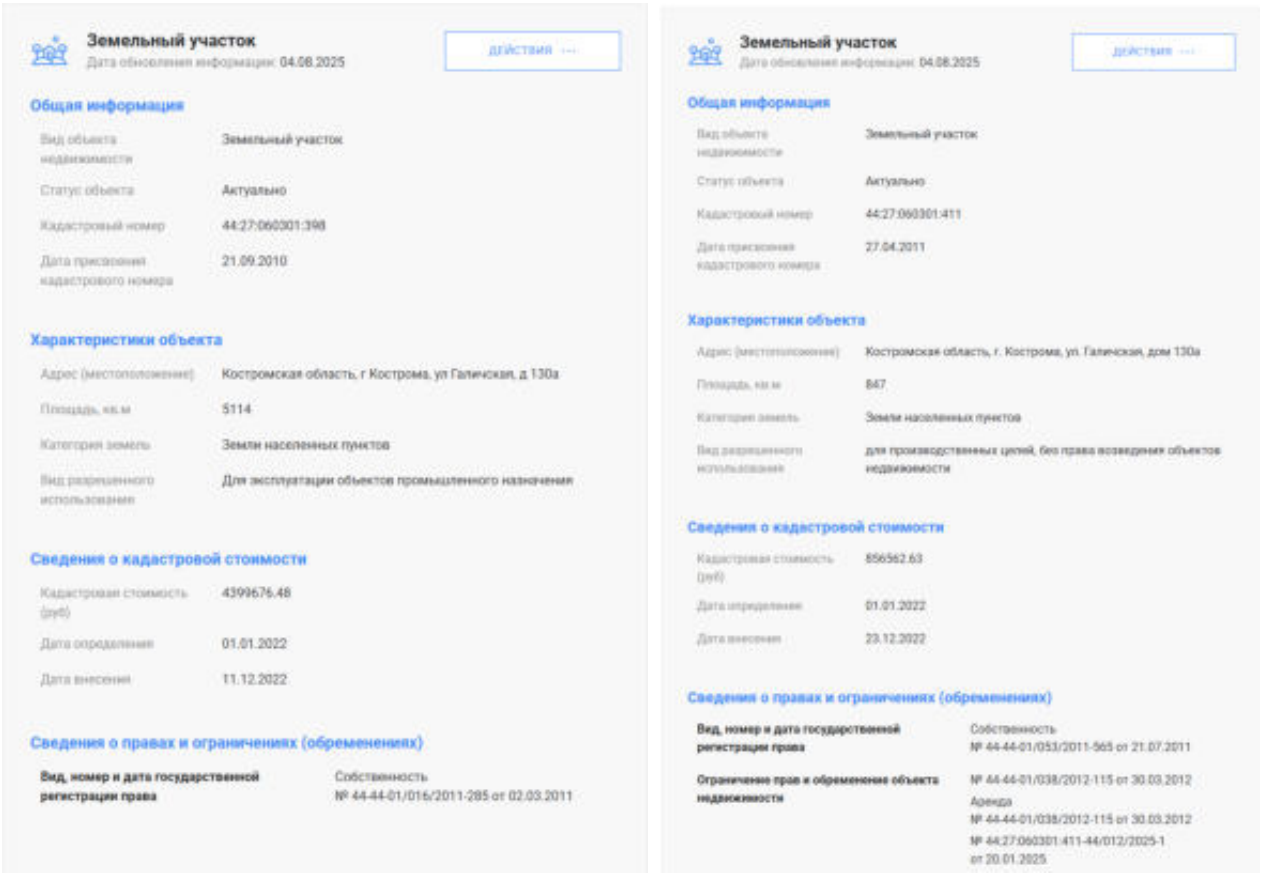













Земельный участок
Дата обновления информации: 04.08.2025
ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:060301:398 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 21.09.2010 |

Характеристики объекта

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Костромская область, г Кострома, ул Галичская, д 130а |
| Площадь, кв.м | 5114 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Для эксплуатации объектов промышленного назначения |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 4399676.48 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 11.12.2022 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 44-44-01/016/2011-285 от 02.03.2011 |

Земельный участок
Дата обновления информации: 04.08.2025
ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:060301:411 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 27.04.2011 |

Характеристики объекта

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Костромская область, г. Кострома, ул. Галичская, дом 130а |
| Площадь, кв.м | 847 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | для производственных целей, без права возведения объектов недвижимости |

Сведения о кадастровой стоимости

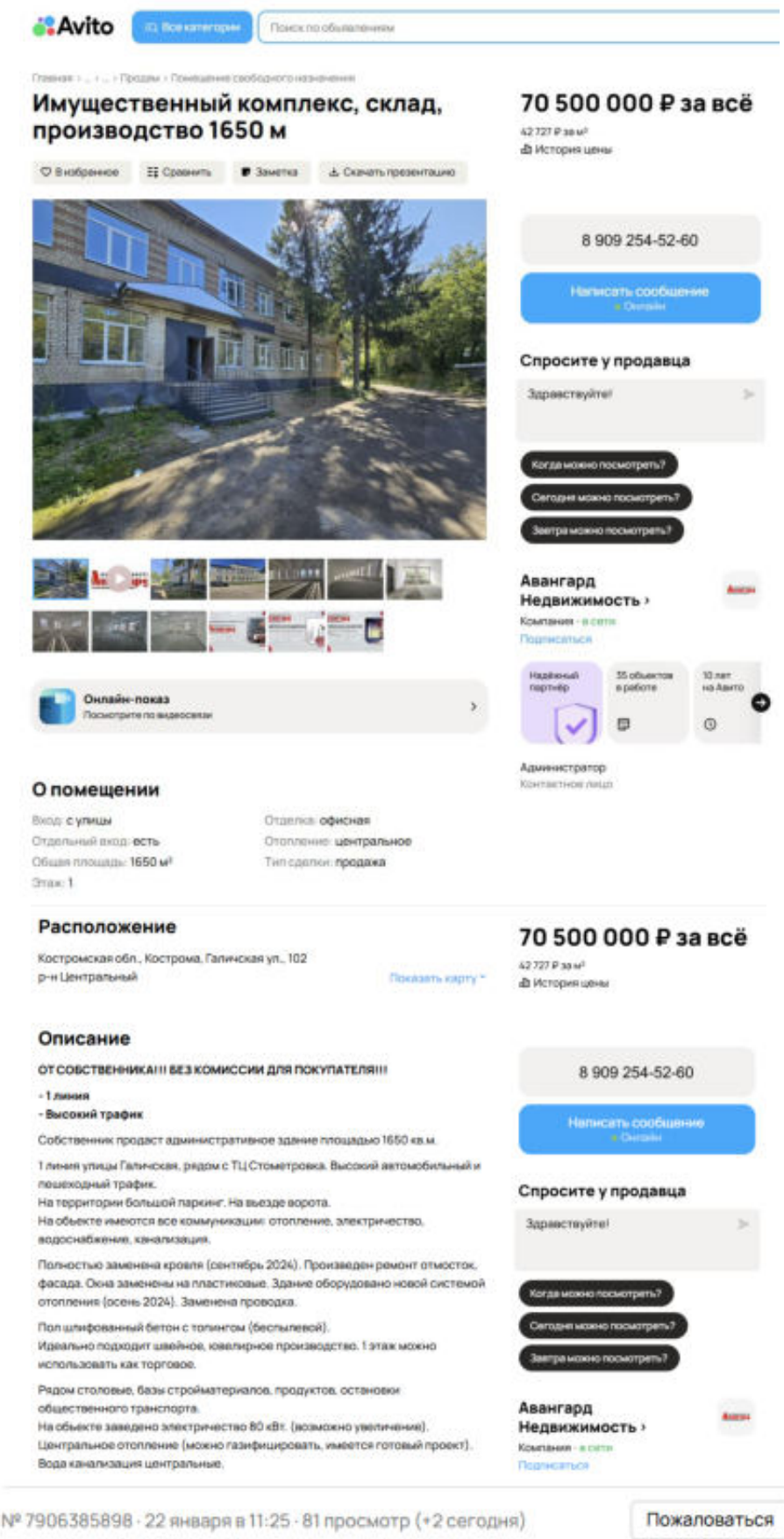
| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 856562.63 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 23.12.2022 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 44-44-01/053/2011-965 от 21.07.2011 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | № 44-44-01/038/2012-115 от 30.03.2012 Аренда № 44-44-01/038/2012-115 от 30.03.2012 № 44:27:060301:411-44/012/2025-1 от 20.01.2025 |

https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Данные Росреестра по объекту

Объект-аналог № 3

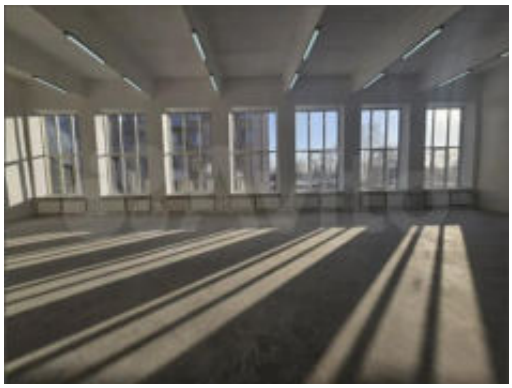
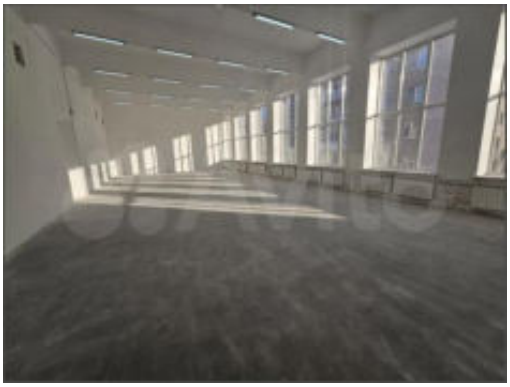



https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_sklad_proizvodstvo_1650_m_7906385898

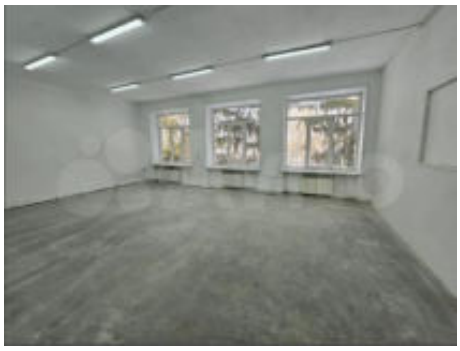
В ходе интервьюирования было установлено, что имущественных комплекс может быть использован в качестве производственно-складского. Здание является 2-х этажным с подвалом (подвал под всем зданием). Все помещения в составе комплекса являются отапливаемыми.

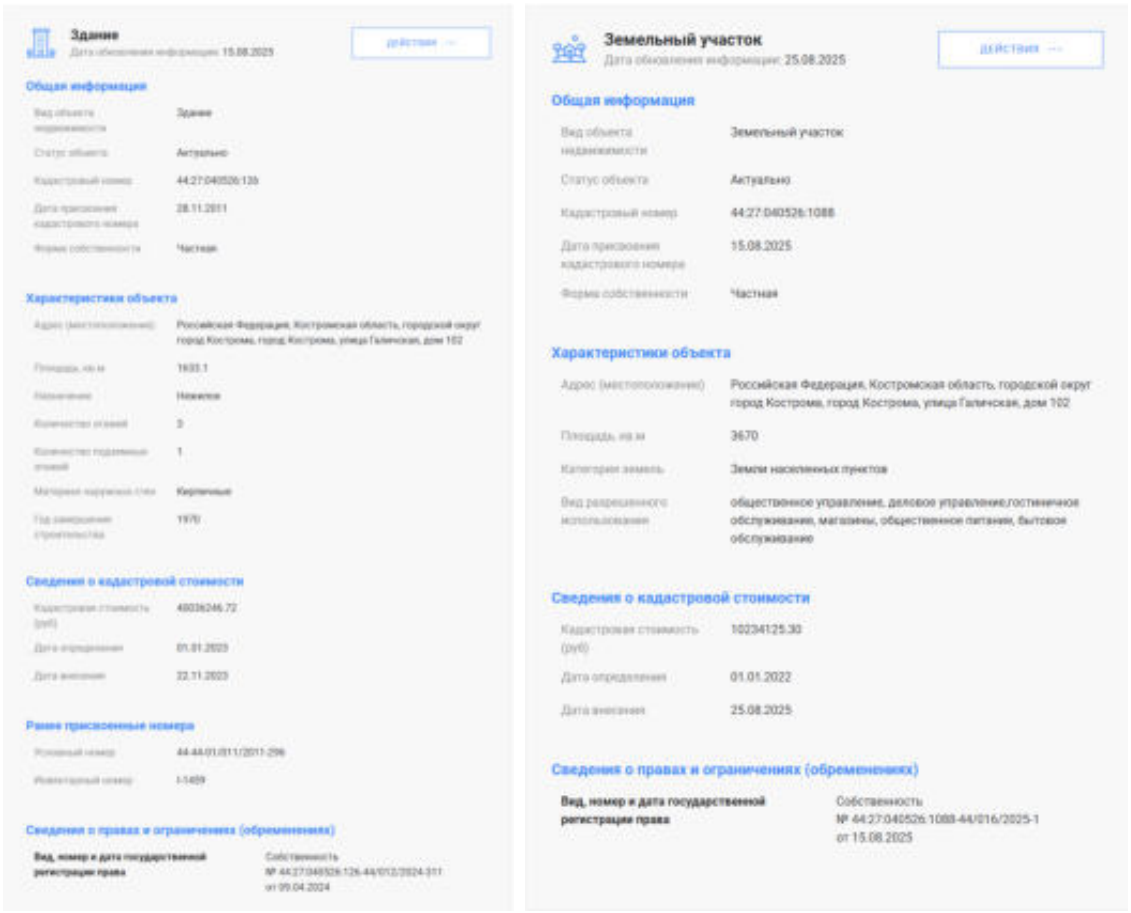
Материалы, содержащиеся в объявлении







Здание
Дата обновления информации: 15.08.2025
действия

Общая информация

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Здание |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:040526:126 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 28.11.2011 |
| Форма собственности | Частная |

Характеристики объекта

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Галичская, дом 102 |
| Площадь, кв.м | 1930.1 |
| Назначение | Нежилое |
| Количество этажей | 3 |
| Количество подземных этажей | 1 |
| Материал наружных стен | Кирпичные |
| Год завершения строительства | 1970 |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 48036246.72 |
| Дата определения | 01.01.2023 |
| Дата внесения | 22.11.2023 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|---|---|
| Условный номер | 44:44:01:011:2011:256 |
| Инвентарный номер | 1-1489 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 44:27:040526:126-44/013/2024-311 от 09.04.2024 |
|---|---|

Земельный участок
Дата обновления информации: 25.08.2025
действия

Общая информация

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 44:27:040526:1088 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 15.08.2025 |
| Форма собственности | Частная |

Характеристики объекта

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Галичская, дом 102 |
| Площадь, кв.м | 3670 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | общественное управление, деловое управление,гостиничное обслуживание, магазины, общественное питание, бытовое обслуживание |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 10234125.30 |
| Дата определения | 01.01.2022 |
| Дата внесения | 25.08.2025 |

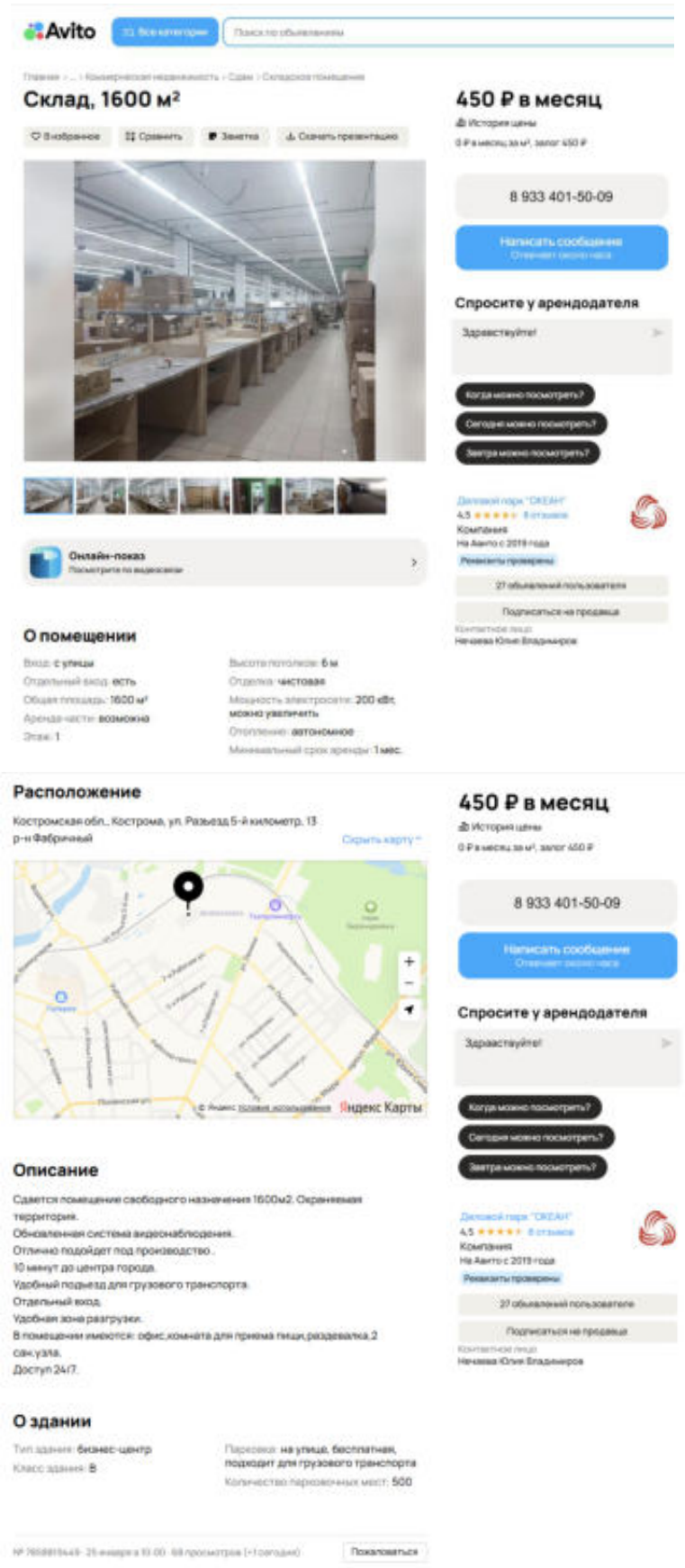
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 44:27:040526:1088-44/016/2025-1 от 15.08.2025 |
|---|---|

https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Данные Росреестра по объекту

Предложения по аренде производственно-складских объектов

Объект-аналог № 1



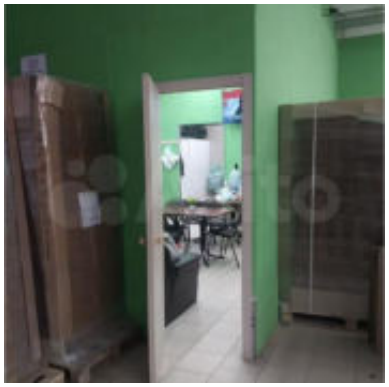

https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1600_m_7858819449

В ходе интервьюирования было установлено, что коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются дополнительно. В помещении имеется административная часть общей площадью порядка 50 м².

Материалы, содержащиеся в объявлении

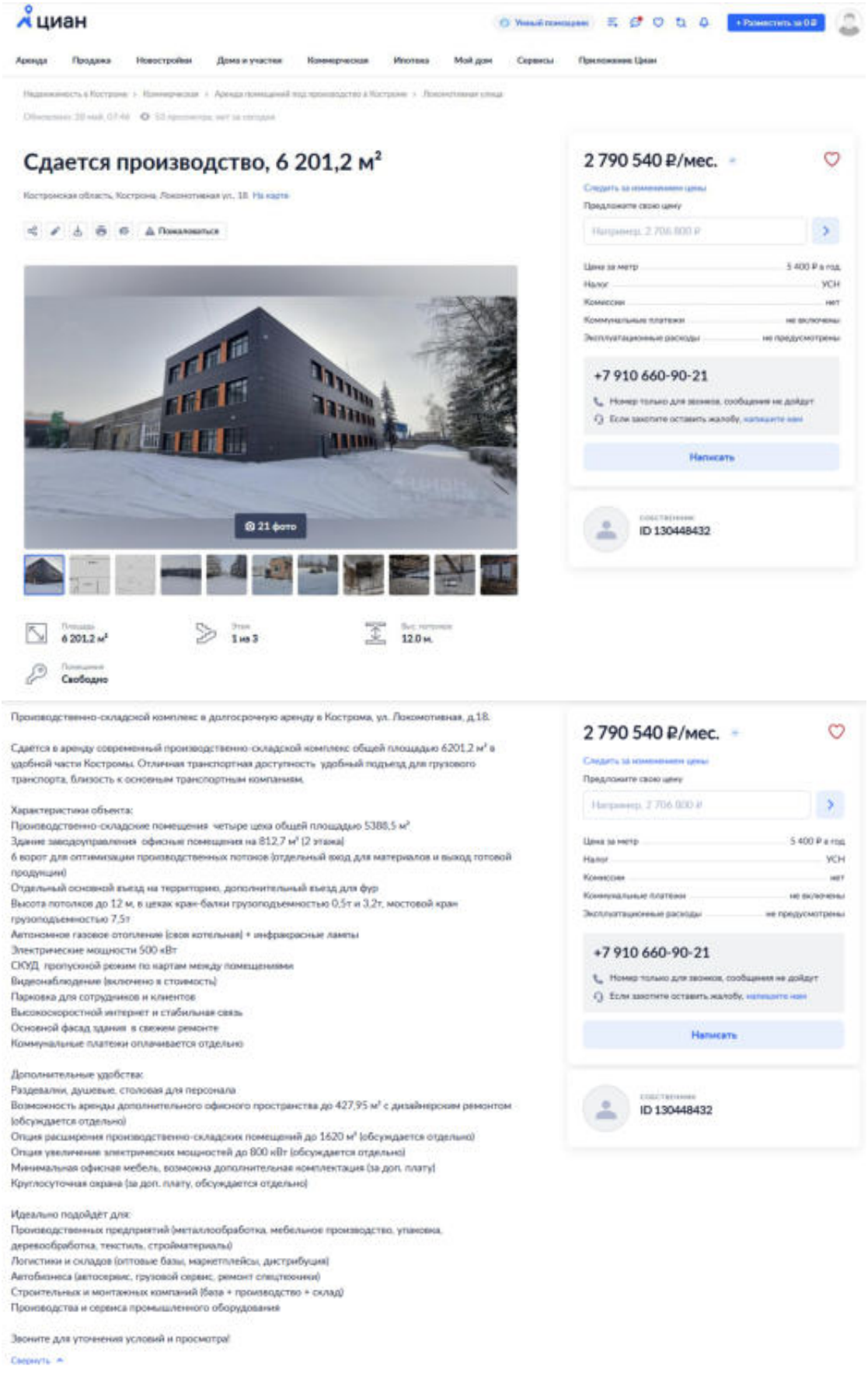








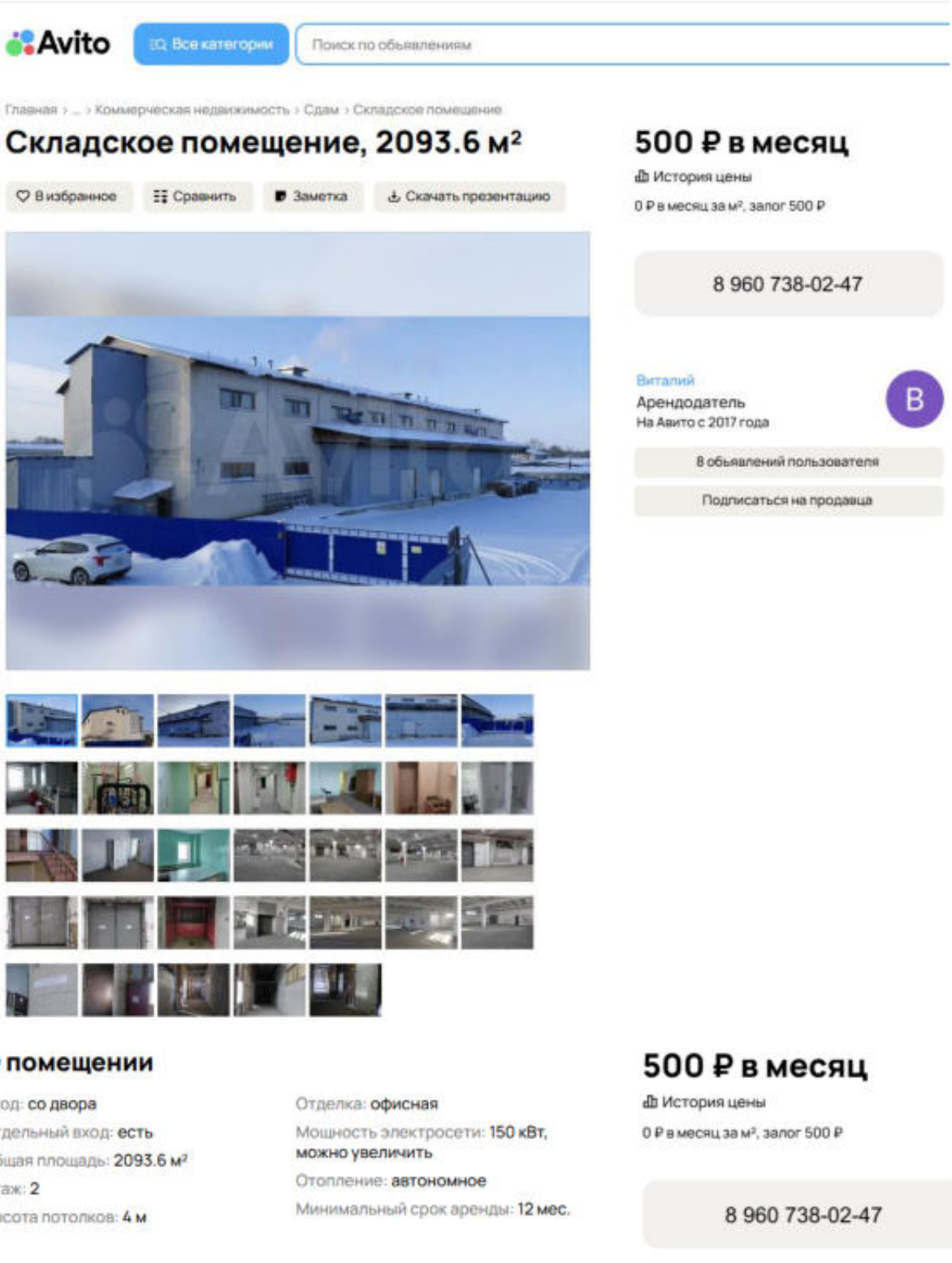
Объект-аналог № 2

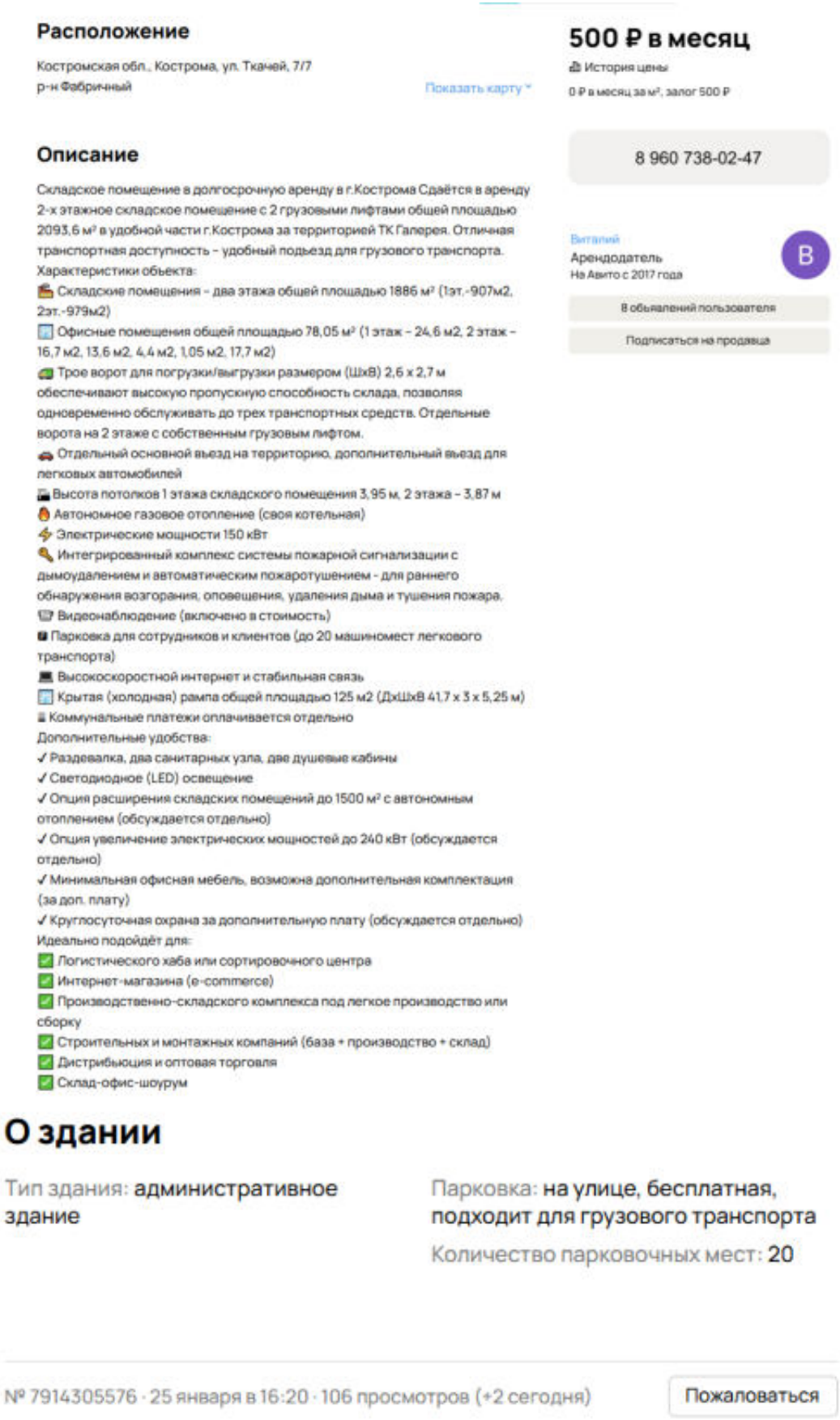



https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/316865364/

В ходе интервьюирования было установлено, что все коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются дополнительно. В составе комплекса имеется административное здание площадью 812,7 м$^2$.

Объект-аналог № 3





## Расположение

Костромская обл., Кострома, ул. Ткачей, 7/7
р-н Фабричный
Показать карту

## 500 ₽ в месяц

История цены
0 ₽ в месяц за м², залог 500 ₽

## Описание

Складское помещение в долгосрочную аренду в г.Кострома Сдаётся в аренду 2-х этажное складское помещение с 2 грузовыми лифтами общей площадью 2093,6 м² в удобной части г.Кострома за территорией ТК Галерея. Отличная транспортная доступность - удобный подъезд для грузового транспорта.
Характеристики объекта:
Складские помещения - два этажа общей площадью 1886 м² (1эт.-907м2, 2эт.-979м2)
Офисные помещения общей площадью 78,05 м² (1 этаж - 24,6 м2, 2 этаж - 16,7 м2, 13,6 м2, 4,4 м2, 1,05 м2, 17,7 м2)
Трое ворот для погрузки/выгрузки размером (ШхВ) 2,6 х 2,7 м обеспечивают высокую пропускную способность склада, позволяя одновременно обслуживать до трех транспортных средств. Отдельные ворота на 2 этаже с собственным грузовым лифтом.
Отдельный основной въезд на территорию, дополнительный въезд для легковых автомобилей
Высота потолков 1 этажа складского помещения 3,95 м, 2 этажа - 3,87 м
Автономное газовое отопление (своя котельная)
Электрические мощности 150 кВт
Интегрированный комплекс системы пожарной сигнализации с дымоудалением и автоматическим пожаротушением - для раннего обнаружения возгорания, оповещения, удаления дыма и тушения пожара.
Видеонаблюдение (включено в стоимость)
Парковка для сотрудников и клиентов (до 20 машиномест легкового транспорта)
Высокоскоростной интернет и стабильная связь
Крытая (холодная) рампа общей площадью 125 м2 (ДхШхВ 41,7 х 3 х 5,25 м)
Коммунальные платежи оплачивается отдельно
Дополнительные удобства:
✓ Раздевалка, два санитарных узла, две душевые кабины
✓ Светодиодное (LED) освещение
✓ Опция расширения складских помещений до 1500 м² с автономным отоплением (обсуждается отдельно)
✓ Опция увеличение электрических мощностей до 240 кВт (обсуждается отдельно)
✓ Минимальная офисная мебель, возможна дополнительная комплектация (за доп. плату)
✓ Круглосуточная охрана за дополнительную плату (обсуждается отдельно)
Идеально подойдёт для:
✅ Логистического хаба или сортировочного центра
✅ Интернет-магазина (e-commerce)
✅ Производственно-складского комплекса под легкое производство или сборку
✅ Строительных и монтажных компаний (база + производство + склад)
✅ Дистрибьюция и оптовая торговля
✅ Склад-офис-шоурум

8 960 738-02-47

Виталий
Арендодатель
На Авито с 2017 года
B
8 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

## О здании

Тип здания: административное здание
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 20

№ 7914305576 · 25 января в 16:20 · 106 просмотров (+2 сегодня)
Пожаловаться

https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2093.6_m_7914305576

В ходе интервьюирования было установлено, что коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются дополнительно. В составе комплекса имеются офисные помещения общей площадью порядка 78,05 м².

Материалы, содержащиеся в объявлении







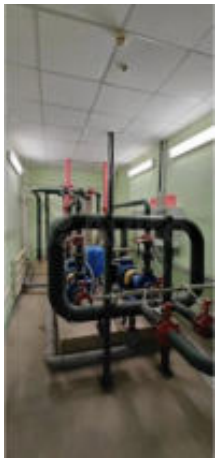























































напряженности поля 30 дБ (мкВ/м) и частотой 245 – 1000 МГц с величиной напряженности поля 37 дБ (мкВ/м).

Класс защиты: IP65.

***Внимание! Класс защиты IP65 достигается применением кабельных вводов с заглушками или с резиновыми втулками (устанавливаются в кабельные вводы при подключения кабелей), плотно охватывающими кабели и уплотнительной прокладки между корпусом и крышкой корректора. Поэтому для поддержания класса защиты IP65:***

- ***после любого открытия и закрытия корректора затяните винты крепления крышки к корпусу;***
- ***подключение к корректору осуществлять кабелем диаметром 7 – 9 мм. Кабель должен быть плотно зажат в кабельном вводе.***

***Не допускается эксплуатация корректора с отсутствующими заглушками в неиспользуемых кабельных вводах.***

"Стандартный режим эксплуатации при автономном питании":

Время измерительного цикла – 20 сек
Время операционного цикла – 300 сек
Интервал архивирования - 60 минут
Время до выключения дисплея – 2 минуты
Суммарное время активности интерфейса – не более 15 минут в месяц

### 1.2.8 Требования к надежности

Средняя наработка на отказ не менее 60000 часов.
Средний срок службы корректора не менее 12 лет.
Межповерочный интервал: 5 лет.

### 1.2.9 Требования взрывозащиты

Взрывозащищенный корректор ЕК270 выполнен с видом взрывозащиты "искробезопасная электрическая цепь" уровня "ib" группы IIB, расположенный во взрывоопасной зоне должен подключаться к сертифицированным искробезопасным цепям уровня "ib" или "ia" группы IIB или IIC и соответствует ГОСТ 30852.0-2002 (МЭК 60079-0:1998) и ГОСТ 30852.10-2002 (МЭК 60079-11:1999).

Все электрические цепи корректора являются взрывобезопасными.

**Подключение к корректору внешних устройств, в случае если корректор расположен во взрывоопасной зоне, допускается только в случаях:**

**- подключаемые устройства имеют соответствующий сертификат на искробезопасные цепи;**

**- параметры искробезопасных цепей подключаемого оборудования соответствуют параметрам соответствующих цепей корректора;**

**- при использовании сертифицированных барьеров искрозащиты.**

## 1.3 Состав изделия

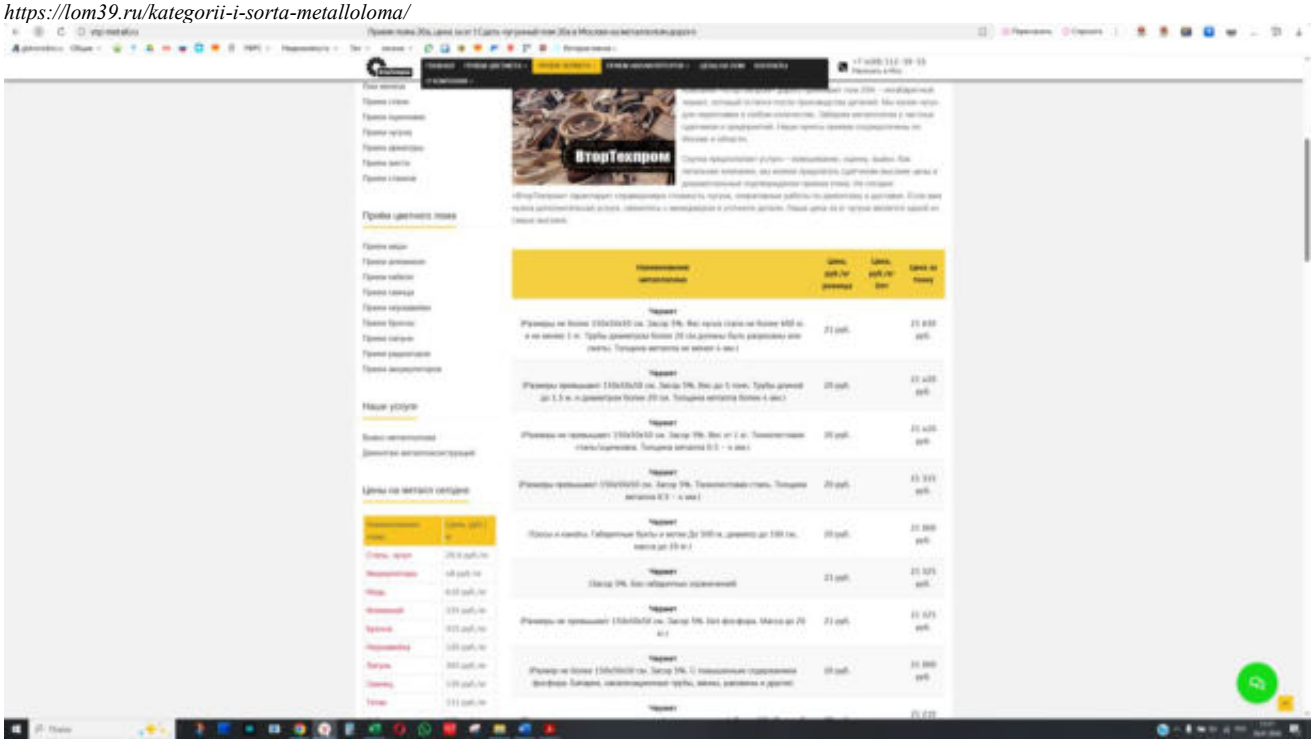
Состав изделия и комплект поставки должен соответствовать указанному в таблице

| Наименование | Обозначение | Кол. | Примечание |
|---|---|---|---|
| Корректор объема газа ЕК270 | | 1 | |

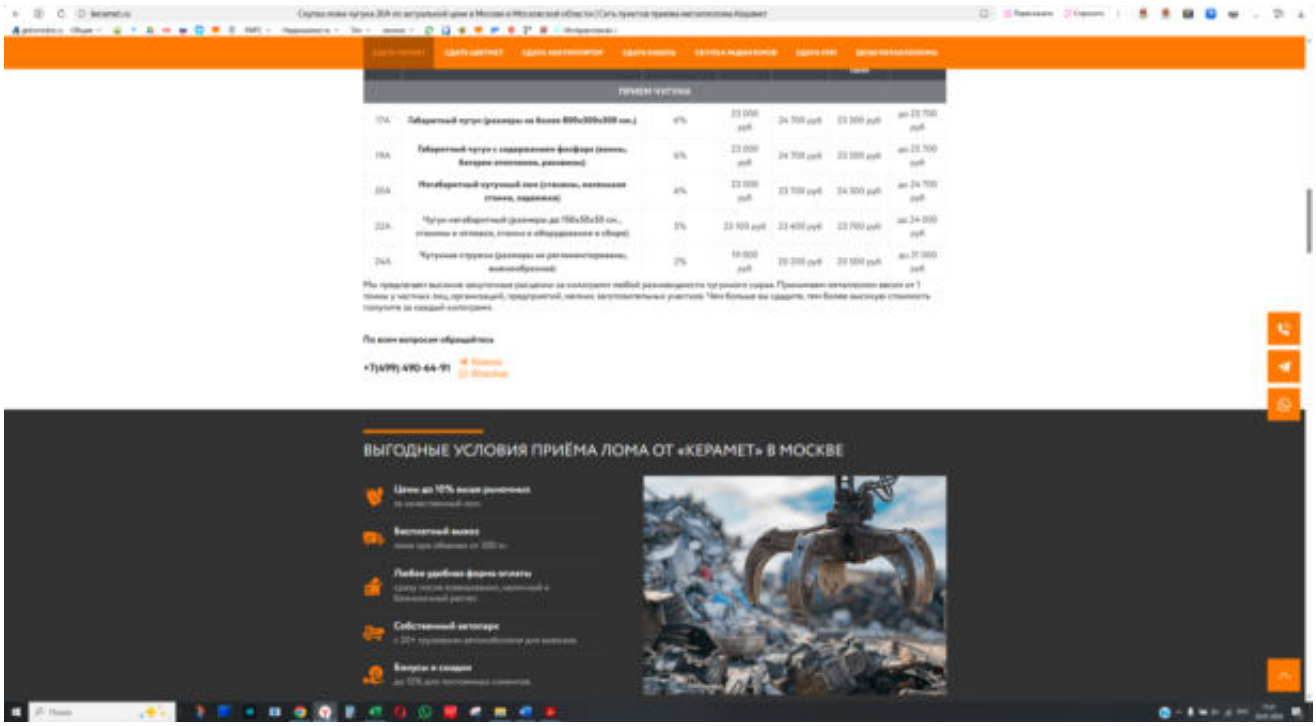
*https://gazconsalt.ru/upload/iblock/5f4/РЭ.%20Корректор%20объема%20газа%20ЕК270.pdf*




*https://lom39.ru/kategorii-i-sorta-metalloloma/*




*https://vtp-metall.ru/priem-chernyh-metallov/lom-20a/*




*https://keramet.ru/lom-chugunniy-20a/*

# ELLPREX: новый подход к традиционному оборудованию



Водогрейные стальные котлы ELLPREX - это полная гамма оборудования, позволяющего удовлетворить потребность в агрегатах любой мощности.

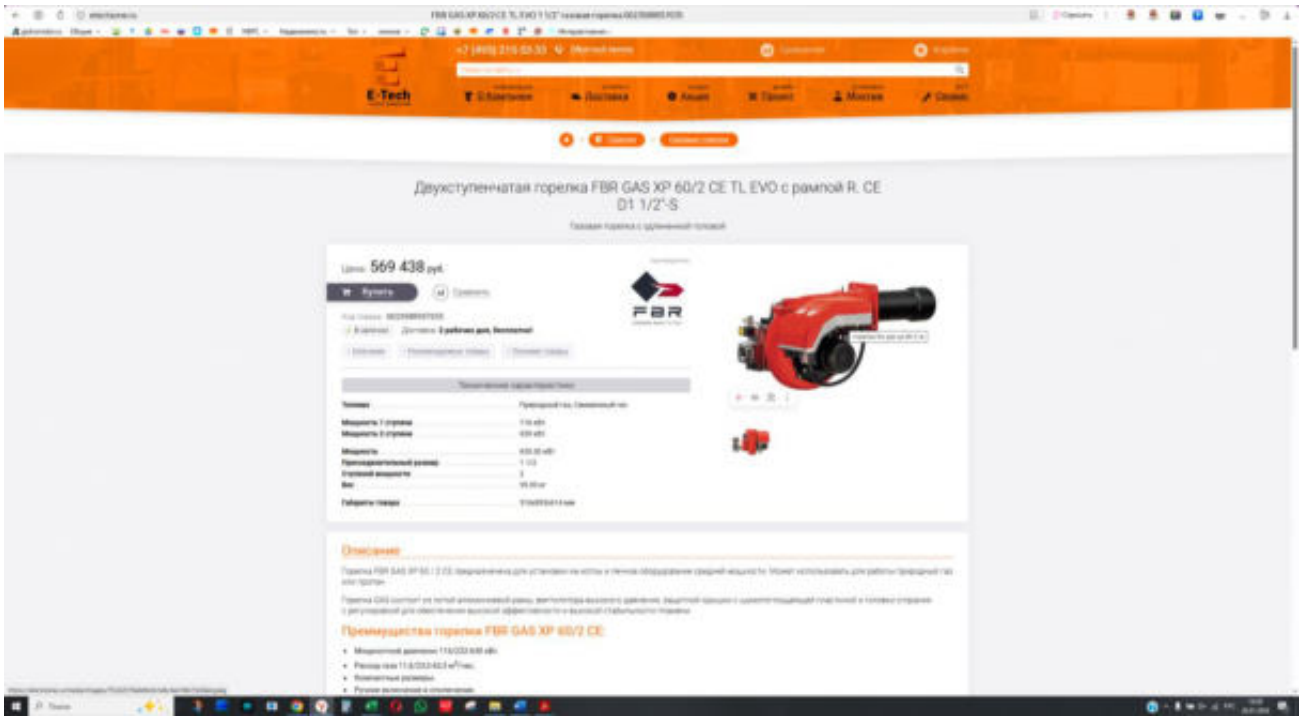
Срок службы котлов при правильной эксплуатации и соблюдении режима химической подготовки воды составляет 20-25 лет.

В данной серии котлов вы найдете:

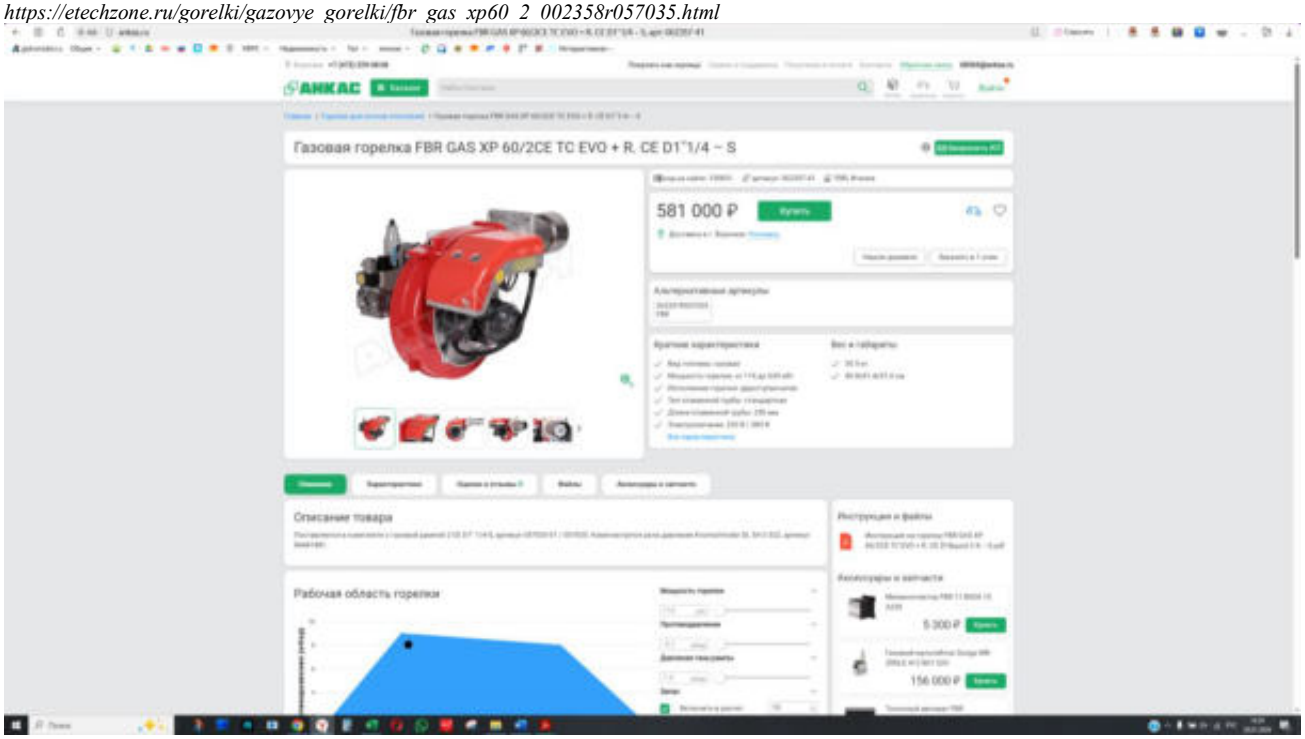
- широкий спектр мощностей: 19 моделей от 130 до 4000 кВт;
- возможность настройки мощности в широком диапазоне для каждой определенной модели (от 30% до 100% мощности);
- простота в установке, благодаря компактности оборудования;
- максимальное рабочее давление - 6 бар;
- возможность повышения мощности до 10% сверх номинальной.



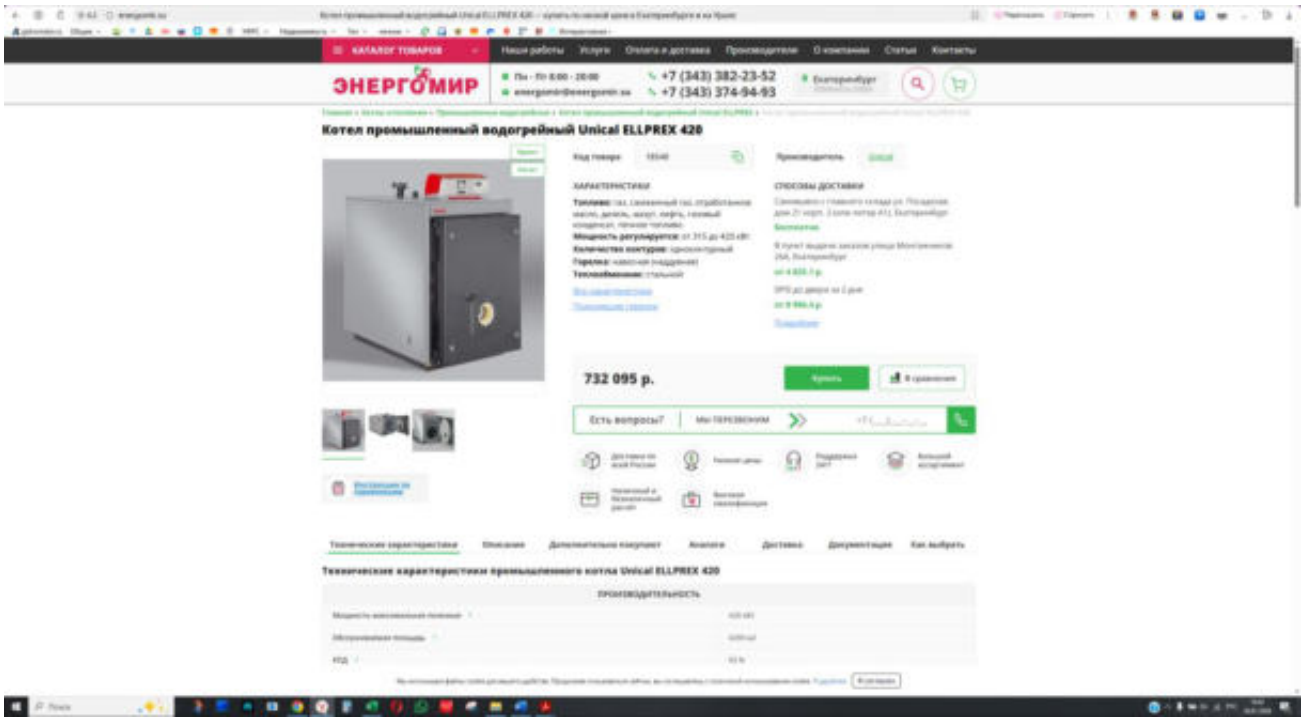
*https://bestboilers.ru/catalog/kotly/unical-kotel/unical-ellprex/unical-ellprexht420*



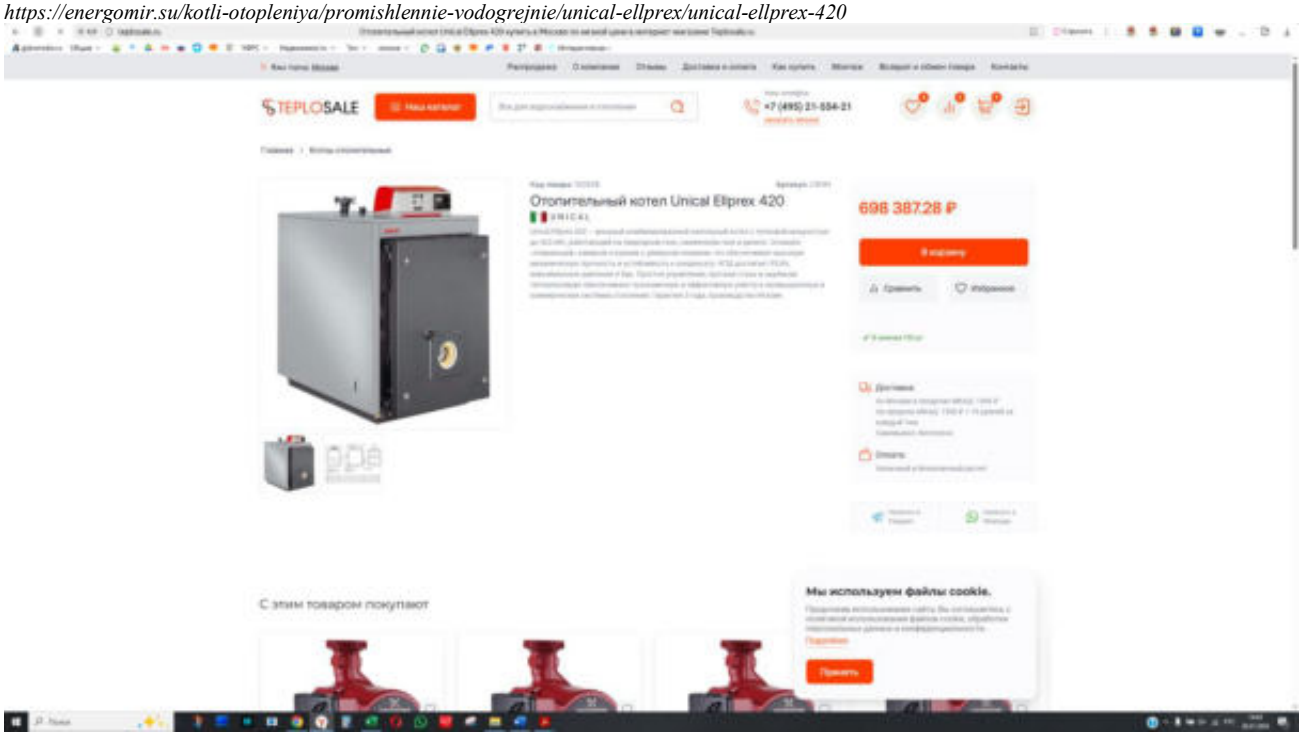

*https://etechzone.ru/gorelki/gazovye_gorelki/fbr_gas_xp60_2_002358r057035.html*



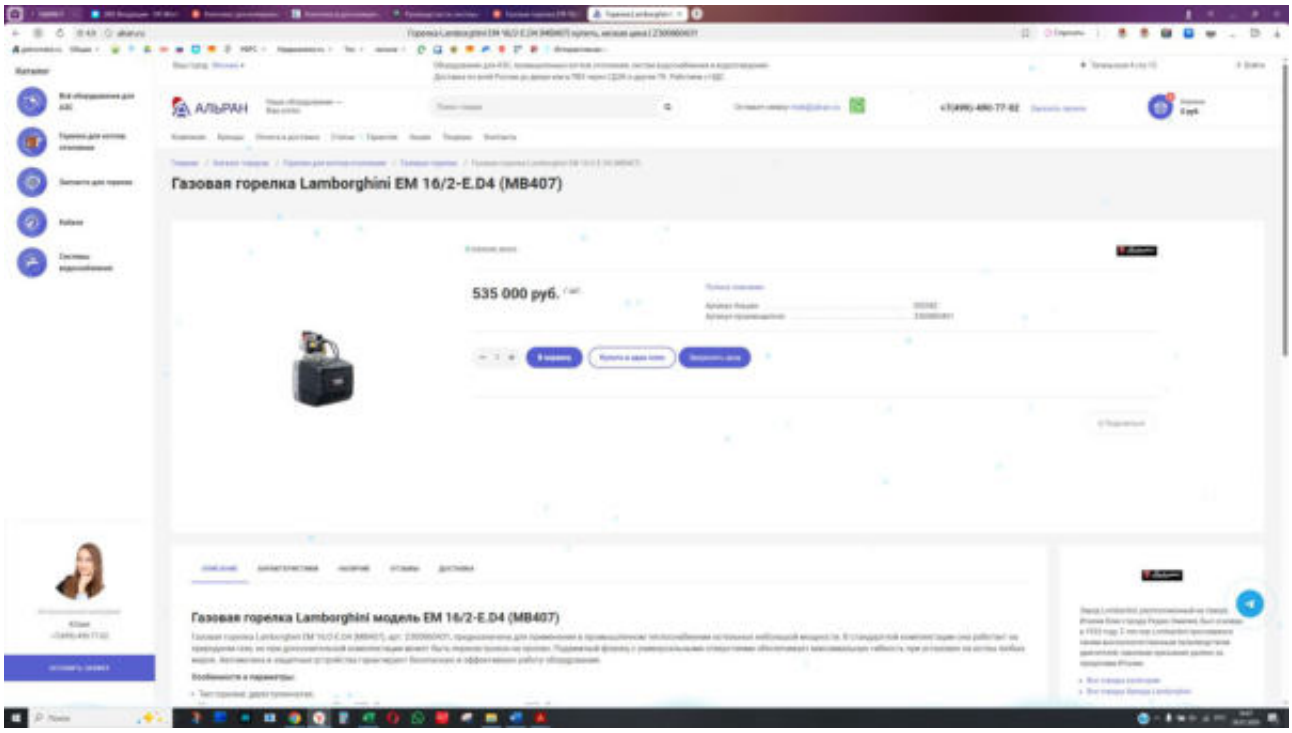

*https://ankas.ru/gorelki/fbr-gas-xp60-2ce-tc-evo-150831*



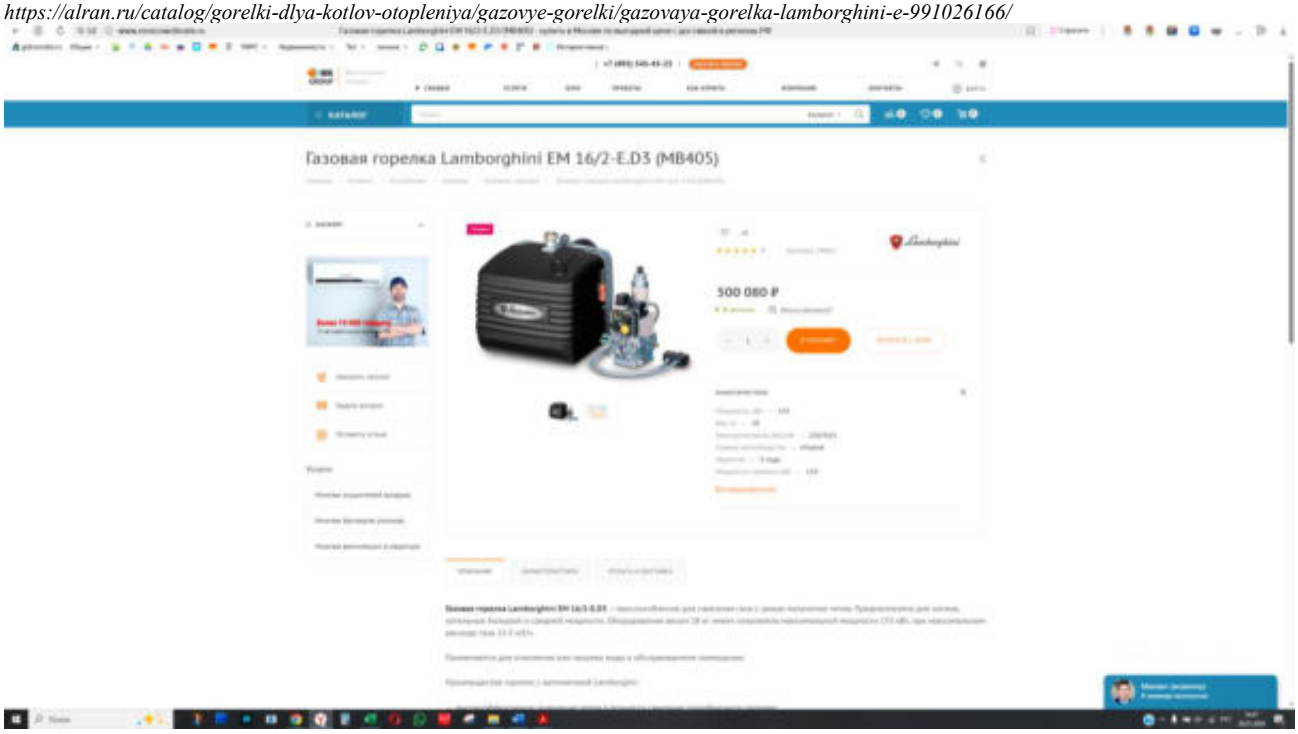

*https://energomir.su/kotli-otopleniya/promishlennie-vodogrejnie/unical-ellprex/unical-ellprex-420*



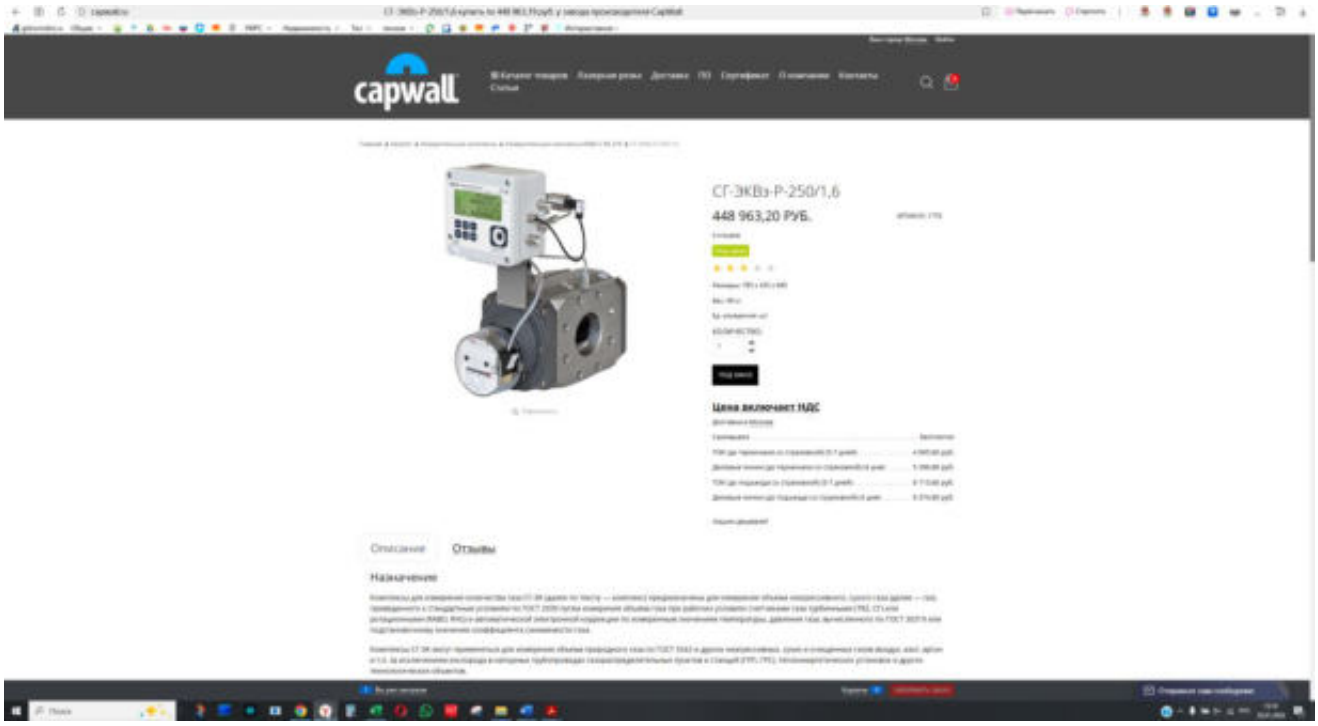

*https://teplosale.ru/product/otopitelnyy-kotel-unical-ellprex-420/*



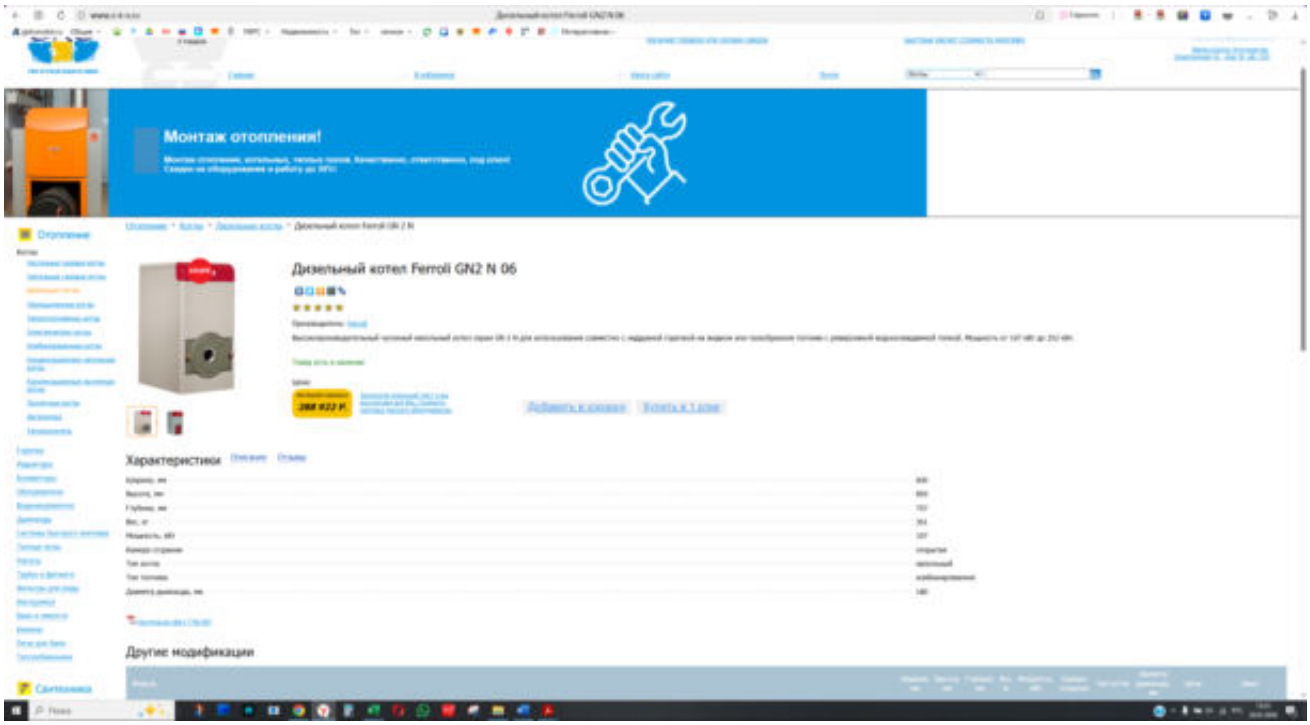

*https://alran.ru/catalog/gorelki-dlya-kotlov-otopleniya/gazovye-gorelki/gazovaya-gorelka-lamborghini-e-991026166/*



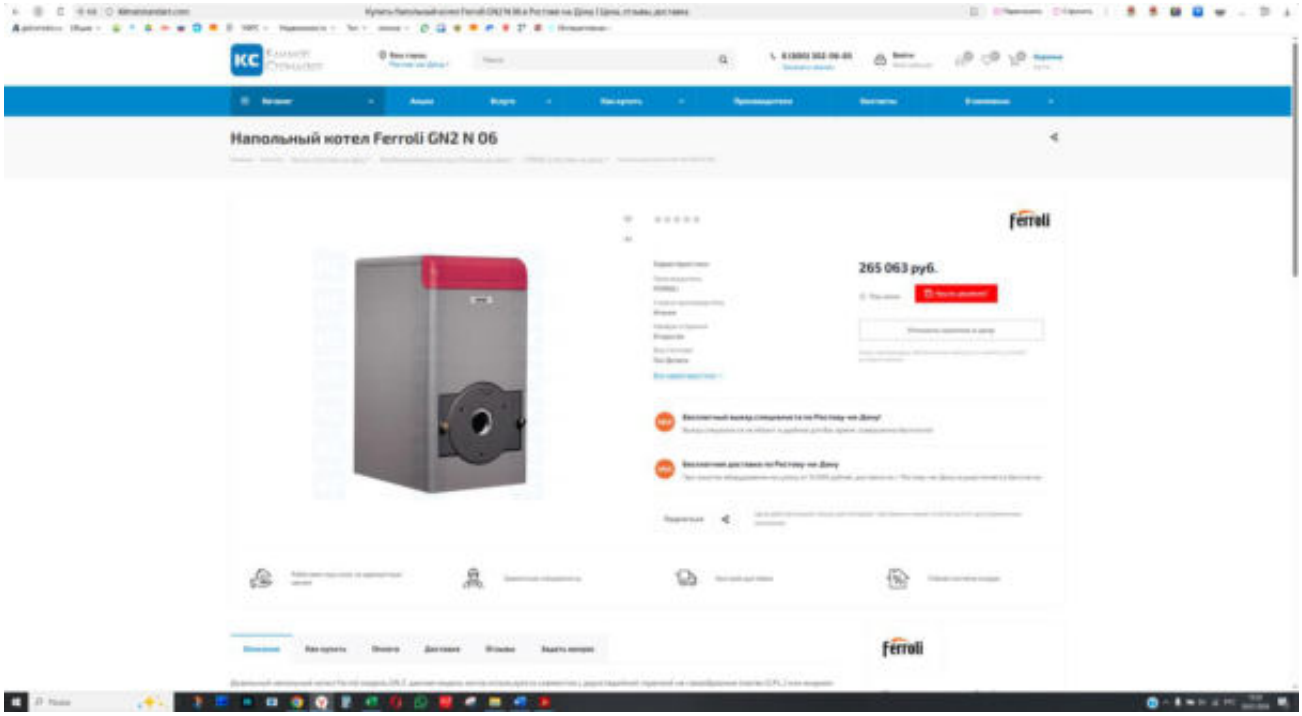

*https://www.moscowclimate.ru/catalog/gazovye-gorelki/gazovaya-gorelka-lamborghini-em-16-2-e-d3.html*



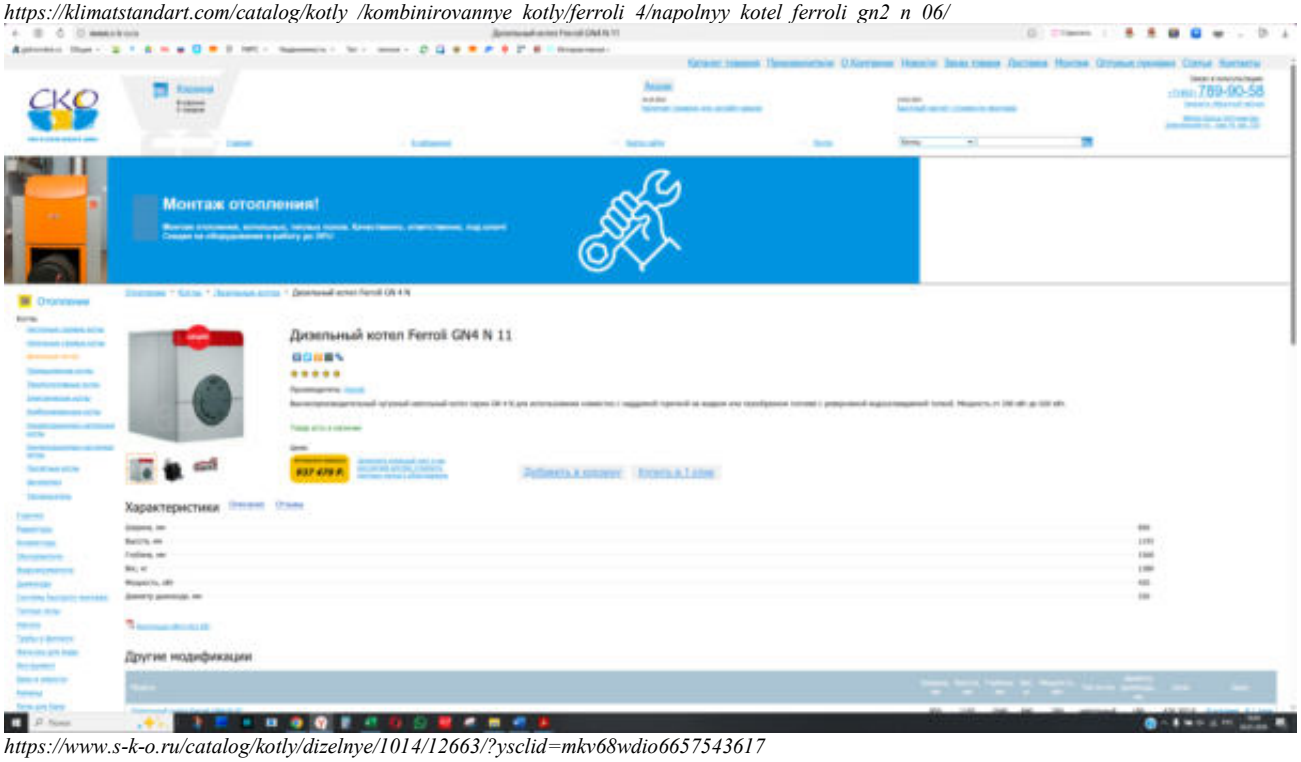

*https://capwall.ru/products/sg-ekvz-r-250-1-6*



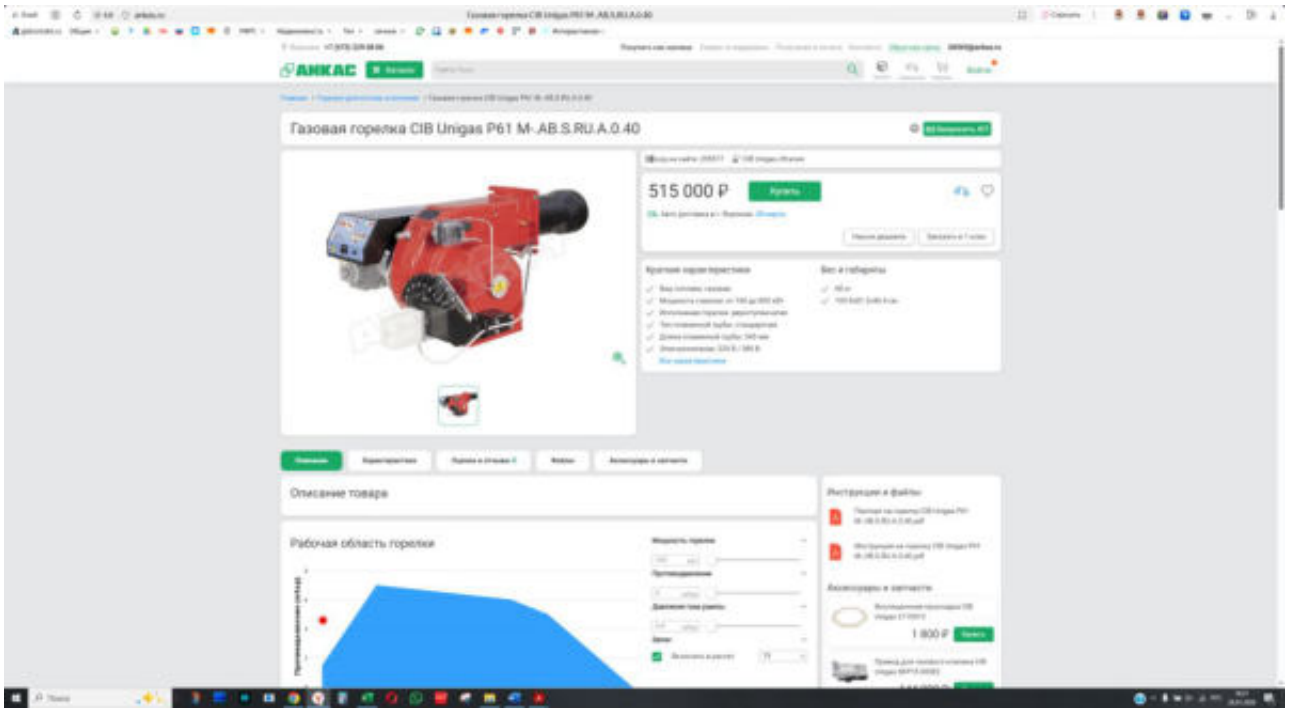

*https://www.s-k-o.ru/catalog/kotly/dizelnye/1011/2205/*




*https://klimatstandart.com/catalog/kotly /kombinirovannye kotly/ferroli 4/napolnyy kotel ferroli gn2 n 06/*




*https://www.s-k-o.ru/catalog/kotly/dizelnye/1014/12663/?ysclid=mkv68wdio6657543617*




*https://ankas.ru/gorelki/cib-unigas-p61-m-ab-s-ru-a-0-40-255577*

## Приложение № 2. Копии правоустанавливающих и технических документов

**Акт**
**приема-передачи документов №25**

Настоящим удостоверяется, что Коппина Татьяна Анатольевна передал, а конкурсный управляющий ООО "ОРБИ" Дегтярев Андрей Николаевич, действующий на основании решения Арбитражного суда Костромской области от 15.12.2025 по делу №А31-3577/2025, принял следующее имущество:

| № | Наименование | Реквизиты | | Количество | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|
| | | № | дата | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Сплит-система напольно-потолочная Nikko | ТР005999 | 2022 | 1 | |
| 2 | Сплит-система Dahatsu DH-NP-60A | ТР006006 | 2022 | 1 | |
| 3 | Сплит-система Dahatsu DH-NP-60A | ТР006005 | 2022 | 1 | |
| 4 | Сплит-система напольно-потолочная DAHATSU DH-NP-60A | 3330000116980 | 2022 | 1 | |
| 5 | Кондиционер | ММ000250 | 2010 | 1 | |
| 6 | Лифт ГВ-1005 на 4 остановки | ТР005832 | 2016 | 1 | |
| 7 | Система пожарной сигнализации | БП-000004 | 2024 | 1 | |
| 8 | Автомат вышивальный | ПР004636 | 2004 | 1 | |
| 9 | Конвейерный раскройный комплекс | ПР009010 | 2006 | 1 | |
| 10 | Опция перехода к раскройному комплексу | ПР009018 | 2006 | 1 | |
| 11 | Земельный участок 44:27:040734:55 | БП0000456 | X | 1 | |
| 12 | Земельный участок 44:27:040734:54 | БП0000457 | X | 1 | |
| 13 | Земельный участок 44:27:040734:53 | БП0000458 | X | 1 | |
| 14 | Земельный участок 44:27:040734:52 | БП0000459 | X | 1 | |
| 15 | Здание производственного корпуса 44:27:040734:92 | ЗД001111 | 2004 | 1 | |
| 16 | Здание вспомогательного корпуса 44:27:040734:93 | ЗД008999 | 2004 | 1 | |
| 17 | Пристройка к вспомогательному корпусу | ЗД009003 | 2005 | 1 | |
| 18 | Навес металлический | ЗД003498 | 2009 | 1 | |
| 19 | Производственная площадка | ЗД004625 | 2003 | 1 | |

Коппина Татьяна Анатольевна

Конкурсный управляющий Дегтярев Андрей Николаевич «21» 01 2026 г.

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Костромской области

22.12.2025г. № КУВИ-001/2025-229347984

На основании запроса от 19.12.2025, поступившего на рассмотрение 19.12.2025, сообщаем, что правообладателем Общество с ограниченной ответственностью «Костромская «Орбита» ИНН: 4401046056; ОГРН: 1044408623632; адрес местонахождения: 156026, Костромская область, г. Кострома, ул. "Северной правды", д. 41/21., по состоянию на 19.12.2025 принадлежали (принадлежит) следующие объекты недвижимости:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | 1.1 | Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| | | Кадастровый номер: | 44:27:040734:52 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Для эксплуатации производственной базы |
| | | Местоположение: | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Костромская, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21. |
| | | Площадь: | 1031.43 +/- 21 |
| | 1.2 | вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 04.07.2008 |
| | | номер государственной регистрации: | 44-44-01/089/2008-733 |
| | | основания государственной регистрации: | Договор купли-продажи, № 3/138-12-2005/37, выдан 22.12.2005 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | данные отсутствуют |
| | 1.3 | Ограничение права и обременение объекта недвижимости: | |
| | | 1.3.1 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:52-44/012/2025-21 |
| | | 1.3.2 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:52-44/012/2024-20 |
| | | 1.3.3 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:52-44/012/2024-14 |

должность уполномоченного должностного лица | подпись | инициалы, фамилия

Лист 2

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | 2.1 | Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| | | Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | для эксплуатации производственной базы |
| | | Адрес: | обл. Костромская, г Кострома, ул Северной Правды, дом 41/21 |
| | | Площадь: | 441.9 |
| | 2.2 | вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 04.07.2008 |
| | | номер государственной регистрации: | 44-44-01/089/2008-736 |
| | | основания государственной регистрации: | Договор купли-продажи, № 3/138-12-2005/37, выдан 22.12.2005 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | данные отсутствуют |
| | 2.3 | Ограничение права и обременение объекта недвижимости: | |
| | | 2.3.1 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:53-44/012/2025-21 |
| | | 2.3.2 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:53-44/012/2024-15 |
| | | 2.3.3 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:53-44/012/2024-21 |
| | | 2.3.4 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:53-44/012/2024-30 |
| | | 2.3.5 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:53-44/012/2023-9 |
| | | 2.3.6 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:53-44/012/2024-8 |

должность уполномоченного должностного лица | подпись | инициалы, фамилия

Лист 3

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3 | 3.1 | Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| | | Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | для эксплуатации производственной базы |
| | | Адрес: | обл. Костромская, г Кострома, ул Северной Правды, дом 41/21 |
| | | Площадь: | 1050.19 |
| | 3.2 | вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 04.07.2008 |
| | | номер государственной регистрации: | 44-44-01/089/2008-734 |
| | | основания государственной регистрации: | Договор купли-продажи, № 3/138-12-2005/37, выдан 22.12.2005 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | данные отсутствуют |
| | 3.3 | Ограничение права и обременение объекта недвижимости: | |
| | | 3.3.1 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:54-44/012/2025-13 |
| | | 3.3.2 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:54-44/012/2024-15 |
| | | 3.3.3 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:54-44/012/2024-21 |
| | | 3.3.4 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:54-44/012/2024-30 |
| | | 3.3.5 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:54-44/012/2023-9 |
| | | 3.3.6 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:54-44/012/2024-8 |

должность уполномоченного должностного лица | подпись | инициалы, фамилия

Лист 4

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | 4.1 | Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| | | Кадастровый номер: | 44:27:040734:55 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | для эксплуатации производственной базы |
| | | Местоположение: | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. "Северной правды", д.41/21. |
| | | Площадь: | 361.42 |
| | 4.2 | вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 04.07.2008 |
| | | номер государственной регистрации: | 44-44-01/089/2008-735 |
| | | основания государственной регистрации: | Договор купли-продажи, № 3/138-12-2005/37, выдан 22.12.2005 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | данные отсутствуют |
| | 4.3 | Ограничение права и обременение объекта недвижимости: | |
| | | 4.3.1 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:55-44/012/2025-21 |
| | | 4.3.2 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:55-44/012/2024-30 |
| | | 4.3.3 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:55-44/012/2024-34 |
| 5 | 5.1 | Вид объекта недвижимости | Здание |
| | | Кадастровый номер: | 44:27:040734:92 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Северной Правды, д 41/21 |
| | | Площадь: | 1070.8 |
| | 5.2 | вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 23.08.2004 |
| | | номер государственной регистрации: | 44-01.27-41.2004-2781 |

должность уполномоченного должностного лица | подпись | инициалы, фамилия

Лист 5

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | основание государственной регистрации: | Акт приема-передачи недвижимого имущества в уставный капитал, выдан 11.08.2004 |
| | | | Протокол учредительного общего собрания участников ООО "Компания"Орбита", № 1, выдан 15.07.2004<br>Протокол общего собрания участников ООО "Компания"Орбита", № 2, выдан 19.08.2004 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | данные отсутствуют |
| | 5.3 | Ограничение права и обременение объекта недвижимости: | |
| | | 5.3.1 вид: | Аренда |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:92-44/012/2025-23 |
| | | 5.3.2 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:92-44/012/2025-21 |
| | | 5.3.3 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:92-44/012/2024-20 |
| | | 5.3.4 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:92-44/012/2024-34 |
| 6 | 6.1 | Вид объекта недвижимости: | Здание |
| | | Кадастровый номер: | 44:27:040734:88 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Костромская область, г Кострома, ул Северной Правды, д 41/21 |
| | | Площадь: | 1577.5 |
| | 6.2 | вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 23.08.2004 |
| | | номер государственной регистрации: | 44-01.27-44.2004-2782 |
| | | основания государственной регистрации: | Акт приема-передачи недвижимого имущества в уставный капитал, выдан 11.08.2004<br>Протокол учредительного общего собрания участников ООО "Компания"Орбита", № 1, выдан 15.07.2004<br>Протокол общего собрания участников ООО "Компания"Орбита", № 2, выдан 19.08.2004 |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Лист 6

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | данные отсутствуют |
| | 6.3 | Ограничение права и обременение объекта недвижимости: | |
| | | 6.3.1 вид: | Аренда |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:92-44/012/2025-34 |
| | | 6.3.2 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:92-44/012/2025-13 |
| | | 6.3.3 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:92-44/012/2024-32 |
| | | 6.3.4 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:92-44/012/2024-31 |
| | | 6.3.5 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:92-44/012/2024-30 |
| | | 6.3.6 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:92-44/012/2023-9 |
| | | 6.3.7 вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:92-44/012/2023-8 |
| 7 | Получатель выписки | | дан сервис заказов (инициатор) |

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые нарушают запреты органов законодательной власти, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Костромской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.01.2026, поступившего на рассмотрение 23.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 |

| | |
|---|---|
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78896222 | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:52 |
| Номер кадастрового квартала: | 44:27:040734 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 17.05.2008 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Местоположение: | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Костромская, г. Кострома, ул. Северной Правды, дом 41/21. |
| Площадь: | 3631.43 +/- 21 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 7076567.64 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 44:27:040734:92 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 44:27:040734:24 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | Для эксплуатации производственной базы |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Лист 2

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889622 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:52 | | |

| | |
|---|---|
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 44:00-6.587 от 08.07.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с п.2 правил выделения на приаэродромной территории подзон утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" в границах приаэродромной территории выделяются подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома Кострома (Северное), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 29.01.2021, номер решения: 61, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 44:00-6.585 от 08.07.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии пп. д п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении пятой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 29.01.2021, номер решения: 61, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 44:00-6.583 от 08.07.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии пп. в п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с [illegible] по [illegible] | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 3

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889622 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:52 | | |

| | |
|---|---|
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении третьей подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, устанавливаемые уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории., вид/наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 29.01.2021, номер решения: 61, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 44:00-6.584 от 08.07.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии пп. г п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении четвертой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны., вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 29.01.2021, номер решения: 61, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, второй зоны: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопаркового зеленого пояса, охотничьего угодья, лесничества: | данные отсутствуют |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с [illegible] по [illegible] | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 4

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889622 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:52 | | |

| | |
|---|---|
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, владеющегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 31.01.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026

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

Лист 5

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 5 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889622 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:52 | | |

| | |
|---|---|
| | (Сокерино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.04.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокерино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.08.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокерино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.07.2025; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокерино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ). Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют. |
| Получатель выписки: | МИНЕЕВА ЭЛЬЗА СЕРГЕЕВНА |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026

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

Раздел 2 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889622 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:52 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Общество с ограниченной ответственностью "Компания "Орба", ИНН: 4401046056 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность<br>44-44-01/089/2008-733<br>04.07.2008 00:00:00 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |

| | | |
|---|---|---|
| 4.1 | вид: | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | 21.01.2025 12:20:47 |
| | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:52-44/012/2025-21 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 21.01.2025 по 17.02.2029 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № ДИ01 7M-EAP-XQE, выдан 10.01.2025 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026

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

Лист 7

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889622 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:52 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 4.2 | вид: | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | 12.11.2024 14:38:05 |
| | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:52-44/012/2024-20 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.11.2024 по 27.12.2028 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № ДИ01 7M-HGY-JVM, выдан 18.10.2024 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 4.3 | вид: | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | 16.08.2024 14:49:06 |
| | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:52-44/012/2024-14 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 16.08.2024 по 18.02.2028 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026

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

Лист 8

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889622 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:52 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № 7М-ГОИ-ЕЭЗ-ДИ1, выдан 13.08.2024 |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | данные отсутствуют |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | | отсутствуют |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 9

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889622 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:52 | | |

| | | |
|---|---|---|
| 11 | 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 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Раздел 3 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78899622 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:52 | | |

План (чертеж, схема) земельного участка




| Масштаб 1:900 | Условные обозначения: | | |
|---|---|---|---|

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Раздел 3.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.1 | Всего листов раздела 3.1: 1 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78899622 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:52 | | |

Описание местоположения границ земельного участка

| № п/п | Номер точки начальной | Номер точки конечной | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1.1.1 | 1.1.2 | 111°48.1' | 1.78 | данные отсутствуют | 44:27:040734:55(1) | адрес отсутствует |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 113°30.9' | 25.46 | данные отсутствуют | 44:27:040734:55(1) | адрес отсутствует |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 113°27.4' | 9.32 | данные отсутствуют | 44:27:040734:55(1) | адрес отсутствует |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 113°16.4' | 1.01 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 1.1.5 | 1.1.6 | 203°24.0' | 67.71 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | 1.1.6 | 1.1.7 | 293°0.5' | 50.53 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | 1.1.7 | 1.1.8 | 292°58.4' | 3 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 8 | 1.1.8 | 1.1.9 | 23°29.0' | 13.73 | данные отсутствуют | 44:27:040734:55(1) | адрес отсутствует |
| 9 | 1.1.9 | 1.1.10 | 23°30.7' | 54.47 | данные отсутствуют | 44:27:040734:56(1) | адрес отсутствует |
| 10 | 1.1.10 | 1.1.11 | 113°55.4' | 3.01 | данные отсутствуют | 44:27:040734:55(1) | адрес отсутствует |
| 11 | 1.1.11 | 1.1.1 | 113°47.1' | 12.82 | данные отсутствуют | 44:27:040734:55(1) | адрес отсутствует |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Раздел 3.2 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78896222 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:52 | | |

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-44

| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|---|---|---|---|---|
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 289030.06 | 1215607.8 | - | 0.2 |
| 2 | 289029.4 | 1215609.45 | - | 0.2 |
| 3 | 289019.24 | 1215632.8 | - | 0.2 |
| 4 | 289015.53 | 1215641.35 | - | 0.2 |
| 5 | 289015.13 | 1215642.28 | - | 0.2 |
| 6 | 288952.99 | 1215615.39 | - | 0.2 |
| 7 | 288972.74 | 1215568.88 | - | 0.3 |
| 8 | 288973.91 | 1215566.12 | - | 0.3 |
| 9 | 288986.5 | 1215571.59 | - | 0.3 |
| 10 | 289036.45 | 1215593.32 | - | 0.3 |
| 11 | 289035.23 | 1215596.07 | - | 0.3 |
| 1 | 289030.06 | 1215607.8 | - | 0.2 |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Раздел 4.1 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78896222 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:52 | | |

| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокерино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п.2 правил выделения на приаэродромной территория подзон утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" в границах приаэродромной территории выделяются подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.; Реестровый номер границы: 44.00-6.587; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома Кострома (Сокерино); Тип зоны: Охранная зона трансформ |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокерино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): В соответствии пп. д п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении пятой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.; |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Лист 14

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889622 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:52 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | | Реестровый номер границы: 44:00-6.585; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Совершино); Тип зоны: Охранная зона транспорта |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Совершино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): В соответствии пп. в п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении третьей подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории., Реестровый номер границы: 44:00-6.583; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Совершино); Тип зоны: Охранная зона транспорта |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Совершино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): В соответствии пп. г п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении четвертой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов-средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны., Реестровый номер границы: 44:00-6.584; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями |

| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible] | |
|---|---|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

Лист 15

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 15 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889622 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:52 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | | использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Совершино); Тип зоны: Охранная зона транспорта |

| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible] | |
|---|---|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Костромской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.01.2026, поступившего на рассмотрение 23.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |

| | |
|---|---|
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889894 | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 |
| Номер кадастрового квартала: | 44:27:040734 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 12.05.2008 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | обл. Костромская, г Кострома, ул Северной Правды, дом 41/21 |
| Площадь: | 441.9 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 903362.91 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 44:27:040734:93 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 44:27:040734:24 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | для эксплуатации производственной базы |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.09.2025 по 10.12.2026 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 2

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |

| | |
|---|---|
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889894 | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 44:00-6.587 от 08.07.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с п.2 правил выделения на приаэродромной территории подзон утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" в границах приаэродромной территории выделяются подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома Кострома (Сокерино), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 29.01.2021, номер решения: 61, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 44:00-6.585 от 08.07.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии пп. д п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении пятой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокерино), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 29.01.2021, номер решения: 61, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 44:00-6.583 от 08.07.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии пп. в п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.09.2025 по 10.12.2026 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 3

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889894 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 | | |

| | |
|---|---|
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении третьей подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории., вид/наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 29.01.2021, номер решения: 61, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 44-00-6.584 от 08.07.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии пп. г п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении четвертой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны., вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 29.01.2021, номер решения: 61, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, второй зоны: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопаркового зеленого пояса, охотничьего угодья, лесничества: | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с [illegible]

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

Лист 4

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889894 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 | | |

| | |
|---|---|
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения об ограничениях прав на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № -, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с [illegible]

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

Лист 5

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 5 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78898934 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 | | |
| | Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.01.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокерино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 08.04.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокерино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.08.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокерино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.07.2025; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокерино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ). | | |
| Получатель выписки: | МИНЕЕВА ЕЛЕНА СЕРГЕЕВНА | | |

| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Раздел 2 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78898934 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Общество с ограниченной ответственностью "Компания "Орбы", ИНН: 4401046056 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность<br>44-44-01/089/2008-736<br>04.07.2008 00:00:00 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |

| | | |
|---|---|---|
| 4.1 | вид: | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | 21.01.2025 12:26:28 |
| | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:53-44/012/2025-13 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 21.01.2025 по 17.02.2029 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № Д801 7М-ЕАР-XQE, выдан 10.01.2025 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |

| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Лист 7

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889894 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| | 4.2 | вид: | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | 12.11.2024 14:12:41 |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:53-44/012/2024-12 |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.11.2024 по 27.12.2028 |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № Д801 7M-HGY-JVM, выдан 18.10.2024 |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| | 4.3 | вид: | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | 02.10.2024 11:39:47 |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:53-44/012/2024-11 |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 02.10.2024 по 25.02.2028 |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Лист 8

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889894 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № Д801 7M-FQ1-SMT, выдан 25.09.2024 |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| | 4.4 | вид: | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | 24.09.2024 11:53:50 |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:53-44/012/2024-10 |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 24.09.2024 по 23.09.2028 |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893 |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № Д801 7M-GBG-ILY, выдан 18.09.2024 |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Лист 9

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889894 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| | 4.5 | вид: | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | 30.08.2023 10:39:31 |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:53-44/012/2023-9 |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 30.08.2023 по 07.01.2028 |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № 7М-1-8LYOT124-И1, выдан 03.08.2023 |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| | 4.6 | вид: | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | 16.03.2023 14:43:31 |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:53-44/012/2023-8 |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 16.03.2023 по 15.08.2024 |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Лист 10

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 5 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889894 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | основание государственной регистрации: | Договор об ипотеке, № ДИ01_40ИС90ФПХМГ, выдан 16.02.2023 |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | данные отсутствуют |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о приведении 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 | инициалы, фамилия |

Лист 11

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 6 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78898944 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 | | |

| | | |
|---|---|---|
| 11 | 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 | инициалы, фамилия |

Раздел 3 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78898944 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 | | |

План (чертеж, схема) земельного участка




| Масштаб 1:300 | Условные обозначения: | | |
|---|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Раздел 3.1 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.1 | Всего листов раздела 3.1: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78809894 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 | | |

Описание местоположения границ земельного участка

| № п/п | Номер точки начальная | Номер точки конечная | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1.1.1 | 1.1.2 | 113°24.5' | 11.78 | данные отсутствуют | 44:27:040734:54(1) | адрес отсутствует |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 203°29.0' | 13.73 | данные отсутствуют | 44:27:040734:52(1) | адрес отсутствует |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 292°59.3' | 31.83 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 22°58.4' | 13.99 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 1.1.5 | 1.1.6 | 114°2.6' | 0.71 | данные отсутствуют | 44:27:040734:54(1) | адрес отсутствует |
| 6 | 1.1.6 | 1.1.7 | 111°32.5' | 0.41 | данные отсутствуют | 44:27:040734:54(1) | адрес отсутствует |
| 7 | 1.1.7 | 1.1.8 | 113°28.4' | 18.65 | данные отсутствуют | 44:27:040734:54(1) | адрес отсутствует |
| 8 | 1.1.8 | 1.1.1 | 115°16.7' | 0.4 | данные отсутствуют | 44:27:040734:54(1) | адрес отсутствует |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Раздел 3.2 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78809894 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 | | |

Сведения о характерных точках границы земельного участка
Система координат МСК-44

| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|---|---|---|---|---|
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 288991.18 | 1215560.78 | - | 0.2 |
| 2 | 288991.35 | 1215560.42 | - | 0.2 |
| 3 | 288998.78 | 1215543.31 | - | 0.2 |
| 4 | 288998.93 | 1215542.93 | - | 0.2 |
| 5 | 288999.22 | 1215542.28 | - | 0.3 |
| 6 | 288986.34 | 1215536.82 | - | 0.2 |
| 7 | 288973.91 | 1215566.12 | - | 0.3 |
| 8 | 288986.5 | 1215571.59 | - | 0.3 |
| 1 | 288991.18 | 1215560.78 | - | 0.2 |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Раздел 4 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78809844 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 | | |

| План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 44:27:040734:53/1 |
|---|---|




| Масштаб 1:200 | Условные обозначения: | | |
|---|---|---|---|

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Раздел 4.1 Лист 16

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78809844 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 | | |

| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 44:27:040734:53/1 | 241.86 | вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание земельного участка № -; Содержание ограничения (обременения): занята линейной застройкой |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северкино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п.2 правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" в границах приаэродромной территории выделяются подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.; Реестровый номер границы: 44.00-6.587; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома Кострома (Северкино); Тип зоны: Охранная зона транспорта |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северкино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): В соответствии пп. д п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении пятой подзоны приаэродромной |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Лист 17

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889894 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | | территория устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 44:00-6.585; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное); Тип зоны: Охранная зона транспорта |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): В соответствии пп. в п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении третьей подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории.; Реестровый номер границы: 44:00-6.583; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное); Тип зоны: Охранная зона транспорта |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): В соответствии пп. г п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении четвертой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления |

| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: [illegible]<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с [illegible] по [illegible] | |
|---|---|
| должность | инициалы, фамилия |

Лист 18

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7889894 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | | деятельности: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 44:00-6.584; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное); Тип зоны: Охранная зона транспорта |

| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: [illegible]<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с [illegible] по [illegible] | |
|---|---|
| должность | инициалы, фамилия |

Раздел 4.2 Лист 19

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 19 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78809894 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:53 | | |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 44:27:040734:53/1

Система координат МСК-44

| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|---|---|---|---|---|
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 288991.35 | 1215560.42 | - | 0.2 |
| 2 | 288998.78 | 1215543.31 | - | 0.2 |
| 3 | 288986.86 | 1215538.14 | - | 0.2 |
| 4 | 288979.46 | 1215555.18 | - | 0.2 |
| 1 | 288991.35 | 1215560.42 | - | 0.2 |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Костромской области

(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.01.2026, поступившего на рассмотрение 23.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78945927 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 44:27:040734 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 17.05.2008 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Адрес: | обл. Костромская, г. Кострома, ул Северной Правды, дом 41/21 | | |
| Площадь: | 3078.19 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 5602459.71 | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 44:27:040734:93, 44:27:000000:16814 | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 44:27:040734:24 | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | | |
| Виды разрешенного использования: | для эксплуатации производственной базы | | |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют | | |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 2

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894507 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

| | |
|---|---|
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 44:00-6.587 от 08.07.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с п.2 правил выделения на приаэродромной территории подзон утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" в границах приаэродромной территории выделяются подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома Кострома (Северное), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 29.01.2021, номер решения: 61, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 44:00-6.585 от 08.07.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии пп. д п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении пятой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 29.01.2021, номер решения: 61, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 44:00-6.583 от 08.07.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии пп. в п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 3

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894507 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

| | |
|---|---|
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении третьей подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, устанавливаемые уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории., вид/наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 29.01.2021, номер решения: 61, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 44:00-6.584 от 08.07.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии пп. г п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении четвертой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны., вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 29.01.2021, номер решения: 61, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, второй зоны: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопаркового зеленого пояса, охотничьего угодья, лесничества: | данные отсутствуют |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 4

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894507 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

| | |
|---|---|
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, владеющегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.09.2022; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878; |

| | | |
|---|---|---|
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Лист 5

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 5 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894507 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

| | |
|---|---|
| | распоряжение департамента имущественных и земельных отношений Костромской области от 27.06.2022 № 607 выдан: департамент имущественных и земельных отношений Костромской области , вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 31.01.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокерино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.08.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокерино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.07.2025; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокерино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); |
| Получатель выписки: | МИНЕЕВА ЛЮДМИЛА СЕРГЕЕВНА |

| | | |
|---|---|---|
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Раздел 2 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894507 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | | 1.1 | Общество с ограниченной ответственностью "Компания "Орбы", ИНН: 4401046056 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | | 2.1 | Собственность<br>44-44-01/089/2008-734<br>04.07.2008 00:00:00 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| | 4.1 | вид: | Ипотека | |
| | | дата государственной регистрации: | 21.01.2025 12:24:43 | |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:54-44/012/2025-13 | |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 21.01.2025 по 17.02.2029 | |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 | |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № ДИ01 7M-EAP-XQE, выдан 10.01.2025 | |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| | 4.2 | вид: | Ипотека | |
| | | дата государственной регистрации: | 12.11.2024 14:05:15 | |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:54-44/012/2024-12 | |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.11.2024 по 27.12.2028 | |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 | |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № ДИ01 7M-HGY-JVM, выдан 18.10.2024 | |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | | |
| | 4.3 | вид: | Ипотека | |
| | | дата государственной регистрации: | 02.10.2024 11:39:08 | |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:54-44/012/2024-11 | |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 02.10.2024 по 25.02.2028 | |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 | |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 7

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894507 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| | 4.2 | вид: | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | 12.11.2024 14:05:15 |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:54-44/012/2024-12 |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.11.2024 по 27.12.2028 |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № ДИ01 7M-HGY-JVM, выдан 18.10.2024 |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| | 4.3 | вид: | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | 02.10.2024 11:39:08 |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:54-44/012/2024-11 |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 02.10.2024 по 25.02.2028 |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 8

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894507 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № ДИ01_7M-FQ1-5MT, выдан 25.09.2024 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 4.4 | вид: | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | 24.09.2024 11:50:10 |
| | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:54-44/012/2024-10 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 24.09.2024 по 23.09.2028 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № ДИ01_7M-GBG-ILY, выдан 18.09.2024 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документарной закладной или электронной закладной: | |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 9

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894507 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 4.5 | вид: | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | 30.08.2023 10:36:40 |
| | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:54-44/012/2023-9 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 30.08.2023 по 07.01.2028 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № 7M-1-8LYOT124-И1, выдан 03.08.2023 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 4.6 | вид: | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | 16.03.2023 14:54:31 |
| | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:54-44/012/2023-8 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 16.03.2023 по 15.08.2024 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество"Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 10

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 5 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894507 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № Д/031 -408С/0018XMF, выдан 16.02.2023 |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | данные отсутствуют |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | | отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Лист 11

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 6 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894507 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

| | | |
|---|---|---|
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Раздел 3 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78945037 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

План (чертеж, схема) земельного участка




Масштаб 1:1000 Условные обозначения:

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Раздел 3.1 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.1 | Всего листов раздела 3.1: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78945037 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

Описание местоположения границ земельного участка

| № п/п | Номер точки начальная | Номер точки конечная | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1.1.1 | 1.1.2 | 295°16.7' | 0.4 | данные отсутствуют | 44:27:040734:53(1) | адрес отсутствует |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 293°28.4' | 18.65 | данные отсутствуют | 44:27:040734:53(1) | адрес отсутствует |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 291°32.5' | 0.41 | данные отсутствуют | 44:27:040734:53(1) | адрес отсутствует |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 294°2.6' | 0.71 | данные отсутствуют | 44:27:040734:53(1) | адрес отсутствует |
| 5 | 1.1.5 | 1.1.6 | 22°57.2' | 17.26 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | 1.1.6 | 1.1.7 | 22°58.1' | 29.52 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | 1.1.7 | 1.1.8 | 294°28.6' | 7.48 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 8 | 1.1.8 | 1.1.9 | 20°3.7' | 7.46 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 9 | 1.1.9 | 1.1.10 | 114°19.6' | 0.8 | данные отсутствуют | 44:27:040734:51(1) | адрес отсутствует |
| 10 | 1.1.10 | 1.1.11 | 21°52.7' | 2.79 | данные отсутствуют | 44:27:040734:51(1) | адрес отсутствует |
| 11 | 1.1.11 | 1.1.12 | 113°6.4' | 0.82 | данные отсутствуют | 44:27:040734:51(1) | адрес отсутствует |
| 12 | 1.1.12 | 1.1.13 | 22°50.3' | 15.9 | данные отсутствуют | 44:27:040734:51(1) | адрес отсутствует |
| 13 | 1.1.13 | 1.1.14 | 52°31.4' | 2.27 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 14 | 1.1.14 | 1.1.15 | 56°46.1' | 1.73 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 15 | 1.1.15 | 1.1.16 | 22°55.2' | 19.98 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 16 | 1.1.16 | 1.1.17 | 111°15.1' | 26.71 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 17 | 1.1.17 | 1.1.18 | 201°27.7' | 36.05 | данные отсутствуют | 44:27:040734:25(1) | адрес отсутствует; Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Зиповская, д. 5/2, кв. 83 |
| 18 | 1.1.18 | 1.1.19 | 113°46.0' | 9.16 | данные отсутствуют | 44:27:040734:25(1) | адрес отсутствует; Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Зиповская, д. 5/2, кв. 83 |
| 19 | 1.1.19 | 1.1.20 | 203°29.5' | 6.92 | данные отсутствуют | 44:27:040734:55(1) | адрес отсутствует |
| 20 | 1.1.20 | 1.1.21 | 203°30.7' | 54.47 | данные отсутствуют | 44:27:040734:52(1) | адрес отсутствует |

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Лист 14

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 3.1 | Всего листов раздела 3.1: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894507 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 21 | 1.1.21 | 1.1.1 | 293°24.5' | 11.78 | данные отсутствуют | 44:27:040734:5(1) | адрес отсутствует |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Раздел 3.2 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894507 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Система координат МСК-44, зона 1 | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 288991.18 | 1215560.78 | - | 0.2 |
| 2 | 288991.35 | 1215560.42 | - | 0.2 |
| 3 | 288998.78 | 1215543.31 | - | 0.2 |
| 4 | 288998.93 | 1215542.93 | - | 0.2 |
| 5 | 288999.22 | 1215542.28 | - | 0.3 |
| 6 | 289015.11 | 1215549.01 | - | 0.2 |
| 7 | 289042.29 | 1215560.53 | - | 0.2 |
| 8 | 289045.39 | 1215553.72 | - | 0.2 |
| 9 | 289052.4 | 1215556.28 | - | 0.2 |
| 10 | 289052.07 | 1215557.01 | - | 0.2 |
| 11 | 289054.66 | 1215558.05 | - | 0.2 |
| 12 | 289054.34 | 1215558.8 | - | 0.2 |
| 13 | 289068.89 | 1215564.97 | - | 0.2 |
| 14 | 289070.37 | 1215566.77 | - | 0.2 |
| 15 | 289071.32 | 1215568.22 | - | 0.2 |
| 16 | 289089.72 | 1215576 | - | 0.2 |
| 17 | 289080.04 | 1215600.89 | - | 0.2 |
| 18 | 289046.49 | 1215587.7 | - | 0.2 |
| 19 | 289042.8 | 1215596.08 | - | 0.3 |
| 20 | 289036.45 | 1215593.32 | - | 0.3 |
| 21 | 288986.5 | 1215571.59 | - | 0.3 |
| 1 | 288991.18 | 1215560.78 | - | 0.2 |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

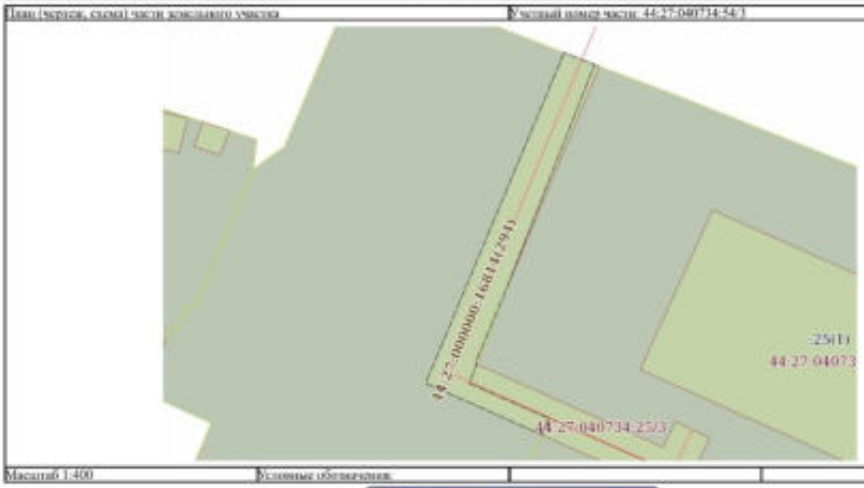
Раздел 4 Лист 16

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78945037 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

План (чертеж, схема) части земельного участка — Учетный номер части: 44:27:040734:54/3




| Масштаб 1:400 | Условные обозначения: | | |
|---|---|---|---|

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Раздел 4.1 Лист 17

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78945037 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 44:27:040734:54/3 | 162 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878; распоряжение департамента имущественных и земельных отношений Костромской области от 27.06.2022 № 607 выдан: департамент имущественных и земельных отношений Костромской области ; Содержание ограничения (обременения): На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается юридическим и физическим лицам, являющимся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, расположенных в пределах охранных зон газораспределительных сетей, либо проектирующих объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, либо осуществляющих в границах указанных земельных участков любую хозяйственную деятельность: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного вывоза этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) ограждать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, взбираться на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.; Реестровый номер границы: 44:27-6.4910; Вид объекта |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Лист 18

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894507 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | | реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта газоснабжения: "Производственно-технологический комплекс в Костромской области городе Костроме"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п.2 правил выделения на приаэродромной территории подзон утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" в границах приаэродромной территории выделяются подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.; Реестровый номер границы: 44:00-6.587; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома Кострома (Северное); Тип зоны: Охранная зона транспорта |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): В соответствии пп. в п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении третьей подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории.; Реестровый номер границы: 44:00-6.583; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное); Тип зоны: Охранная зона транспорта |

| должность | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|
| полное наименование | | |

Лист 19

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894507 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): В соответствии пп. г п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении четвертой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе имеющихся объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 44:00-6.584; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное); Тип зоны: Охранная зона транспорта |

| должность | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|
| полное наименование | | |

Раздел 4.2 Лист 20

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 20 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78945037 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:54 | | |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 44:27:040734:54/3

Система координат

| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|---|---|---|---|---|
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 289081.29 | 1215597.69 | - | - |
| 2 | 289080.04 | 1215600.89 | - | - |
| 3 | 289056.36 | 1215591.58 | - | - |
| 4 | 289048.57 | 1215588.32 | - | - |
| 5 | 289048.5 | 1215588.49 | - | - |
| 6 | 289046.49 | 1215587.7 | - | - |
| 7 | 289042.8 | 1215596.08 | - | - |
| 8 | 289041.07 | 1215595.33 | - | - |
| 9 | 289046.51 | 1215583.12 | - | - |
| 1 | 289081.29 | 1215597.69 | - | - |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Костромской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.01.2026, поступившего на рассмотрение 23.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78970535 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:55 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 44:27:040734 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 17.05.2008 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Местоположение: | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. "Сокровой правды", д.41/21. | | |
| Площадь: | 361.42 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 841165.29 | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 44:27:040734:24 | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | | |
| Виды разрешенного использования: | для эксплуатации производственной базы | | |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют | | |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 2

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7897053 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:55 | | |

| | |
|---|---|
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 44:00-6.587 от 08.07.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с п.2 правил выделения на приаэродромной территории подзон утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" в границах приаэродромной территории выделяются подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома Кострома (Северное), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 29.01.2021, номер решения: 61, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 44:00-6.585 от 08.07.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии пп. д п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении пятой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 29.01.2021, номер решения: 61, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 44:00-6.583 от 08.07.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии пп. в п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 3

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7897053 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:55 | | |

| | |
|---|---|
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении третьей подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, устанавливаемые уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории., вид/наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 29.01.2021, номер решения: 61, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 44:00-6.584 от 08.07.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии пп. г п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении четвертой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны., вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 29.01.2021, номер решения: 61, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, второй зоны: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопаркового зеленого пояса, охотничьего угодья, лесничества: | данные отсутствуют |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 4

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7897053 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:55 | | |

| | |
|---|---|
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, владеющегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения об ограничениях прав на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.09.2022; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878; |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с [illegible]

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

Лист 5

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 5 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7897053 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:55 | | |

| | |
|---|---|
| | расположение департамента имущественных и земельных отношений Костромской области от 27.06.2022 № 607 выдан: департамент имущественных и земельных отношений Костромской области , вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 31.01.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокерино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.04.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокерино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.08.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокерино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.07.2025; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокерино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); |
| Получатель выписки: | МИНЕЕВА ЛЕЛЯ СЕРГЕЕВНА |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с [illegible]

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

Раздел 2 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7897053 | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:55 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | | 1.1 | Общество с ограниченной ответственностью "Компания "Орба", ИНН: 4401046056 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | | 2.1 | Собственность<br>44-44-01/089/2008-735<br>04.07.2008 00:00:00 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| | 4.1 | вид: | | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | | 21.01.2025 12:19:34 |
| | | номер государственной регистрации: | | 44:27:040734:55-44/012/2025-21 |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 21.01.2025 по 17.02.2029 |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | | данные отсутствуют |
| | | основание государственной регистрации: | | Договор ипотеки, № ДИ01 7M-EAP-XQE, выдан 10.01.2025 |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | | |

| должность | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|
| полное наименование должности | Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026 | |

Лист 7

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7897053 | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:55 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| | 4.2 | вид: | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | 12.11.2024 14:32:24 |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:55-44/012/2024-20 |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.11.2024 по 27.12.2028 |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № ДИ01 7M-HGY-JVM, выдан 18.10.2024 |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| | 4.3 | вид: | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | 16.08.2024 14:40:31 |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:55-44/012/2024-14 |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 16.08.2024 по 18.02.2028 |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |

| должность | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|
| полное наименование должности | Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026 | |

Лист 8

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7897053 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:55 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № 7М-ГОИ-ЕЭЗ-ДИ1, выдан 13.08.2024 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 9

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7897053 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:55 | | |

| | | |
|---|---|---|
| 11 | 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: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Раздел 3 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7897053 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:55 | | |

План (чертеж, схема) земельного участка




| Масштаб 1:400 | Условные обозначения: | | |
|---|---|---|---|

| должность уполномоченного лица | подпись | инициалы, фамилия |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Раздел 3.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.1 | Всего листов раздела 3.1: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7897053 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:55 | | |

Описание местоположения границ земельного участка

| № п/п | Номер точки начальной | Номер точки конечной | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1.1.1 | 1.1.2 | 293°47.1' | 12.82 | данные отсутствуют | 44:27:040734:52(1) | адрес отсутствует |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 293°55.4' | 3.01 | данные отсутствуют | 44:27:040734:52(1) | адрес отсутствует |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 23°29.5' | 6.92 | данные отсутствуют | 44:27:040734:54(1) | адрес отсутствует |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 113°39.1' | 2.99 | данные отсутствуют | 44:27:040734:25(1) | адрес отсутствует; Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Зиповская, д. 5/2, кв. 83 |
| 5 | 1.1.5 | 1.1.6 | 113°48.2' | 14.57 | данные отсутствуют | 44:27:040734:25(1) | адрес отсутствует; Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Зиповская, д. 5/2, кв. 83 |
| 6 | 1.1.6 | 1.1.7 | 113°32.2' | 12.27 | данные отсутствуют | 44:27:040734:25(1) | адрес отсутствует; Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Зиповская, д. 5/2, кв. 83 |
| 7 | 1.1.7 | 1.1.8 | 113°31.3' | 6.06 | данные отсутствуют | 44:27:040734:25(1) | адрес отсутствует; Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Зиповская, д. 5/2, кв. 83 |
| 8 | 1.1.8 | 1.1.9 | 113°32.7' | 7.38 | данные отсутствуют | 44:27:040734:25(1) | адрес отсутствует; Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Зиповская, д. 5/2, кв. 83 |
| 9 | 1.1.9 | 1.1.10 | 113°33.3' | 9.28 | данные отсутствуют | 44:27:040734:25(1) | адрес отсутствует; Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Зиповская, д. 5/2, кв. 83 |
| 10 | 1.1.10 | 1.1.11 | 204°57.4' | 6.85 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 11 | 1.1.11 | 1.1.12 | 293°27.4' | 9.32 | данные отсутствуют | 44:27:040734:52(1) | адрес отсутствует |
| 12 | 1.1.12 | 1.1.13 | 293°30.9' | 25.46 | данные отсутствуют | 44:27:040734:52(1) | адрес отсутствует |
| 13 | 1.1.13 | 1.1.1 | 291°48.1' | 1.78 | данные отсутствуют | 44:27:040734:52(1) | адрес отсутствует |

| должность уполномоченного лица | подпись | инициалы, фамилия |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Раздел 3.2 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78897053 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:55 | | |

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-44

| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|---|---|---|---|---|
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 289030.06 | 1215607.8 | - | 0.2 |
| 2 | 289029.4 | 1215609.45 | - | 0.2 |
| 3 | 289019.24 | 1215632.8 | - | 0.2 |
| 4 | 289015.53 | 1215641.35 | - | 0.2 |
| 5 | 289021.74 | 1215644.24 | - | 0.2 |
| 6 | 289025.45 | 1215635.73 | - | 0.2 |
| 7 | 289028.4 | 1215628.96 | - | 0.2 |
| 8 | 289030.82 | 1215623.4 | - | 0.2 |
| 9 | 289035.72 | 1215612.15 | - | 0.2 |
| 10 | 289041.6 | 1215598.82 | - | 0.3 |
| 11 | 289042.8 | 1215596.08 | - | 0.3 |
| 12 | 289036.45 | 1215593.32 | - | 0.3 |
| 13 | 289035.23 | 1215596.07 | - | 0.3 |
| 1 | 289030.06 | 1215607.8 | - | 0.2 |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Раздел 4 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-78897053 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:55 | | |

План (чертеж, схема) части земельного участка — Учетный номер части: 44:27:040734:55/3




Масштаб 1:300 — Условные обозначения:

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Раздел 4.1 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7897053 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:55 | | |

| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 44:27:040734:55/3 | 31 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878; распоряжение департамента имущественных и земельных отношений Костромской области от 27.06.2022 № 607 выдан: департамент имущественных и земельных отношений Костромской области ; Содержание ограничения (обременения): На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается юридическим и физическим лицам, являющимся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, расположенных в пределах охранных зон газораспределительных сетей, либо проектирующих объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, либо осуществляющих в границах указанных земельных участков любую хозяйственную деятельность: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) ограждать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.; Реестровый номер границы: 44:27-6.4910; Вид объекта |

| должность | подпись | инициалы, фамилия |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 11.09.2025 по 10.12.2026 | |

Лист 15

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7897053 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:55 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | | реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта газоснабжения: "Производственно-технологический комплекс в Костромской области городе Кострома"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п.2 правил выделения на приаэродромной территории подзон утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" в границах приаэродромной территории выделяются подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.; Реестровый номер границы: 44:00-6.587; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома Кострома (Северное); Тип зоны: Охранная зона транспорта |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): В соответствии пп. д п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении пятой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 44:00-6.585; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северное); Тип зоны: Охранная зона транспорта |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса |

| должность | подпись | инициалы, фамилия |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 11.09.2025 по 10.12.2026 | |

Лист 16

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7897053 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:55 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | | Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северкино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): В соответствии пп. в п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении третьей подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории.; Реестровый номер границы: 44:00-6.583; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северкино); Тип зоны: Охранная зона транспорта |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северкино) от 29.01.2021 № 61 выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): В соответствии пп. г п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" при установлении четвертой подзоны приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 44:00-6.584; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Северкино); Тип зоны: Охранная зона транспорта |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.09.2025 по 10.12.2026 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Раздел 4.2 Лист 17

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части земельного участка

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 17 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7897053 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:55 | | |

| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Учетный номер части: 44:27:040734:55/1 | | | | |
| Система координат | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 289041.07 | 1215595.33 | - | - |
| 2 | 289042.8 | 1215596.08 | - | - |
| 3 | 289041.6 | 1215598.82 | - | - |
| 4 | 289036.28 | 1215610.88 | - | - |
| 5 | 289034.52 | 1215610.04 | - | - |
| 1 | 289041.07 | 1215595.33 | - | - |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 10.09.2025 по 10.12.2026 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Костромской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.01.2026, поступившего на рассмотрение 23.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |

| | |
|---|---|
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7892216 | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:92 |
| Номер кадастрового квартала: | 44:27:040734 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 05.08.2015 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 1-12258 16.07.2013 ТП "Костромаоблтехинвентаризация"; Условный номер 44:27:2:01.36212 |
| Адрес: | Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Северной Правды, д 41/21 |
| Площадь: | 10196.8 |
| Назначение: | Назначение |
| Наименование: | Здание |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 5, в том числе подземных 0 |
| Материал наружных стен: | Кирпичные |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют |
| Год завершения строительства: | 1971 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 94261360.53 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 44:27:040734:52 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026

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

Лист 2

| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |

| | |
|---|---|
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7892216 | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:92 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | Шорохова Ирина Юрьевна, дата завершения кадастровых работ: 09.08.2015 |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. |
| Получатель выписки: | МИНЕЕВА ГАЛИНА СЕРГЕЕВНА |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026

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

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7892216 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:92 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Общество с ограниченной ответственностью "Компания "Орба", ИНН: 4401046056 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность<br>44-01.27-44.2004-2783<br>23.08.2004 00:00:00 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |

| | | |
|---|---|---|
| 4.1 | вид: | Аренда |
| | дата государственной регистрации: | 13.02.2025 15:24:31 |
| | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:92-44/012/2025-22 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 26.12.2024 по 08.01.2028 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОРЫТЕХ", ИНН: 2367025187<br><br>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОРЫТЕХ", ИНН: 2367025187 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | Договор аренды нежилых помещений, выдан 26.12.2024, дата государственной регистрации: 13.02.2025, номер государственной регистрации: 44:27:040734:92-44/012/2025-23 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |

| должность | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: [illegible]<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с [illegible] по [illegible] | инициалы, фамилия |
|---|---|---|
| полное наименование | | |

Лист 4

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7892216 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:92 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 4.2 | вид: | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | 21.01.2025 12:22:25 |
| | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:92-44/012/2025-21 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 21.01.2025 по 17.02.2029 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № Д801 7M-8AP-XQE, выдан 10.01.2025 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 4.3 | вид: | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | 12.11.2024 14:31:28 |
| | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:92-44/012/2024-20 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.11.2024 по 27.12.2028 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |

| должность | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: [illegible]<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с [illegible] по [illegible] | инициалы, фамилия |
|---|---|---|
| полное наименование | | |

Лист 5

| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7892216 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:92 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № Д401 7M-HGY-JVM, выдан 18.10.2024 |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| | 4.4 | вид: | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | 16.08.2024 14:47:19 |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:92-44/012/2024-14 |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 16.08.2024 по 18.02.2028 |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № 7M-FO1-ES3-Д01, выдан 13.08.2024 |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Лист 6

| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 4 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7892216 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:92 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 5 | | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 6 | | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 7 | | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| 8 | | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9 | | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 10 | | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют |
| 11 | | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Раздел 5 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7892216 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:92 | | |

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




| Масштаб 1:800 | Условные обозначения | | |
|---|---|---|---|

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

Раздел 5.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7892216 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:92 | | |

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости
Система координат МСК-44

| Номер точки | Координаты, м | | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | X | Y | | | H1 | H2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 289029.95 | 1215607.76 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 289029.28 | 1215609.47 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 289018.96 | 1215632.68 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 289015.24 | 1215641.29 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 288953.49 | 1215614.7 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | 288968.94 | 1215581.24 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 1 | 289029.95 | 1215607.76 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

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

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

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

Лист 9

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 9 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7892216 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:92 | | |

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

Система координат: МСК-44

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

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible] | инициалы, фамилия |
|---|---|---|



ОГБУ "Костромаоблкадастр - Областное БТИ"

Область, республика, край: Костромская область
Район: -
Город (другой населенный пункт): Кострома
Район города: -

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Здание производственного корпуса

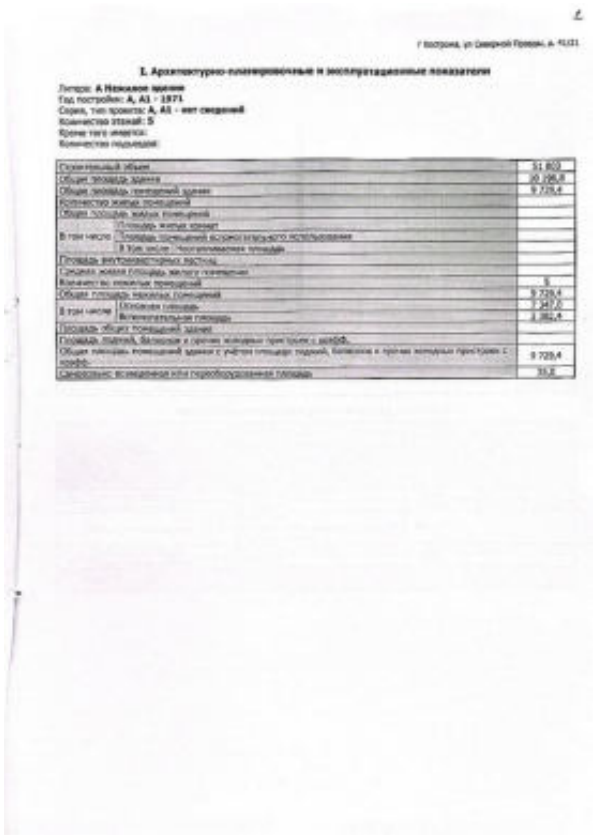
г Кострома, ул Северной Правды, д. 41/21 (лит. А)

(местоположение объекта учета)

| | |
|---|---|
| Инвентарный номер | 1-12350 |
| Номер в реестре жилищного фонда | |
| Кадастровый номер | |

Паспорт составлен по состоянию на: 16 июня 2013 г.

(указывается дата обследования объекта учета)

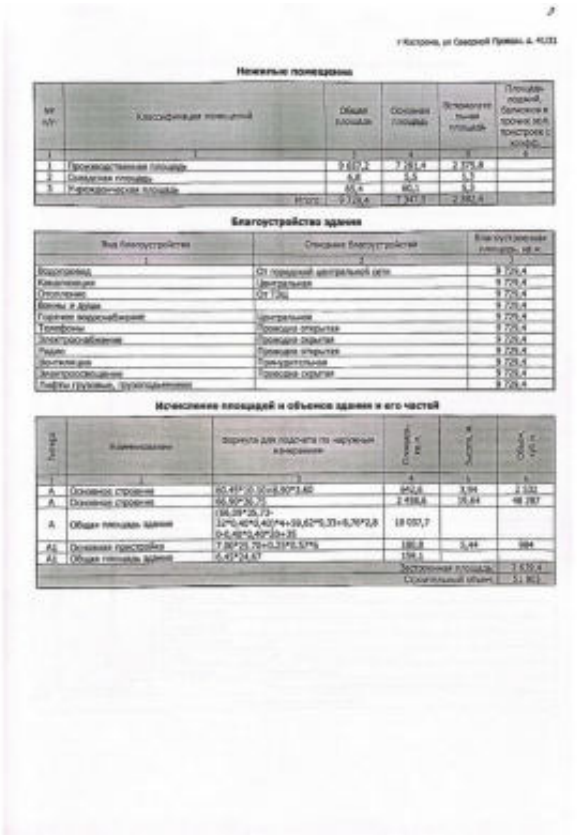


г Кострома, ул Северной Правды, д. 41/21

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Литеры: А Нежилое здание
Год постройки: А, А1 - 1971
Серия, тип проекта: А, А1 - нет сведений
Количество этажей: 5
Кранов-балок имеется:
Количество подъемов:

| | | |
|---|---|---|
| Строительный объем | | 31 802 |
| Общая площадь здания | | 10 196,8 |
| Общая площадь нежилых помещений | | 9 729,4 |
| Количество жилых помещений | | |
| Общая площадь жилых помещений | | |
| В том числе | Площадь жилых комнат | |
| | Площадь помещений вспомогательного использования | |
| | В том числе: Неотапливаемая площадь | |
| Площадь внутриквартирных лестниц | | |
| Средняя жилая площадь жилого помещения | | |
| Количество нежилых помещений | | 5 |
| Общая площадь нежилых помещений | | 9 729,4 |
| В том числе | Обособленная площадь | 7 347,0 |
| | Вспомогательная площадь | 1 382,4 |
| Площадь общего помещения здания | | |
| Площадь лоджий, балконов и прочих холодных пристроек с коэфф. | | |
| Общая площадь помещений здания с учётом площади лоджий, балконов и прочих холодных пристроек с коэфф. | | 9 729,4 |
| Самовольно возведенная или перепланированная площадь | | 33,8 |



Нежилые помещения

| № п/п | Классификация помещений | Общая площадь | Основная площадь | Вспомогательная площадь | Площадь лоджий, балконов и прочих неотапливаемых помещений |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Производственная площадь | 2 617,2 | 2 261,4 | 2 375,8 | |
| 2 | Складская площадь | 6,8 | 5,5 | 5,5 | |
| 3 | Управленческая площадь | 65,4 | 60,1 | 5,5 | |
| | Итого: | 2 729,4 | 2 327,1 | 2 387,1 | |

Благоустройство здания

| Вид благоустройства | Описание благоустройства | Благоустроенная площадь, кв.м |
|---|---|---|
| Водопровод | От городской центральной сети | 9 729,4 |
| Канализация | Центральная | 9 729,4 |
| Отопление | От ГРЭС | 9 729,4 |
| Ванны и души | | 9 729,4 |
| Горячее водоснабжение | Центральное | 9 729,4 |
| Телефоны | Проводка открытая | 9 729,4 |
| Электроснабжение | Проводка скрытая | 9 729,4 |
| Радио | Проводка открытая | 9 729,4 |
| Газоснабжение | Природительное | 9 729,4 |
| Электрооосвещение | Проводка скрытая | 9 729,4 |
| Лифты грузовые, грузопассажирские | | 9 729,4 |

Исчисление площадей и объемов здания и его частей

| Литера | Наименование | Формула для подсчета по наружным измерениям | Площадь, кв.м | Высота, м | Объем, куб.м |
|---|---|---|---|---|---|
| А | Основное строение | 60,49*38,30+8,90*3,60 | 2452,6 | 3,94 | 2 532 |
| А | Основное строение | 66,90*36,70 | 2 456,6 | 16,84 | 48 287 |
| А | Общая площадь здания | 166,39*25,73-12*0,40*0,40*4+39,62*5,33+6,76*2,8-0,6*0,40*2,40*2+35 | 18 057,7 | | |
| А1 | Основная пристройка | 7,80*25,70+0,31*0,57*6 | 180,8 | 3,44 | 984 |
| А1 | Общая площадь здания | 6,4*24,67 | 156,1 | | |
| | | | Застроенная площадь: | | 7 670,4 |
| | | | Строительный объем: | | 51 803 |



II. Техническое описание здания или его основной пристройки

Литера: А Основное строение
Год постройки: 1971
Группа капитальности: I
Количество этажей: 5

| № п. | Наименование конструктивных элементов | | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и т.п.) |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | | 3 |
| 1. | Фундамент | | Под железобетонными стойками каркаса - свайный ростверковый, под стеновыми панелями из сборных железобетонных блоков |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | | Стены из железобетонных панелей с кирпичными вставками. Перекрещивающиеся каркас из железобетонных стоек и железобетонных ригелей |
| 3. | Перегородки | | Кирпичные |
| 4. | Перекрытия | | Из железобетонных ребристых плит, укатаны. |
| 5. | Крыша | | Рулонная совмещенная с перекрытием |
| 6. | Полы | | Индустриальная кровля, вентилируемая с наклоном металлической плиткой |
| 7. | Проемы | Окна | Двойные створные, окрашены, ПВХ |
| | | Двери | Цельные и филенчатые, окрашены, металлические |
| 8. | Отделка | Внутренняя | Частично штукатурка стен, побелка стен и потолков, окраска панелей масляной краской |
| | | Наружная | - |
| 9. | Электро и сантехнические устройства: Отопление | Печи | - |
| | | Калориферное | - |
| | | АГВ | - |
| | | Другое | - |
| | | Центральное отопление | да |
| | Электро и сантехнические устройства: | Электричество | Проводка скрытая |
| | | Водопровод | От городской центральной сети |
| | | Канализация | Центральная |
| | | Горячее водоснабжение | Центральное |
| | | Ванны | да |
| | | Газоснабжение | - |
| | | Напольные электроплиты | - |
| | | Телефон | Проводка открытая |
| | | Радио | Проводка открытая |
| | | Телевидение | - |
| | | Сигнализация | - |
| | | Мусоропровод | - |
| | | Лифт | да |
| | | Вентиляция | Приточная |
| 10. | Прочие работы | | Пилонные наши железобетонные; отчистки |
| | Физический износ здания 36% | | |



Литера: А1 Основная пристройка
Год постройки: 1971
Группа капитальности: I
Количество этажей: 1

| № п. | Наименование конструктивных элементов | | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и т.п.) |
|---|---|---|---|
| 1. | Фундамент | | Из сборных железобетонных блоков, ленточные |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | | Кирпичные в 2 кирпича, без отделки |
| 3. | Перегородки | | Кирпичные |
| 4. | Перекрытия | | - |
| 5. | Крыша | | Рулонная совмещенная с перекрытием |
| 6. | Полы | | Асфальтовые по грубеночному основанию |
| 7. | Проемы | Окна | - |
| | | Двери | Ворота металлические |
| 8. | Отделка | Внутренняя | Побелка стен и потолков |
| | | Наружная | - |
| 9. | Электро и сантехнические устройства: Отопление | Печи | - |
| | | Калориферное | - |
| | | АГВ | - |
| | | Другое | - |
| | | Центральное отопление | да |
| | Электро и сантехнические устройства: | Электричество | Проводка скрытая |
| | | Водопровод | - |
| | | Канализация | - |
| | | Горячее водоснабжение | - |
| | | Ванны | - |
| | | Газоснабжение | - |
| | | Напольные электроплиты | - |
| | | Телефон | - |
| | | Радио | - |
| | | Телевидение | - |
| | | Сигнализация | - |
| | | Мусоропровод | - |
| | | Лифт | - |
| | | Вентиляция | - |
| 10. | Прочие работы | | Отмостки, крыльцо |
| | Физический износ здания 36% | | |



IV. Сведения о принадлежности

| Дата записи | Субъект права: для граждан – Ф.И.О., паспорт; для юридических лиц по Уставу | Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования | Объект | Доля (часть, литера) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | Сведений нет | | |

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость руб. _____ сб.нет _____

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) объекта руб. _____ сб. нет _____

Действительная инвентаризационная стоимость _____ сб. нет _____



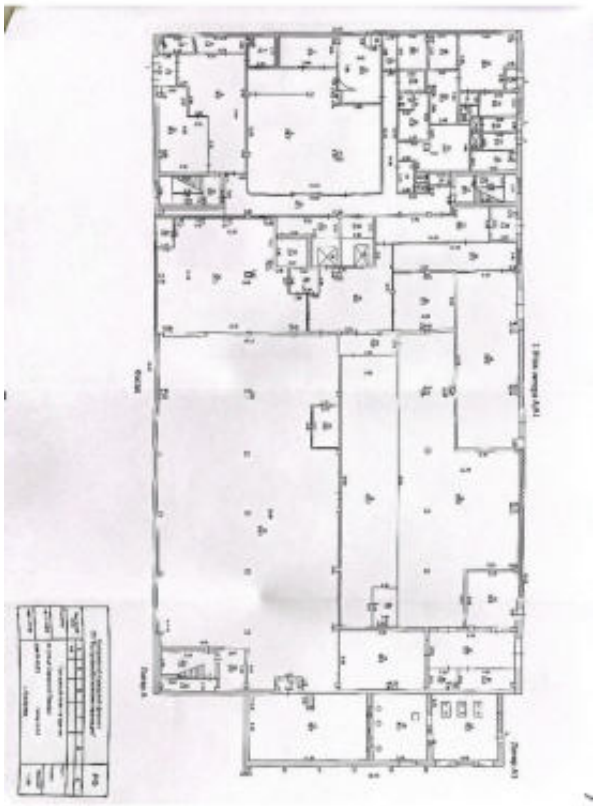
Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

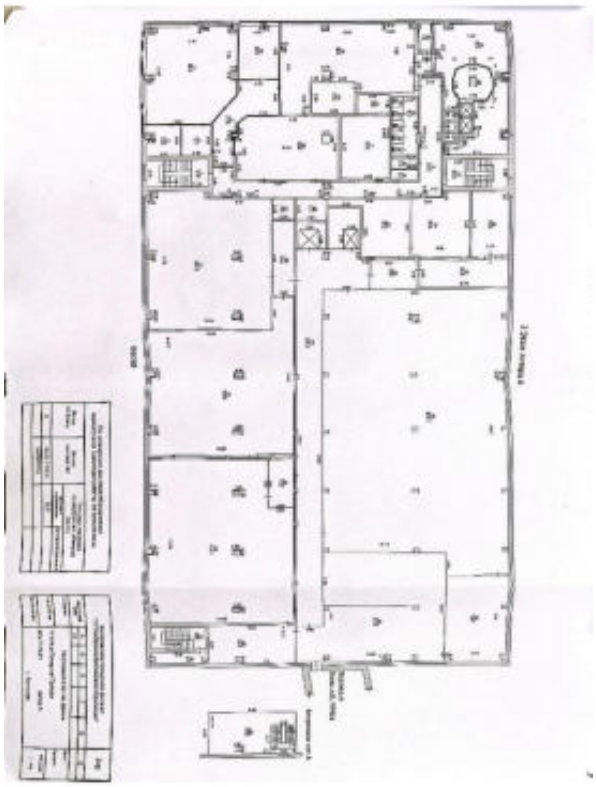
| № п/п | Наименование документа | Масштаб | Кол-во листов | Примечание |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Поэтажный план | 1:200 | 5 | |
| 2 | Экспликация к поэтажному плану | | 5 | |

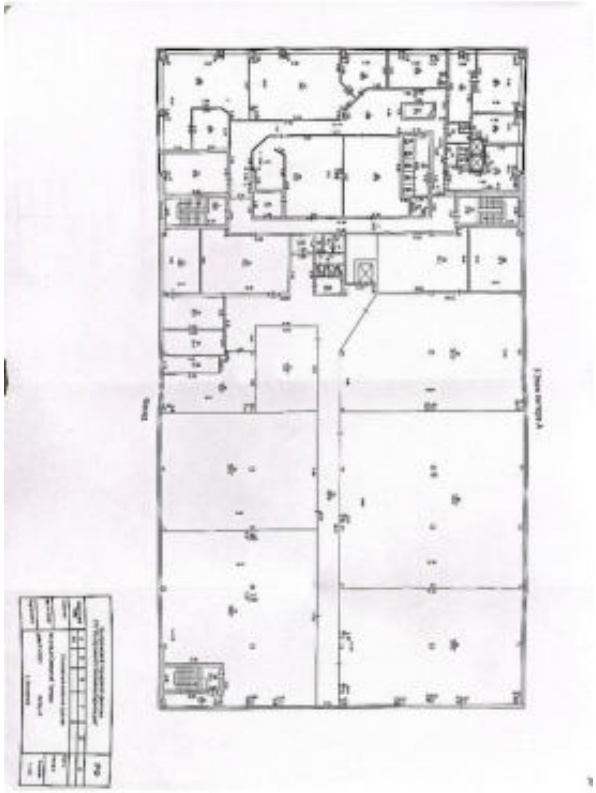
Особые отметки

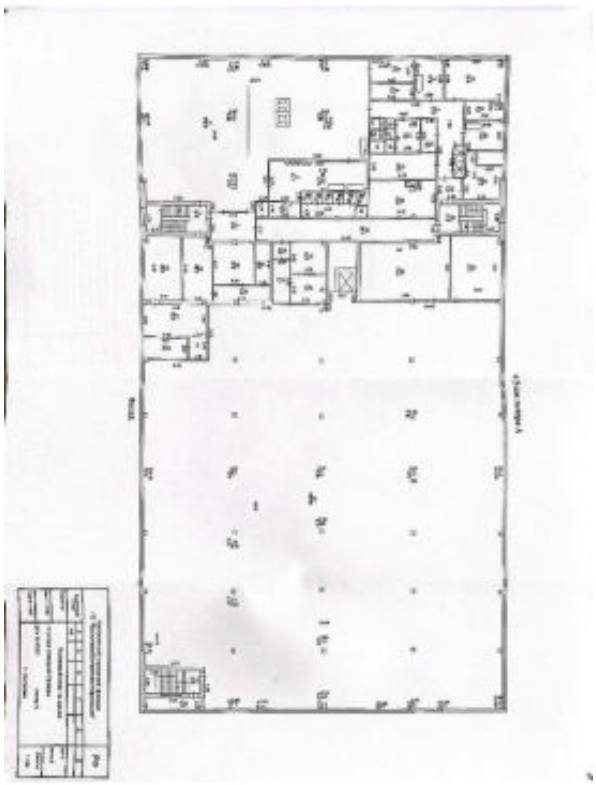
Паспорт выдан «03» 04 2024г.

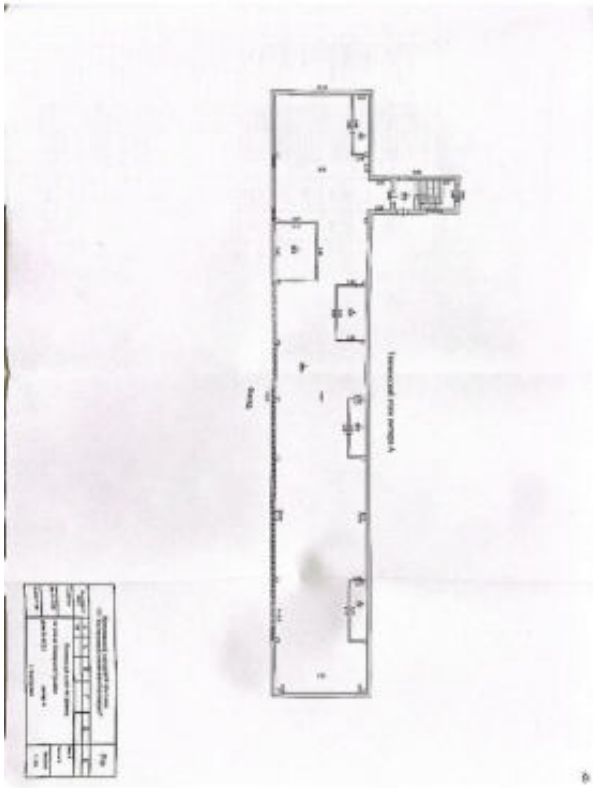
Директор
ОГБУ "Костромаоблинвентаризация - Областное БТИ" Каминина С.Н.

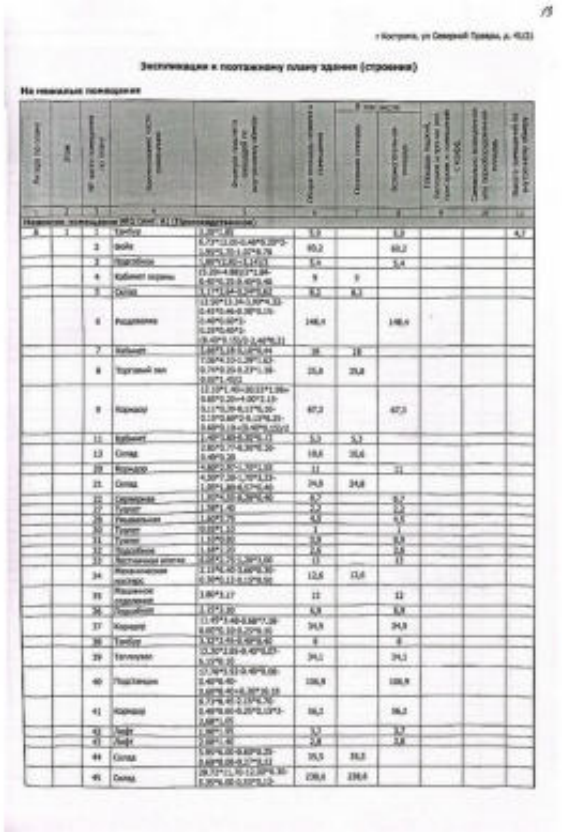










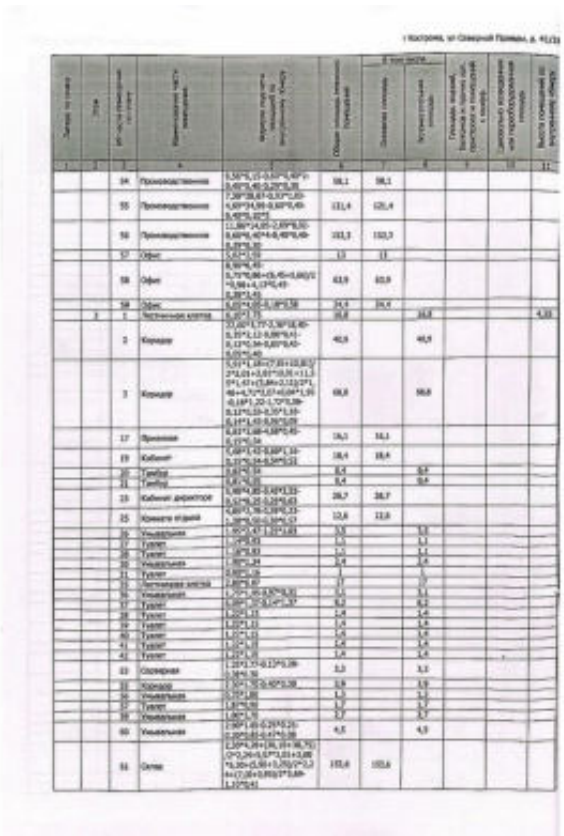


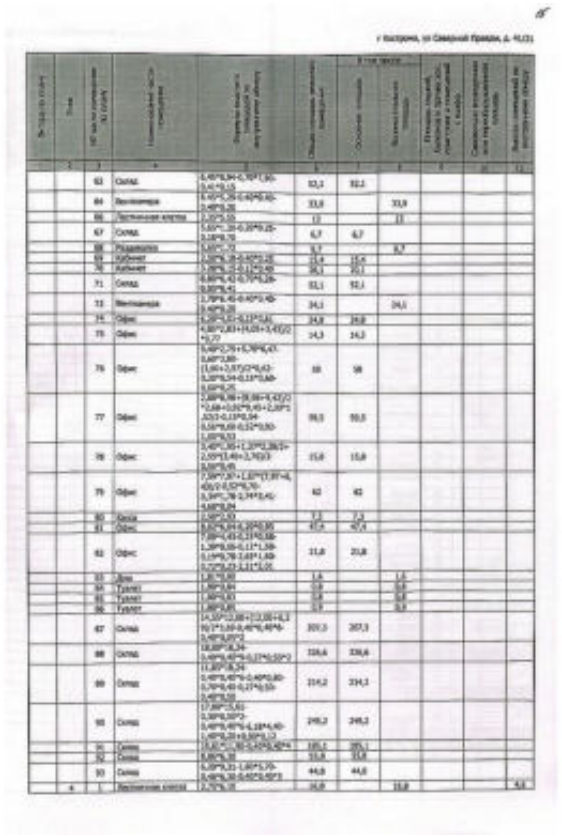
Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

На нежилые помещения

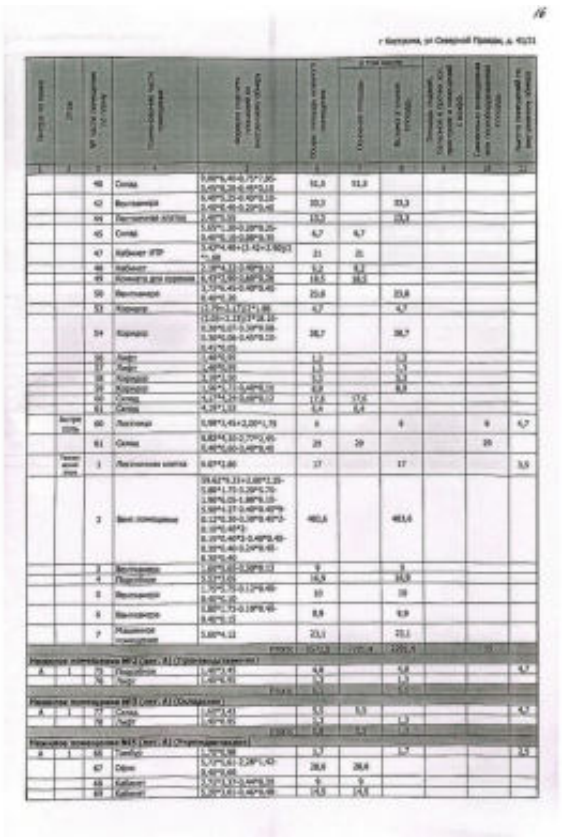


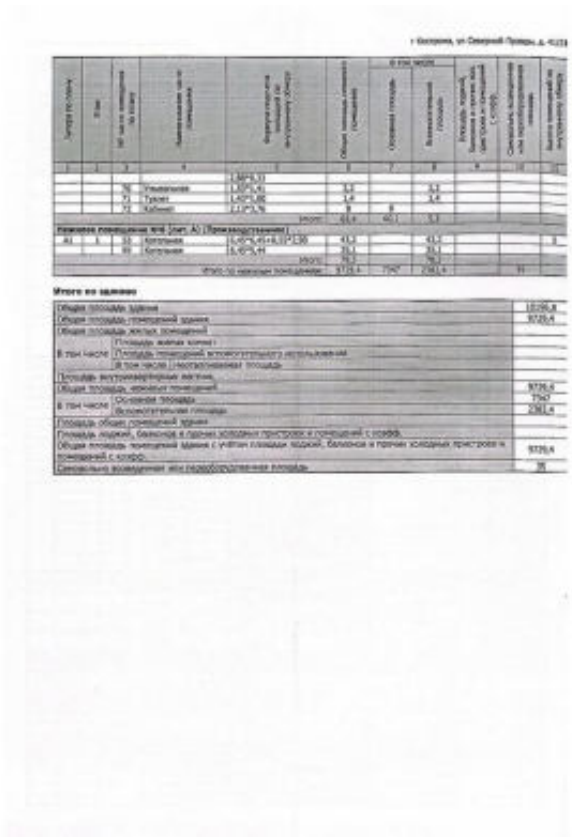













Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Костромской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.01.2026, поступившего на рассмотрение 23.01.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |

| | |
|---|---|
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894433 | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:93 |
| Номер кадастрового квартала: | 44:27:040734 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 15.11.2013 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 1-12258 16.07.2012 ГП "Костромаоблтехинвентаризация" Костромской городской филиал; Условный номер 44:27:00:000001-12258 |
| Адрес: | Костромская область, г Кострома, ул Северной Правды, д 41/21 |
| Площадь: | 1577.5 |
| Назначение: | Назначение |
| Наименование: | Здание |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 3, в том числе подземных 1 |
| Материал наружных стен: | Кирпичные |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1972 |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 153260863.8 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 44:27:040734:53, 44:27:040734:54 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Лист 2

| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |

| | |
|---|---|
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894433 | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:93 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | Шорохова Ирина Юрьевна, дата завершения кадастровых работ: 30.09.2015 |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. |
| Получатель выписки: | МИНЕЕВА ГАЛИНА СЕРГЕЕВНА |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894433 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:93 | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Общество с ограниченной ответственностью "Компания "Орбы", ИНН: 4401046056 | |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют | |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность<br>44-01.27-44.2004-2782<br>23.08.2004 00:00:00 | |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют | |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| 4.1 | вид: | Аренда | | |
| | дата государственной регистрации: | 13.02.2025 15:24:31 | | |
| | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:93-44/012/2025-14 | | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 26.12.2024 по 08.01.2028 | | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОРЫТЕХ", ИНН: 2367025187 | | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | | |
| | основание государственной регистрации: | Договор аренды нежилых помещений, выдан 26.12.2024, дата государственной регистрации: 13.02.2025, номер государственной регистрации: 44:27:040734:92-44/012/2025-23 | | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | | |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | | | |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026

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

Лист 4

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894433 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:93 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 4.2 | вид: | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | 21.01.2025 12:18:18 |
| | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:93-44/012/2025-13 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 21.01.2025 по 17.02.2029 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № ДИ01 7M-EAP-XQJ, выдан 10.01.2025 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 4.3 | вид: | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | 12.11.2024 14:07:51 |
| | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:93-44/012/2024-12 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.11.2024 по 27.12.2028 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026

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

Лист 5

| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894433 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:93 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № ДИ01 7M-HGV-JVM, выдан 18.10.2024 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 4.4 | вид: | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | 02.10.2024 11:40:43 |
| | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:93-44/012/2024-11 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 02.10.2024 по 25.02.2028 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № ДИ01 7M-FQI-SM7, выдан 25.09.2024 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 6

| Здание<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 4 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894433 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:93 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 4.5 | вид: | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | 24.09.2024 11:51:25 |
| | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:93-44/012/2024-10 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 24.09.2024 по 23.09.2028 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № ДИ01 7M-GBG-ILY, выдан 18.09.2024 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 4.6 | вид: | Ипотека |
| | дата государственной регистрации: | 30.08.2023 10:41:07 |
| | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:93-44/012/2023-9 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 30.08.2023 по 07.01.2028 |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 7

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 5 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894433 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:93 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № 7М-1-RUY0T124-H1, выдан 03.08.2023 |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| | 4.7 | вид: | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | 16.03.2023 15:31:45 |
| | | номер государственной регистрации: | 44:27:040734:93-44/012/2023-8 |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 16.03.2023 по 15.08.2024 |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ", ИНН: 7707083893 |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки, № ДДЗ1 400С00L8XMF, выдан 16.02.2023 |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документарной закладной или электронной закладной: | |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Лист 8

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 6 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 6 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894433 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:93 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | данные отсутствуют |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждении объекта недвижимости: | | отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |

Раздел 5 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894433 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:93 | | |

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




| Масштаб 1:600 | Условные обозначения | | |
|---|---|---|---|

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Раздел 5.1 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 3 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 12 |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894433 | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:93 | | |

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: МСК-44

| Номер точки | Координаты, м | | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | X | Y | | | H1 | H2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 289038.46 | 1215560.26 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 289030.78 | 1215577.85 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 289030.41 | 1215577.7 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 289030.57 | 1215577.32 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 289008.77 | 1215567.95 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | 289007.14 | 1215571.71 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | 288999.62 | 1215568.43 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 8 | 289001.25 | 1215564.67 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 9 | 288991.7 | 1215560.57 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 10 | 288991.56 | 1215560.94 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 11 | 288991.18 | 1215560.77 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 12 | 288991.34 | 1215560.42 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Лист 11

| Здание | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | | | | |
| Лист № 2 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 3 | | Всего разделов: 4 | | Всего листов выписки: 12 | |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894433 | | | | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:93 | | | | | |
| 13 | 288979.45 | 1215555.17 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 14 | 288986.85 | 1215538.13 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 15 | 288998.78 | 1215543.31 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 16 | 288998.93 | 1215542.93 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 17 | 288999.3 | 1215543.08 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 18 | 288999.14 | 1215543.46 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 19 | 289037.92 | 1215560.48 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 20 | 289038.1 | 1215560.12 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 1 | 289038.46 | 1215560.26 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости | | | | | | |
| Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м | | | данные отсутствуют | | | |
| Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м | | | данные отсутствуют | | | |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 12

| Здание | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | | | | |
| Лист № 3 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 3 | | Всего разделов: 4 | | Всего листов выписки: 12 | |
| 23.01.2026г. № КУВИ-001/2026-7894433 | | | | | | |
| Кадастровый номер: | 44:27:040734:93 | | | | | |
| 3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства | | | | | | |
| Система координат: МСК-44 | | | | | | |
| Номера характерных точек контура | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | | Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости |
| | X | Y | | H1 | H2 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|---|---|---|



ОГБУ "Костромаоблкадастр - Областное БТИ"

Область, республика, край: Костромская область
Район: -
Город (другое поселение): Кострома
Район города: -

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)**

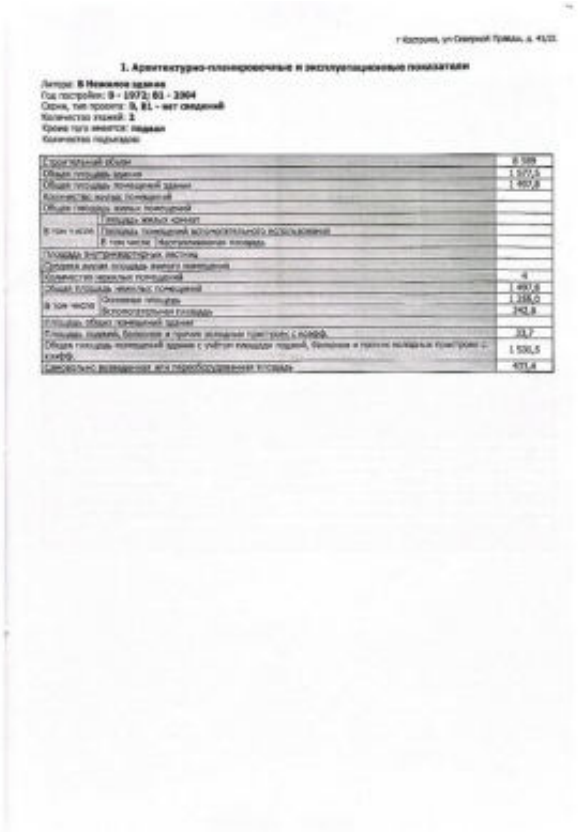
**Здание вспомогательного корпуса**

**г Кострома, ул Северной Правды, д. 41/21 (лит. В)**

(местоположение объекта учета)

| | |
|---|---|
| Инвентарный номер | 1-12258 |
| Номер в электронном формате | |
| Кадастровый номер | |

Паспорт составлен по состоянию на: **10 июля 2013 г.**
(указывается дата обследования объекта учета)

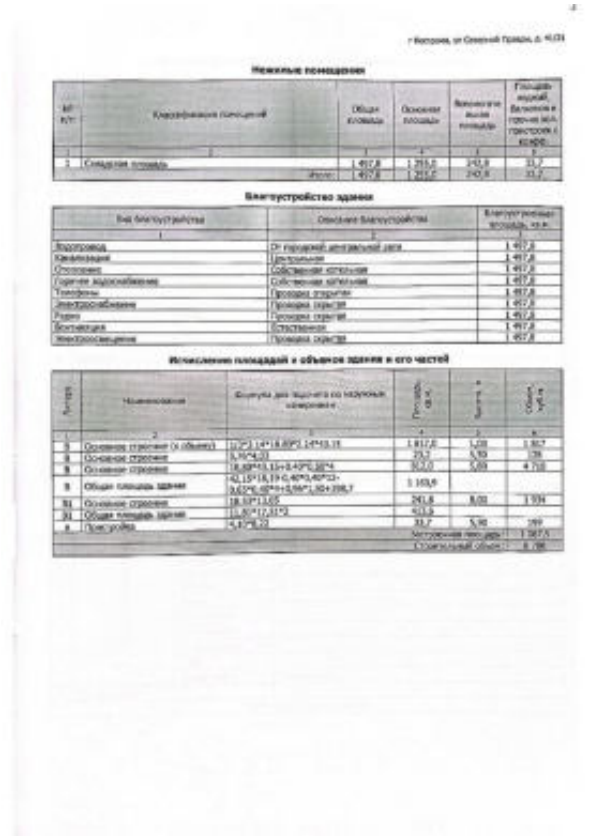


г Кострома, ул Северной Правды, д. 41/21

**1. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**

Литера: **В Нежилое здание**
Год постройки: **В - 1972; Б1 - 2004**
Серия, тип проекта: **В, Б1 – нет сведений**
Количество этажей: **2**
Кроме того имеются: **подвал**
Количество подъездов:

| | | |
|---|---|---|
| Строительный объем | | 8 599 |
| Общая площадь здания | | 1 577,5 |
| Общая площадь помещений здания | | 1 497,8 |
| Количество жилых помещений | | |
| Общая площадь жилых помещений | | |
| В том числе: | Площадь жилых комнат | |
| | Площадь помещений вспомогательного использования | |
| | В том числе: Частная жилищная площадь | |
| Площадь внутридомовых систем | | |
| Средняя жилая площадь жилого помещения | | |
| Количество нежилых помещений | | 4 |
| Общая площадь нежилых помещений | | 497,8 |
| В том числе: | Основная площадь | 155,0 |
| | Вспомогательная площадь | 342,8 |
| Площадь общих помещений здания | | |
| Площадь лоджий, балконов и террас жилых помещений с коэфф. | | 33,7 |
| Общая площадь помещений здания с учетом площади лоджий, балконов и террас жилых помещений с коэфф. | | 1 530,5 |
| Самовольно возведенная или перепланированная площадь | | 471,4 |



г Кострома, ул Северной Правды, д. 41/21

**Нежилые помещения**

| № п/п | Классификация помещений | Общая площадь | Основная площадь | Вспомогательная площадь | Площадь лоджий, балконов и террас жил. помещений с коэфф. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 2 | Складская площадь | 1 497,8 | 1 255,0 | 242,8 | 33,7 |
| | Итого: | 1 497,8 | 1 255,0 | 242,8 | 33,7 |

**Благоустройство здания**

| Вид благоустройства | Описание благоустройства | Благоустроенная площадь, кв.м. |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Водопровод | От городской центральной сети | 1 497,8 |
| Канализация | Центральная | 1 497,8 |
| Отопление | Собственная котельная | 1 497,8 |
| Горячее водоснабжение | Собственная котельная | 1 497,8 |
| Телефон | Проводка открытая | 1 497,8 |
| Электроснабжение | Проводка скрытая | 1 497,8 |
| Радио | Проводка скрытая | 1 497,8 |
| Вентиляция | Естественная | 1 497,8 |
| Электроосвещение | Проводка скрытая | 1 497,8 |

**Исчисление площадей и объемов здания в его частей**

| Литера | Наименование | Формула для вычисления со ссылкой на обозначения | Площадь кв.м. | Высота м | Объем куб.м. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| В | Основное строение (в объеме) | 1)*(-1,14*1,8-0,8*2,14*13,1) | 1 812,0 | 5,09 | 1 867 |
| В | Основное строение | 3,76*4,03 | 23,7 | 3,10 | 73 |
| В | Основное строение | 18,68*43,11+3,43*0,38*4 | 817,0 | 5,09 | 4 718 |
| В | Общая площадь здания | 42,15*18,19-0,40*0,40*12-3,43*0,38*4+3,96*1,30+238,7 | 1 163,6 | | |
| Б1 | Основное строение | 18,10*13,63 | 241,6 | 8,00 | 1 934 |
| Б1 | Общая площадь здания | 15,80*17,815 | 413,6 | | |
| а | Пристройка | 4,87*6,22 | 33,7 | 5,90 | 199 |
| | | | Застроенная часть здания: | | 1 567,3 |
| | | | Строительный объем: | | 8 799 |



г Кострома, ул Северной Правды, д. 41/21

**II. Техническое описание здания или его основной пристройки**

Литера: **В Основное строение**
Год постройки: **1972**
Группа капитальности: **II**
Количество этажей: **2**

| № п. | Наименование конструктивных элементов | | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и проч.) |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | | 3 |
| 1. | Фундамент | | Ленточные из сборных железобетонных блоков, под колоннами свайные железобетонные |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | | Кирпичные Т=0,10м, железобетонные панели Т=0,30м, каркас из ж/бет. колонн и ж/бет. прогонов |
| 3. | Перегородки | | Железобетонные панели Т=0,30м, каркас из ж/бет. колонн и ж/бет. прогонов |
| 4. | Перекрытия | | Железобетонные ребристые панты по ж/бет. фермам |
| 5. | Крыша | | Рулонная (совмещенная) полимерная с перекрытием |
| 6. | Полы | | Бетонные, асфальтовые и дощатые, частично покрыты линолеумом |
| 7. | Проемы | Окна | Двойные глухие переплеты |
| | | Двери | Филенчатые, щитовые деревянные полотна, железо металлические |
| 8. | Отделка | Внутренняя | Частичная штукатурка, побелка |
| | | Наружная | Расшивка швов |
| 9. | Внутренние санитарно-технические устройства и электрооборудование | Отопление | Печи - |
| | | | Конвекторное - |
| | | | АГВ - |
| | | | Другое - |
| | | | Центральное отопление да |
| | | Электричество | Проводка скрытая |
| | | Водопровод | От городской центральной сети |
| | | Канализация | Центральная |
| | | Горячее водоснабжение | Собственная котельная |
| | | Ванны | - |
| | | Газоснабжение | - |
| | | Напольный электроплиты | - |
| | | Телефон | Проводка открытая |
| | | Радио | Проводка скрытая |
| | | Телевидение | - |
| | | Сигнализация | - |
| | | Мусоропровод | - |
| | | Лифт | - |
| | | Вентиляция | Естественная |
| 10. | Прочие работы | | - |
| | Физический износ здания: 31% | | |



г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21

Литера: В1 Основное строение
Год постройки: 2004
Группа капитальности: III
Количество этажей: 2

| № п.п. | Наименование конструктивных элементов | | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | | 3 |
| 1. | Фундамент | | Ленточный сборный, глубина заложения: до 2 м |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | | Кирпичные, толщина: 50 см |
| 3. | Перегородки | | Кирпичные |
| 4. | Перекрытия | | Железобетонные пустотные плиты |
| | | | |
| 5. | Крыша | | Рулонная совмещенная |
| 6. | Полы | | Бетонные, линолеум |
| 7. | Проемы | Окна | ПВХ |
| | | Двери | Щитовые деревянные полотна |
| 8. | Отделка | Внутренняя | Штукатурка, окраска стен, окраска обоями |
| | | Наружная | Расшивка швов |
| 9. | Электро- и сантехнические устройства: Отопление | Печи | - |
| | | Калориферов | - |
| | | АГВ | - |
| | | Другие | - |
| | | Центральное отопление | да |
| | Электро- и сантехнические устройства | Электричество | Проводка скрытая |
| | | Водопровод | От городской центральной сети |
| | | Канализация | Центральная |
| | | Горячее водоснабжение | Собственная котельная |
| | | Ванны | - |
| | | Газоснабжение | - |
| | | Напольные электроплиты | - |
| | | Телефон | Проводка открытая |
| | | Радио | Проводка скрытая |
| | | Телевидение | - |
| | | Сигнализация | - |
| | | Мусоропровод | - |
| | | Лифт | - |
| | | Вентиляция | Естественная |
| 10. | Прочие работы | | Отмостка, лестница железобетонная |
| Физический износ здания 5% | | | |

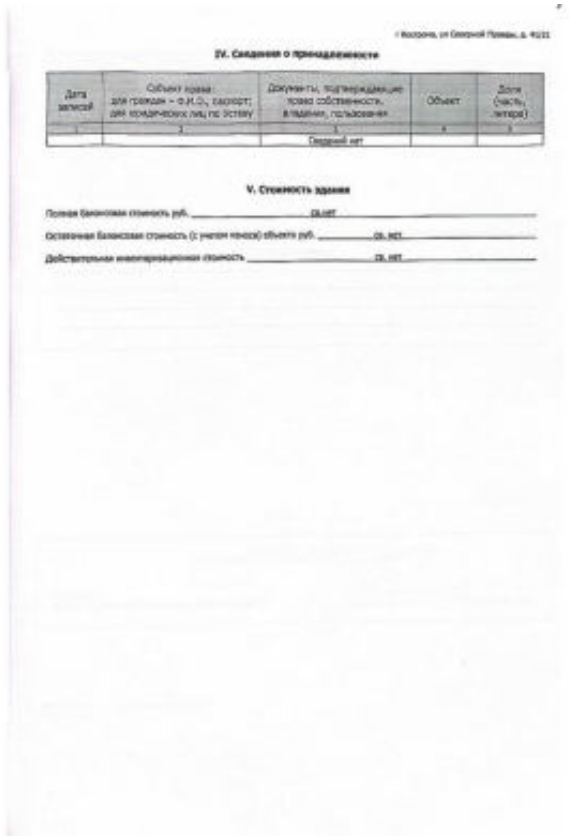


г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21

**Техническое описание холодных пристроек**

Литера а Пристройка
Год постройки: 2013
Группа капитальности: III
Количество этажей: 1

| № п.п. | Наименование конструктивных элементов | | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | | 3 |
| 1. | Фундамент | | Железобетонные блоки |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | | Металлический каркас обшит металлом |
| 3. | Перекрытия | | Металлические балки |
| 4. | Крыша | | Металлический профнастил |
| 5. | Полы | | Бетонные |
| 6. | Проемы | Окна | - |
| | | Двери | Ворота |
| 7. | Отделка | Внутренняя | - |
| | | Наружная | - |
| 8. | Внутреннее электроосвещение | | Проводка открытая |
| 9. | Прочие работы | | Имеются разные |
| Физический износ здания 0% | | | |



г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21

**IV. Сведения о принадлежности**

| Дата записей | Объект права: для граждан – ФИО, паспорт; для юридических лиц: по уставу | Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования | Объект | Доля (часть, литера) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | Сведений нет | | |

**V. Стоимость здания**

Полная балансовая стоимость руб. _____ Св.нет

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) объекта руб. _____ Св. нет

Действительная инвентаризационная стоимость _____ Св. нет



г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21

**Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту**

| № п.п. | Наименование документа | Масштаб | Кол-во листов | Примечание |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Ситуационный план | 1:300 | 1 | |
| 2 | Экспликация к ситуационному плану | | 1 | |

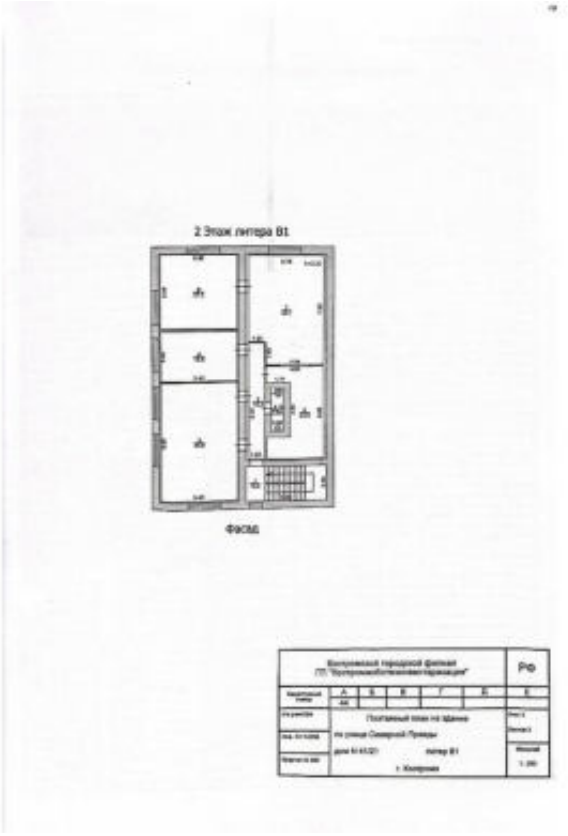
**Особые отметки**

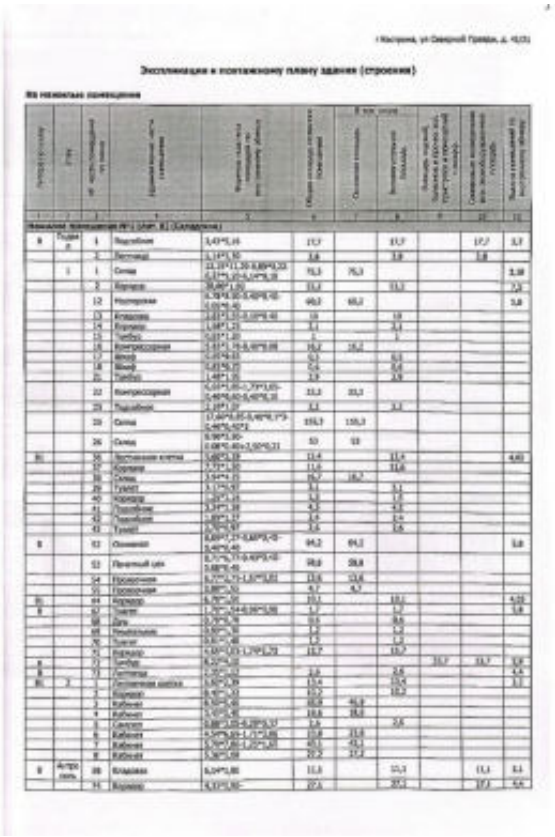
Паспорт выдан _____ 2020г.

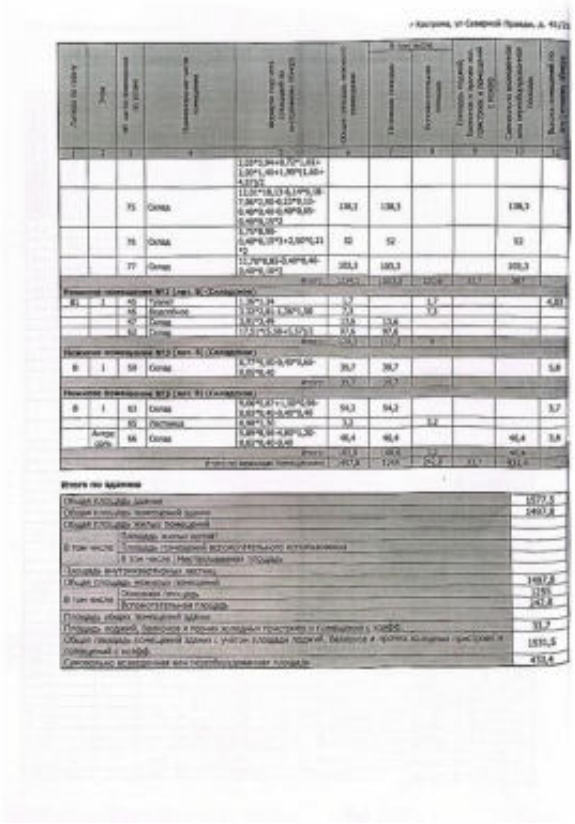
Директор
ОГБУ "Костромаоблкадастр – Областное БТИ" _____ Калинина С.Н.

Исполнитель _____ Галочкина А.Н.




2 Этаж литера В1
Фасад


Экспликация к поэтажному плану здания (строения)





ОГБУ "Костромаоблкадастр - Областное БТИ"

Область, республика, край — Костромская область
Район —
Город (другое поселение) — Кострома
Район города —

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Здание проходной

г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21 (лит. Д)

| | |
|---|---|
| Инвентарный номер | 1-13250 |
| Номер в реестре жилищного фонда | |
| Кадастровый номер | |

Паспорт составлен по состоянию на 10 октября 2000 г.

II. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Литера: Д Нежилое здание
Год постройки: Д - 1971
Серия, тип проекта: Д - нет сведений
Количество этажей: 1
Кроме того имеется:
Количество подъездов:

| | | |
|---|---|---|
| Строительный объем | | 40 |
| Общая площадь помещений здания | | 8,5 |
| Количество жилых помещений | | |
| Общая площадь жилых помещений | | |
| В том числе | Площадь жилых комнат | |
| | Площадь помещений вспомогательного использования | |
| | В том числе Неотапливаемая площадь | |
| Площадь внутриквартирных лоджий | | |
| Средняя жилая площадь жилого помещения | | |
| Количество нежилых помещений | | 1 |
| Общая площадь нежилых помещений | | 8,5 |
| В том числе | Основная площадь | 8,5 |
| | Вспомогательная площадь | |
| Площадь общих помещений здания | | |
| Площадь лоджий, балконов и прочих холодных пристроек с коэфф. | | |
| Общая площадь помещений здания с учетом площади лоджий, балконов и прочих холодных пристроек с коэфф. | | 8,5 |
| Суммарная поэтажная или планировочная площадь | | |

**Нежилые помещения**

| № п/п | Классификация помещений | Общая площадь | Основная площадь | Вспомогательная площадь | Площадь лоджий, балконов и прочих пом. пристроек с коэфф. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Прочая площадь | 8,5 | 8,5 | | |
| | Итого: | 8,5 | 8,5 | | |

**Благоустройство здания**

| Вид благоустройства | Описание благоустройства | Благоустроенная площадь, кв.м. |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Электроосвещение | Имеется | 8,5 |
| Отопление | ГВС | 8,5 |

**Исчисление площадей и объемов здания и его частей**

| Литера | Наименование | Формула для подсчета по наружным измерениям | Площадь, кв.м. | Высота, м | Объем, куб.м. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Д | Основное строение | 7,95*5,15 | 15,5 | 2,55 | 40 |
| | | | Застроенная площадь: | | 15,5 |
| | | | Строительный объем: | | 40 |

**II. Техническое описание здания или его основной пристройки**

Литера: Д Основное строение
Год постройки: 1971
Группа капитальности: I
Количество этажей: 1

| № п. | Наименование конструктивных элементов | | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | | 3 |
| 1. | Фундамент | | Ленточный из сборных железобетонных блоков |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | | Кирпичные |
| 3. | Перегородки | | Кирпичные |
| 4. | Перекрытия | | Деревянное оштукатуренное |
| 5. | Крыша | | Шифер по обрешетке и деревянным стропилам |
| 6. | Полы | | Дощатые, покрыты линолеумом |
| 7. | Проемы | Окна | Двойные глухие , окрашены |
| | | Двери | Щитовые |
| 8. | Отделка | Внутренняя | Штукатурка стен и потолка |
| | | Наружная | - |
| 9. | Отопление | Печи | - |
| | | Калориферное | - |
| | | АГВ | - |
| | | Другое | - |
| | | Центральное отопление | да |
| | Электро- и санитарно-технические устройства | Электричество | Проводка скрытая |
| | | Водопровод | - |
| | | Канализация | - |
| | | Горячее водоснабжение | - |
| | | Ванны | - |
| | | Газоснабжение | - |
| | | Напольные электроплиты | - |
| | | Телефон | - |
| | | Радио | - |
| | | Телевидение | - |
| | | Сигнализация | - |
| | | Мусоропровод | - |
| | | Лифт | - |
| | | Вентиляция | - |
| 10. | Прочие работы | | Разные работы |
| | | | Физический износ здания 15% |

**IV. Сведения о принадлежности**

| Дата записей | Субъект права: для граждан – Ф.И.О., паспорт; для юридических лиц по уставу | Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования | Объект | Доля (часть, литера) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | Нет сведений | | |

**V. Стоимость здания**

Полная балансовая стоимость руб. _____ ОБ.НЕТ

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) объекта руб. _____ СВ. НЕТ

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах . 01.01.2012 г. руб. _____ СВ. НЕТ

**Перечень документов, приложенных к техническому паспорту**

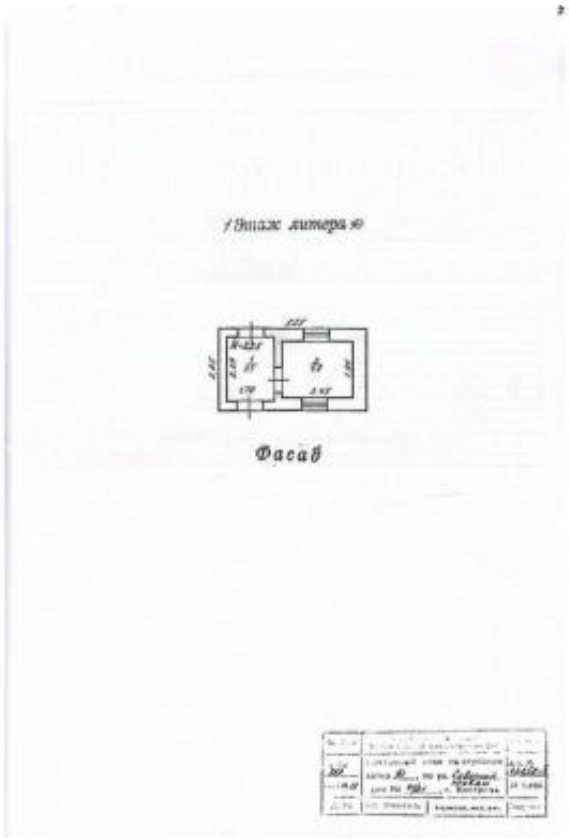
| № п/п | Наименование документа | Масштаб | Кол-во листов | Примечание |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Поэтажный план | 1:100 | 1 | |
| 2 | Экспликация к поэтажному плану | - | 1 | |

**Особые отметки**

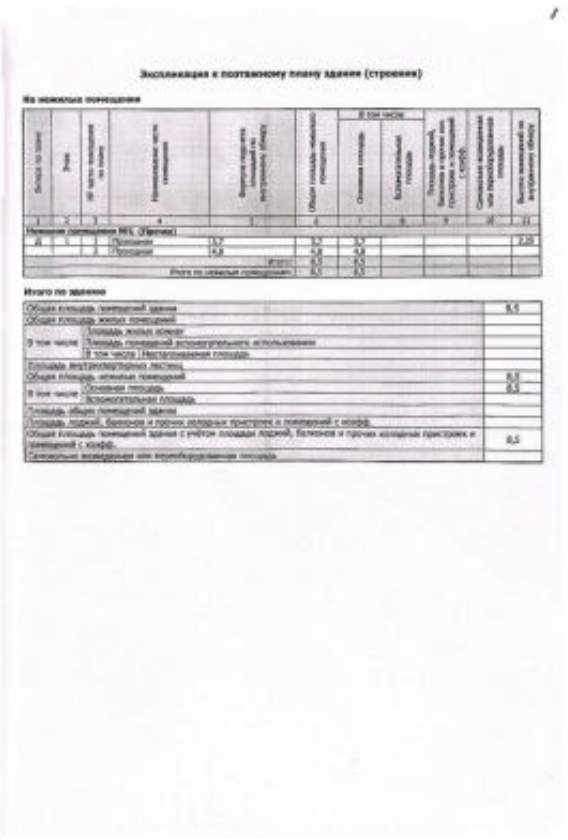
Паспорт выдан «__» _____ 2012г.

Директор
ОГБУ "Бюро технической инвентаризации - Областное БТИ" Калинина С.Ж.

Исполнитель: Белова Е.В.
тел. 51-46-64


Литера А

Фасад


Экспликация к поэтажному плану здания (строения)


Предъявл. прекращено и скреплено печатью
листов

ОГБУ "Костромаоблкадастр - Областное БТИ"

Область, республика, край: Костромская область
Район: -
Город (другое население): Кострома
Район города: -

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

## Склад

г. Кострома, ул. Северной Правды, д. 41/21 (лит.1)
(местонахождение объекта учета)

| | |
|---|---|
| Инвентарный номер | 1-13258 |
| Номер в реестре жилищного фонда | |
| Кадастровый номер | |

Паспорт составлен по состоянию на 16 мая 2007 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

Сведения о принадлежности

| Дата записей | Субъект права: для граждан – Ф.И.О., паспорт; для юридических лиц по Уставу | Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования | Объект | Доля (часть, литера) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | Нет сведений | | |

Исчисление площадей и объемов служебных строений

| Литера | Наименование | Формула для подсчета по наружным измерениям | Площадь, кв.м. | Высота, м | Объем, куб.м. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Склад | 5,00*(4,50+(3,50+4,50)/2)*0,5 | 51 | 2,20 | 112 |
| | | | Застроенная площадь: | | 51,0 |

Техническое описание служебных строений

Литера: 1 Склад
Год постройки: нет сведений
Число этажей: 1

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Фундамент | Железобетонные блоки |
| 2 | Стены | Кирпичные |
| 3 | Перекрытие | Деревянное |
| 4 | Кровля | Шифер |
| 5 | Полы | Дощатые |
| 6 | Проемы | Ворота металлические |
| 7 | Отделочные работы | - |
| 8 | Электрооборудование | - |
| 9 | Прочие работы | Имеется |

Процент износа: 20 %

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

| № п/п | Наименование документа | Масштаб | Кол-во листов | Примечание |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Схема земельного участка | 1:500 | 1 | |

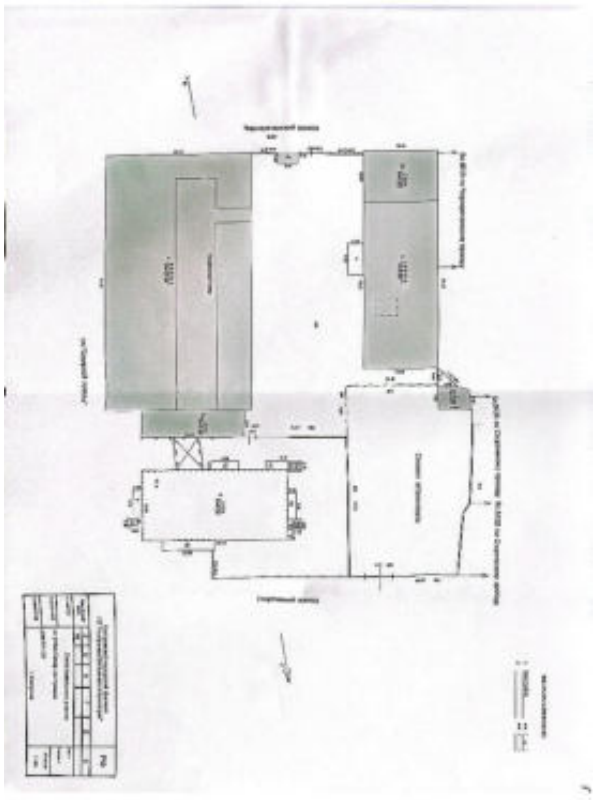
Особые отметки

-

Паспорт выдан "16" 05 2007г.

Директор
ОГБУ "Костромаоблкадастр - Областное БТИ" Каменков С.Н.

Исполнитель Белова Е.В.
тел. 53-46-54





Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Унифицированная форма № ИНВ-3
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

| | | Код |
|---|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «ПТО «Орбита» | Форма по ОКУД | 0317004 |
| Юридический и почтовый адрес:156026, г. Кострома, ул. Северной правды, д.41/21 | по ОКПО | 46711901 |
| ИНН/КПП 4401044669/440101001 ОГРН 1044408619738 (организация) | | |
| Помещение котельной (структурное подразделение) | Вид деятельности | |
| Основание для проведения инвентаризации: Приказ (наименование документа) | номер | 1 |
| | дата | 17.06.2025 |
| | Дата начала инвентаризации | |
| | Дата окончания инвентаризации | |
| | Вид операции | |

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ товарно-материальных ценностей**

| Номер документа | Дата составления |
|---|---|
| 2 | 02.12.2025 |

Оборудование котельной
(вид товарно-материальных ценностей)

находящиеся в собственности ООО "ПТО "ОРБИТА"
(в собственности организации, получаемые для переработки)

## РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списа-ны в расход.

Материально ответственное (ые) лицо (а): _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на «____» _____ ____ г.

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

| Номер по по-рядку | Товарно-материальные ценности: наименование, характеристика (вид, сорт, группа) | Товарно-материальные ценности: код (но-менкла-турный номер) | Единица измерения: код по ОКЕИ | Единица измерения: наимено-вание | Цена, руб. коп. | Номер: инвен- тарный | Номер: заводской | Фактическое наличие: количе- ство | Фактическое наличие: сумма, руб. коп. | По данным бухгалтерского учета: количе-ство | По данным бухгалтерского учета: сумма, руб. коп. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | Водогрейный котел Feroli GN-411 | | 796 | шт. | | 3330000033874 | 0448L0083 | 1 | - | - | - |
| 2 | Водогрейный котел Feroli GN-411 | | 796 | шт. | | 3330000033874 | 0448L0084 | 1 | | | |
| 3 | Водогрейный котел Feroli GN-206-M-0,40 | | 796 | шт. | | 3330000033874 | 0448L0086 | 1 | | | |
| 4 | Водогрейный котел Ellepex NT420 | | 796 | шт. | | 3330000121281 | A23U02161 | 1 | | | |
| 5 | Газовая горелка P-60 | | 796 | шт. | | 3330000033874 | 0406960 | 1 | | | |
| 6 | Газовая горелка P-60 | | 796 | шт. | | 3330000033874 | 0406956 | 1 | | | |
| 7 | Газовая горелка EM 16/2-E | | 796 | шт. | | 3330000033874 | 0694BN3979 | 1 | | | |
| 8 | Газовая горелка GAS XP 60/2 CE NC EVO | | 796 | шт. | | TP006078 | A2306375510027 | 1 | | | |
| 9 | Измерительный комплекс учета газа | | 796 | шт. | | 3330000114580 | - | 1 | | | |
| 10 | Раскомплектованный корпус водогрейного котла | | 797 | шт. | | - | - | 1 | | | |
| | | | | | | | Итого | 10 | | | |

Итого по странице :

а) количество порядковых номеров: Десять (прописью)

б) общее количество единиц фактически: Десять (прописью)

в) на сумму фактически: - (прописью) руб. ____ коп.

По данному образцу печатать вкладной лист в формате 2 А4 с надписью "Вкладной лист к форме № ИНВ-3".

4-я страница формы № ИНВ-3

Итого по описи :

а) количество порядковых номеров Десять
(прописью)

б) общее количество единиц фактически Десять
(прописью)

в) на сумму фактически -
(прописью)

руб. ____ коп.

Все цены, подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей проверены.

Председатель комиссии _____ (должность) _____ (подпись) Кожевников О.Ю. (расшифровка подписи)

Члены комиссии: _____ (должность) _____ (подпись) Барабанщикова О.И. (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) Волгин А.М. (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) Шевчук М.И. (расшифровка подписи)

Все товарно-материальные ценности, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Товарно-материальные ценности, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность товарно-материальных ценностей:

конкурсный управляющий _____ (должность) _____ (подпись) Резванова И.Н. (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

"02" 12 2025 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил конкурсный управляющий _____ (должность) _____ (подпись) Резванова И.Н. (расшифровка подписи)

"02" 12 2025 г.

394018 г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, 56, оф. 38
8 (473) 239-04-04; 8 (952) 959-51-37; www.oik36.ru



## Сведения, характеризующие опасный производственный объект

**1. ОПО**

| | |
|---|---|
| 1.1. Полное наименование ОПО | Сеть газопотребления ООО «ППО «Орбита» |
| 1.2. Типовое наименование (именной код объекта) в соответствии с приложением N 1 к Требованиям к регистрации объектов в государственном реестре опасных производственных объектов и ведению государственного реестра опасных производственных объектов, утвержденным приказом Ростехнадзора от 30 ноября 2020 г. N 471 (зарегистрирован Минюстом России 18 декабря 2020 г. N 61590) (далее - Требования) | Сеть газопотребления (Название организации или её отдельной территории). |
| 1.3. Цифровое обозначение раздела (подраздела) отраслевой принадлежности (вида деятельности), присвоенное объекту при идентификации ОПО заявителем в соответствии с установленными Требованиями | 11 |
| 1.4. Место нахождения (адрес) ОПО | 156026, Костромская обл., Костромской р-н, г. Кострома, ул. Северной правды, д. 41/21 |
| 1.5. Код общероссийского классификатора территорий муниципальных образований - места нахождения ОПО (ОКТМО) | 34701000001 |
| 1.6 Дата ввода объекта в эксплуатацию (при наличии) | |
| 1.7. Собственник(и) ОПО (в случае, если заявитель владеет ОПО на ином законном основании) | |
| 1.7.1. Полное наименование юридического лица, организационно-правовая форма или фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя и физического лица | Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Орби», общества с ограниченной ответственностью |
| 1.7.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) | 4401046056 |

**2. Признаки опасности ОПО и их числовые обозначения**

| | |
|---|---|
| 2.1. Получение, использование, переработка, образование, хранение, транспортирование, уничтожение опасных веществ, предусмотренных пунктом 1 приложения 1 к Федеральному закону от 21 июля 1997 г. N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов" (далее - Федеральный закон N 116-ФЗ) в количествах, указанных в приложении 2 к Федеральному закону N 116-ФЗ | V |
| 2.2. Использование оборудования, работающего под избыточным давлением более 0,07 МПа | |
| а) пара, газа (в газообразном, сжиженном состоянии) | |
| б) воды при температуре нагрева более 115 градусов Цельсия | |
| в) иных жидкостей при температуре, превышающей температуру их кипения при избыточном давлении 0,07 МПа | |
| 2.3. Использование стационарно установленных грузоподъемных механизмов (за исключением лифтов, подъемных платформ для инвалидов), эскалаторов в метрополитенах, канатных дорог, фуникулеров | |
| 2.4. Получение, транспортирование, использование расплавов черных и цветных металлов, сплавов на основе этих расплавов с применением оборудования, рассчитанного на максимальное количество расплава 500 килограммов и более | |
| 2.5. Ведение горных работ (за исключением добычи общераспространенных полезных ископаемых и разработки россыпных месторождений полезных ископаемых, осуществляемых открытым способом без применения взрывных работ), работ по обогащению полезных ископаемых | |
| 2.6. Осуществление хранения или переработки растительного сырья, в процессе которых образуются взрывоопасные пылевоздушные смеси, способные самовозгораться, возгораться от источника зажигания и самостоятельно гореть после его удаления, а также осуществление хранения зерна, продуктов его переработки и комбикормового сырья, склонных к | |

**Акт**
**приема-передачи документов № 105**

Настоящим удостоверяется что Колпина Татьяна Анатольевна передал а конкурсный управляющий ООО «ППО "Орбита» Резникова Инна Николаевна действующий на основании решения Арбитражного суда Костромской области от 20.06.2025 по делу №А31-5409/2025 принял следующие документы/материальные ценности:

| № | Наименование документа | Реквизиты документа (№) | Реквизиты документа (дата) | Форма (оригинал/копия/электронный документ на флэш-накопителе) | Количество | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Измерительный комплекс учета газа | 333000011458О | 2021 | оригинал | 1 | |
| 2 | Технологическое оборудование газовой котельной | МБ0004846 | 2005 | оригинал | 1 | |
| 3 | Горелки газовые Oas | ТР006078 | 2023 | оригинал | 1 | |
| 4 | Котел стальной НТ 420 | 333000121281 | 2023 | оригинал | 1 | |
| 5 | Проектор | МБ0004846 | 2018 | оригинал | 1 | |
| 6 | Ноутбук Apple 15.3 Macbook Air 15 2023, темно-синий | 333000121755 | 2024 | оригинал | 1 | |

(Колпина Татьяна Анатольевна)

Конкурсный управляющий (Резникова Инна Николаевна) 15.10 2025

п. 2. инв. номер, согласно шильдика на котлах: 333000033874.

394018 г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, 56, оф. 38
8 (473) 239-04-04; 8 (952) 959-51-37; www.oik36.ru



| | | | регистрирующем органе (при наличии)), заводские номера и (или) инвентарные номера (при наличии) технических устройств | вещества, выраженное в тоннах, регламентированного объемом резервуаров, емкостей и параметрами трубопроводов (диаметр, протяженность, проектное давление) или иного оборудования, процентное содержание сероводорода в добываемой продукции, объем выплавки и объем горных работ). Год изготовления и ввода в эксплуатацию технических устройств, зданий (сооружений) | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Участок газопровода | Транспортируются опасные вещества следующих видов: воспламеняющиеся вещества - газы, которые при нормальном давлении и в смеси с воздухом становятся воспламеняющимися и температура кипения которых при нормальном давлении составляет 20 градусов Цельсия или ниже | Наружный газопровод (от ввода до котельной)<br><br>Опасное вещество – природный газ | Общая протяженность-67,73м<br><br>**Надземный**:<br>$P_{max}$ =0,22 МПа<br>Материал – сталь<br>Ду 57мм – 67,73м<br><br>Год изг. – 2005<br>Год ввода в экспл. – 2006<br>Воспламеняющиеся и горючие газы<br>Взрывопожароопасный | 2.1. |
| 2 | Помещение котельной | | ГРУ котельной<br>ГРУ-400-01 зав.№<br>с регуляторами давления<br>РДНК-400М<br>Опасное вещество – природный газ | $P_{max\,вх}$ = 0,22 МПа<br>$P_{max\,вых}$ = 0,0045 МПа<br>Год изг. – 2005<br>Год ввода в экспл. – 2006<br><br>Воспламеняющиеся и горючие газы<br>Взрывопожароопасный | 2.1. |
| 3 | Помещение котельной | | Внутренний газопровод среднего давления<br><br>Опасное вещество – природный газ | Общая протяженность-10,5м<br>$P_{max\,вх}$ = 0,22 МПа<br>Материал - сталь<br>Ду 57мм – 10,5 м.<br><br>Год изг. – 2005<br>Год ввода в экспл. – 2006<br>Воспламеняющиеся и горючие газы<br>Взрывопожароопасный | 2.1. |
| 3 | Помещение котельной | Транспортируются, опасные вещества следующих видов: воспламеняющиеся вещества - газы, которые при нормальном давлении и в смеси с воздухом становится воспламеняющимися и температура кипения которых при нормальном давлении составляет 20 градусов Цельсия или ниже | Внутренний газопровод низкого давления<br><br>Опасное вещество – природный газ | Общая протяженность-36,7м<br>$P_{max\,вх}$ = 0, 0045 МПа<br>Материал - сталь<br>Ду 108мм – 18,0 м.<br>Ду 57мм – 7,5 м.<br>Ду 40мм – 3,0 м.<br>Ду 32,0мм – 2,0 м.<br>Ду 25мм – 0,9 м.<br>Ду 20мм – 4,9 м.<br>Ду 15мм – 0,4 м. | 2.1. |

| | |
|---|---|
| самосогреванию и самовозгоранию | |

**3. Класс опасности ОПО и его числовое обозначение**

| | |
|---|---|
| 3.1. ОПО чрезвычайно высокой опасности (I класс) | |
| 3.2. ОПО высокой опасности (II класс) | |
| 3.3. ОПО средней опасности (III класс) | V |
| 3.4. ОПО низкой опасности (IV класс) | |

**4. Классификация ОПО:**

| | |
|---|---|
| 4.1. ОПО, указанные в пункте 1 приложения 2 к Федеральному закону № 116-ФЗ | |
| 4.2. ОПО по хранению химического оружия, объектов по уничтожению химического оружия и ОПО спецхимии, указанные в пункте 2 приложения 2 к Федеральному закону № 116-ФЗ | |
| 4.3. ОПО бурения и добычи нефти, газа и газового конденсата, указанные в пункте 3 приложения 2 к Федеральному закону № 116-ФЗ | |
| 4.4. ОПО газораспределительных станций, сетей газораспределения и сетей газопотребления, предусмотренные пунктом 4 приложения 2 к Федеральному закону №116-ФЗ | V |
| 4.5. ОПО, предусмотренные пунктом 5 приложения 2 к Федеральному закону № 116-ФЗ | |
| 4.6. ОПО, предусмотренные пунктом 6 приложения 2 к Федеральному закону № 116-ФЗ | |
| 4.7. ОПО, предусмотренные пунктом 7 приложения 2 к Федеральному закону № 116-ФЗ | |
| 4.8. ОПО, предусмотренные пунктом 8 приложения 2 к Федеральному закону № 116-ФЗ | |
| 4.9. ОПО, предусмотренные пунктом 9 приложения 2 к Федеральному закону № 116-ФЗ | |
| 4.10. Наличие факторов, предусмотренных пунктом 10 приложения 2 к Федеральному закону № 116-ФЗ | |
| 4.11. Наличие факторов, предусмотренных пунктом 11 приложения 2 к Федеральному закону № 116-ФЗ | |
| на землях особо охраняемых природных территорий | |
| на континентальном шельфе Российской Федерации | |
| во внутренних морских водах, территориальном море или прилежащей зоне Российской Федерации | |
| на искусственном земельном участке, созданном на водном объекте, находящемся в федеральной собственности | |
| 4.12. ОПО, аварии на котором могут иметь трансграничное воздействие | |

**5. Виды деятельности, на осуществление которых требуется получение лицензии для эксплуатации ОПО**

| | |
|---|---|
| 5.1. Эксплуатация взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности | V |
| 5.2. Деятельность, связанная с обращением взрывчатых материалов промышленного назначения | |
| 5.3 Деятельность, связанная с производством маркшейдерских работ | |

**6. Сведения о составе ОПО**

| № п/п | Наименование площадки, участка, цеха, здания, сооружения, входящих в состав ОПО | Краткая характеристика опасности в соответствии с приложением 1 к Федеральному закону №116-ФЗ | Наименование опасного вещества; наименование, тип, марка, модель (при наличии), регистрационные или учетные номера (для подъемных сооружений и оборудования, работающего под давлением, подлежащего учету в | Проектные (эксплуатационные) характеристики технических устройств (объем, температура, давление в МПа, грузоподъёмность в тоннах), опасного вещества (вид в соответствии с таблицами 1 и 2 приложения 2 к Федеральному закону №116-ФЗ, характеристика, количество опасного | Числовое обозначение признака опасности (2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6) |
|---|---|---|---|---|---|

394018 г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, 56, оф. 38
8 (473) 239-04-04; 8 (952) 959-51-37; www.oik36.ru



| | |
|---|---|
| 8.2. Адрес заявителя (адрес в пределах места нахождения юридического лица либо адрес регистрации по месту жительства (пребывания) индивидуального предпринимателя) | 156026, Костромская область, г. Кострома, ул. Северной правды, д.41/21 |
| 8.3. Должность руководителя | Генеральный директор |
| 8.4. Фамилия, имя, отчество (при наличии) руководителя | Кошина Татьяна Анатольевна |
| 8.5. Подпись руководителя или индивидуального предпринимателя | |
| 8.6. Дата подписания руководителем | 19.11.2024 |

Место печати (при наличии)

**9. Реквизиты ОПО и территориального органа Ростехнадзора**

| | |
|---|---|
| 9.1. Регистрационный номер | А48-0108-0002 |
| 9.2. Дата регистрации | 01.03.2006 |
| 9.3. Дата внесения изменений | 19.11.2024 |
| 9.4. Полное наименование территориального органа Ростехнадзора | Центральное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору |
| 9.5. Должность уполномоченного лица территориального органа Ростехнадзора | Заместитель руководителя |
| 9.6. Фамилия, имя, отчество (при наличии) уполномоченного лица территориального органа Ростехнадзора | Шуранов Дмитрий Владимирович |
| 9.7. Подпись уполномоченного лица территориального органа Ростехнадзора | |
| 9.8. Дата подписания уполномоченным лицом территориального органа Ростехнадзора | 19.11.2024 |

Место печати (при наличии)

Сведения, характеризующие ОПО, достоверны.

Генеральный директор
ООО «ППО «Орбита»
Кошина Татьяна Анатольевна
должность, фамилия, имя, отчество (при наличии)

Кошина (подпись) «19» 11 2024 г.

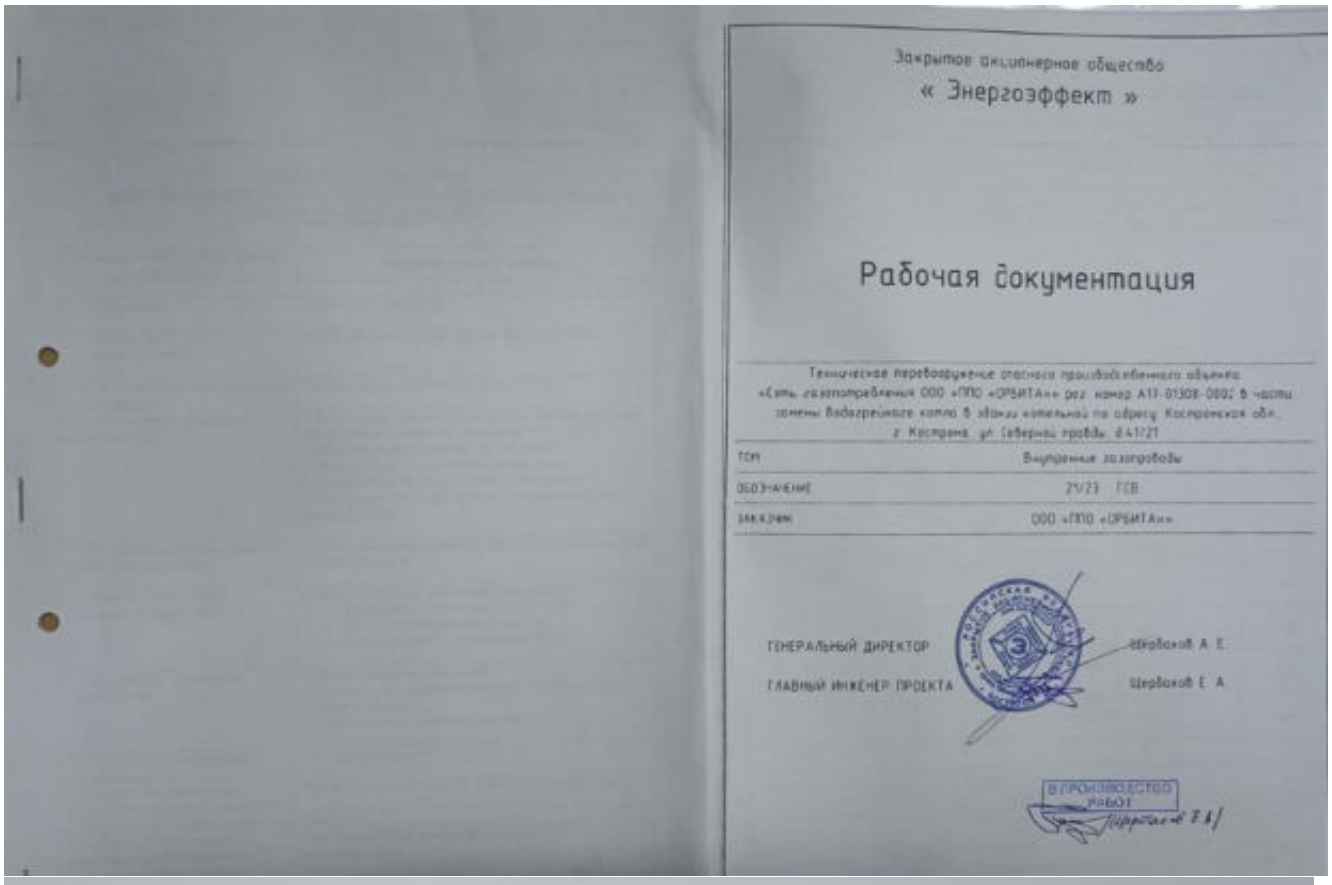
Место печати (при наличии)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Год изг. – 2005<br>Год ввода в экспл. – 2006<br>Воспламеняющиеся и горючие газы<br>Взрывопожароопасный | |
| | | Используются, транспортируются, опасные вещества следующих видов: воспламеняющиеся вещества - газы, которые при нормальном давлении и в смеси с воздухом становятся воспламеняющимися и температура кипения которых при нормальном давлении составляет 20 градусов Цельсия или ниже | | Год строительства здания - 1971<br>Год ввода в эксплуатацию помещения – 2005 | |
| | | | Водогрейный котел Ferroli GN-4 11<br>Зав.№ 0448L0083<br>Газовая горелка P-60<br>Зав.№ 0406960 | $P_{изб}$ = 0, 0045 МПа<br>Мощность - 420кВт<br>Год изготовления – 2004<br>Год ввода в эксплуатацию – 2006 | |
| | | | Водогрейный котел Ferroli GN-4 11<br>Зав.№ 0448L0084<br>Газовая горелка P-60<br>Зав.№ 0406956 | $P_{изб}$ = 0, 0045 МПа<br>Мощность - 420кВт<br>Год изготовления – 2004<br>Год ввода в эксплуатацию – 2006 | |
| | | | Водогрейный котел Ferroli GN-2 06-M-0,40<br>Зав.№ 0448L0086<br>Газовая горелка EM 16/2-E<br>Зав.№ 0694BN3979 | $P_{изб}$ = 0, 0045 МПа<br>Мощность - 125кВт<br>Год изготовления – 2004<br>Год ввода в эксплуатацию – 2006 | |
| | | | Водогрейный котел Ellepex HT420<br>Зав.№ A23U02161<br>Газовая горелка GAS XP 60/2 CE NC EVO<br>Зав.№ A23063755100 27 | $P_{изб}$ = 0, 0045 МПа<br>Мощность - 420кВт<br>Год изготовления – 2023<br>Год ввода в эксплуатацию – 2024<br>Воспламеняющиеся и горючие газы<br>Взрывопожароопасный | |
| | | | Опасное вещество – природный газ | | |
| Суммарное количество опасного вещества по видам (в тоннах) на ОПО в соответствии с таблицами 1 и 2 приложения 2 к Федеральному закону № 116-ФЗ | | | | | Не учитывается |

**7. Количество опасных веществ на ОПО (в тоннах), находящихся на расстоянии менее 500 метров на других ОПО заявителя или иной организации по видам в соответствии с таблицами 1 и 2 приложения 2 к Федеральному закону № 116-ФЗ (при наличии)** _____

**8. Заявитель**

| | |
|---|---|
| 8.1. Полное наименование юридического лица, организационно-правовая форма или фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя | Общество с ограниченной ответственностью «ППО «Орбита», общества с ограниченной ответственностью |



Закрытое акционерное общество
« Энергоэффект »

Рабочая документация

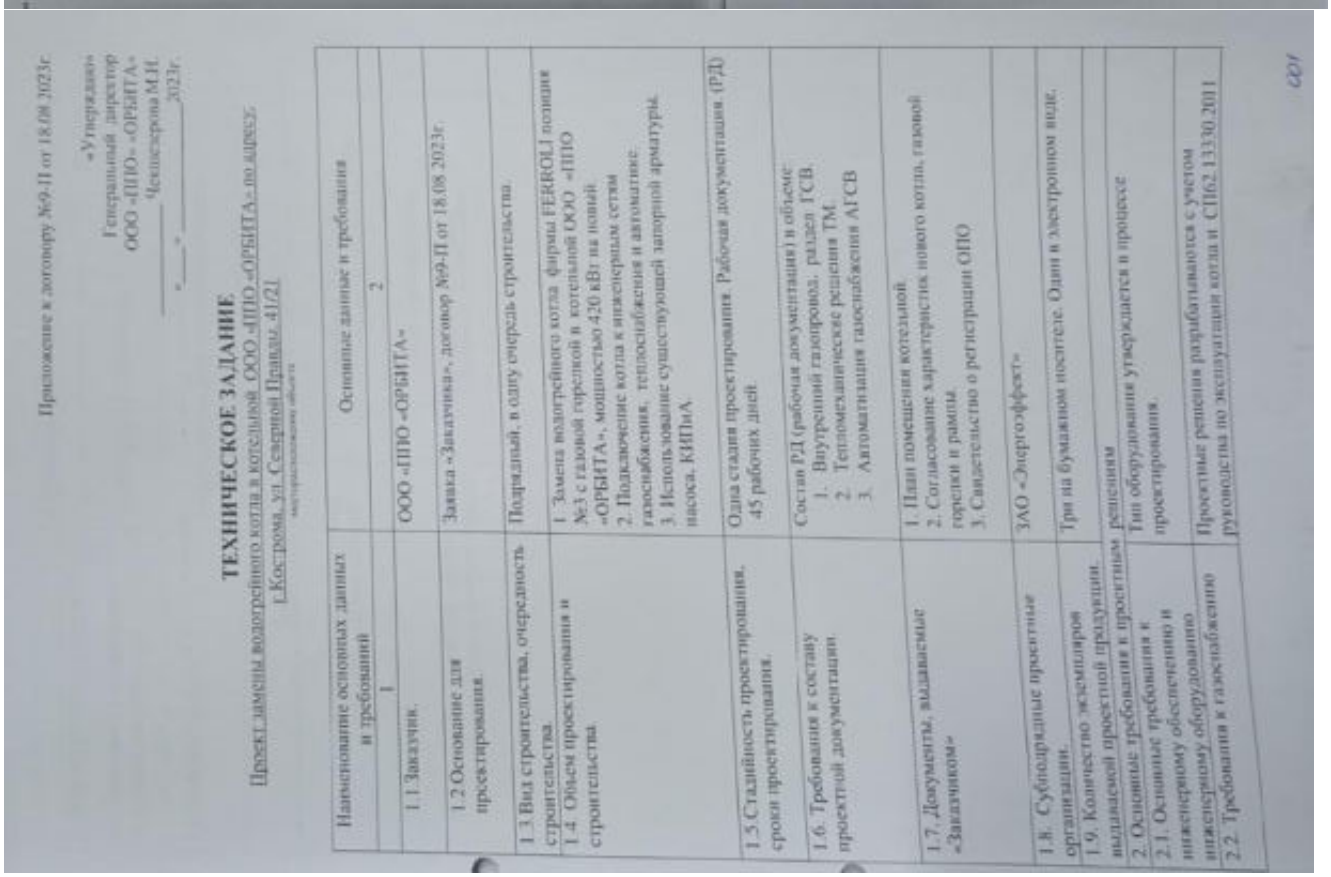
Техническое перевооружение опасного производственного объекта:
«Сеть газопотребления ООО «ППО «ОРБИТА»» рег. номер А11-01308-0002 в части
замены водогрейного котла в здании котельной по адресу: Костромская обл.,
г. Кострома, ул. Северная правда, 41/21

| | |
|---|---|
| ТОМ | Внутренние газопроводы |
| ОБОЗНАЧЕНИЕ | 21/23 ГСВ |
| ЗАКАЗЧИК | ООО «ППО «ОРБИТА»» |

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Щербаков А. Е.

ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ПРОЕКТА Щербаков Е. А.

В ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ



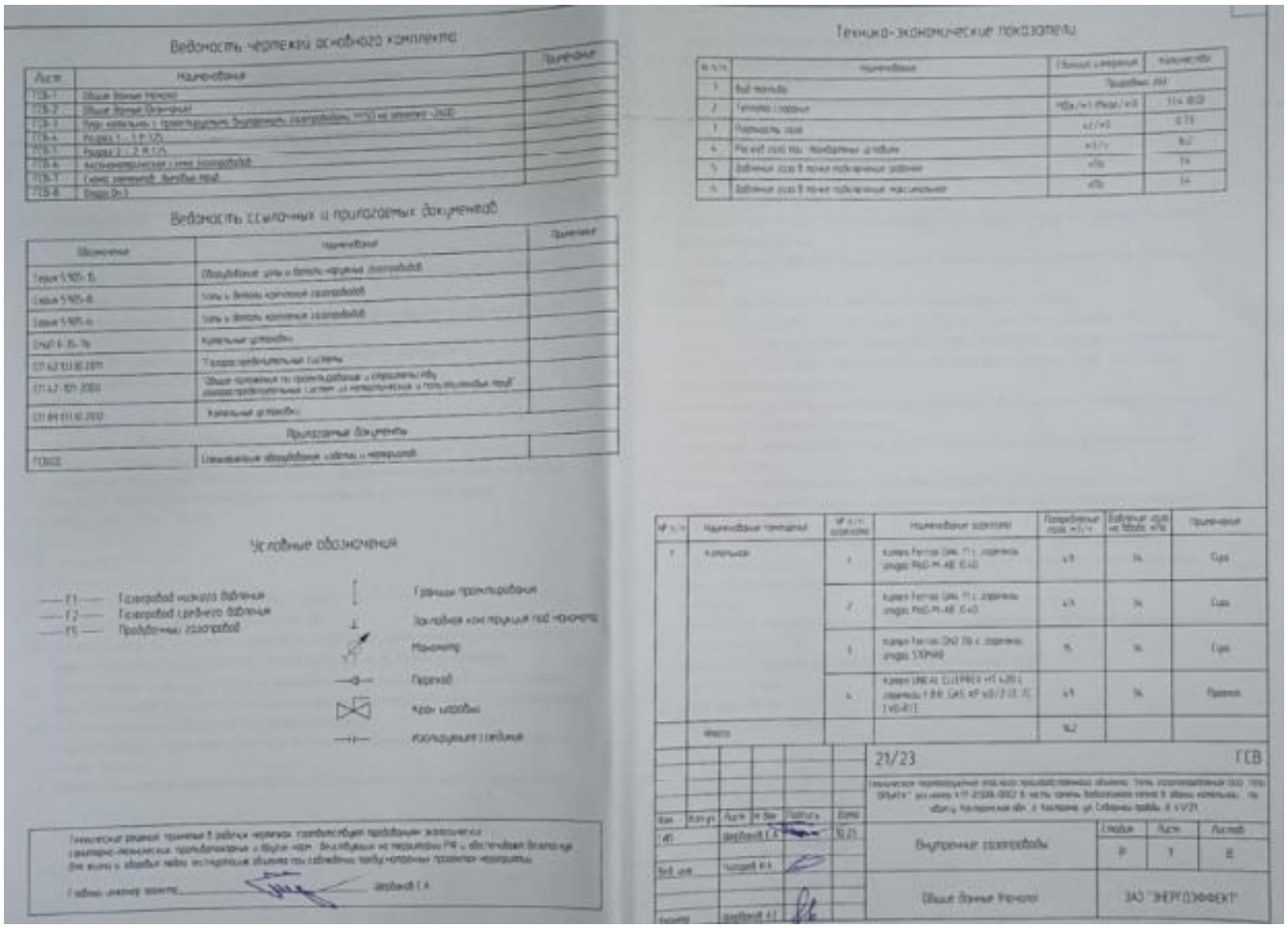
Приложение к договору №9-П от 18.08.2023г.

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «ППО» «ОРБИТА»
_____ Чешегорова М.Н.
«___» _____ 2023г.

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

Проект замены водогрейного котла в котельной ООО «ППО «ОРБИТА» по адресу:
г.Кострома, ул. Северная Правда, 41/21

| Наименование основных данных и требований | Основные данные и требования |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 1.1 Заказчик. | ООО «ППО «ОРБИТА» |
| 1.2 Основание для проектирования. | Заявка «Заказчика», договор №9-П от 18.08.2023г. |
| 1.3 Вид строительства, очередность строительства. | Подрядный, в одну очередь строительства. |
| 1.4 Объем проектирования и строительства. | 1. Замена водогрейного котла фирмы ГЕЙЕКОЦ позиция №3 с газовой горелкой в котельной ООО «ППО «ОРБИТА», мощностью 430 кВт на новый.<br>2. Подключение котла к инженерным сетям газоснабжения, теплоснабжения и автоматике.<br>3. Использование существующей запорной арматуры, насоса, КИПиА. |
| 1.5 Стадийность проектирования, сроки проектирования. | Одна стадия проектирования. Рабочая документация (РД) 45 рабочих дней. |
| 1.6. Требования к составу проектной документации. | Состав РД (рабочая документация) в объеме:<br>1. Внутренний газопровод, раздел ГСВ.<br>2. Тепломеханические решения ТМ.<br>3. Автоматизация газоснабжения АГСВ |
| 1.7. Документы, выдаваемые «Заказчиком» | 1. План помещения котельной.<br>2. Согласование характеристик нового котла, газовой горелки и рампы.<br>3. Свидетельство о регистрации ОПО |
| 1.8. Субподрядные проектные организации. | ЗАО «Энергоэффект» |
| 1.9. Количество экземпляров выдаваемой проектной продукции. | Три на бумажном носителе. Один в электронном виде. |
| 2. Основные требования к проектным решениям | |
| 2.1. Основные требования к инженерному обеспечению и инженерному оборудованию. | Тип оборудования утверждается в процессе проектирования. |
| 2.2. Требования к газоснабжению | Проектные решения разрабатываются с учетом руководства по эксплуатации котла и СП62.13330.2011 |



Ведомость чертежей основного комплекта

| Лист | Наименование | Примечание |
|---|---|---|
| ГСВ-1 | Общие данные. Начало | |
| ГСВ-2 | Общие данные. Окончание | |
| ГСВ-3 | План кровли с трассировкой внутренних газопроводов низкого давления (НД) | |
| ГСВ-4 | Разрез 1 - 1 | |
| ГСВ-5 | Разрез 2 - 2. Фрагмент | |
| ГСВ-6 | Аксонометрическая схема газопроводов | |
| ГСВ-7 | Схема креплений. Выносные узлы | |
| ГСВ-8 | Спецификация | |

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|---|---|---|
| Серия 5.905-18 | Оборудование узла и детали наружных газопроводов | |
| Серия 5.905-8 | Узлы и детали крепления газопроводов | |
| Серия 5.905-41 | Узлы и детали крепления газопроводов | |
| ГОСТ 8.326-78 | Калибры гладкие | |
| ГОСТ 427-75 | Линейки измерительные металлические. Технические условия | |
| ГОСТ 3262-75* | Трубы стальные водогазопроводные. Технические условия | |
| ГОСТ 8.051-81 | Погрешности, допускаемые при измерении линейных размеров до 500 мм | |
| Прилагаемые документы | | |
| ГСВОВ | Спецификация оборудования, изделий и материалов | |

Условные обозначения

- Г1 — Газопровод низкого давления
- Г2 — Газопровод среднего давления
- Г5 — Продувочные газопроводы
- Граница проектирования
- Заглушка конструкция под манометр
- Манометр
- Гидрозатвор
- Кран шаровый
- Изолирующее соединение

Технико-экономические показатели

| № п/п | Наименование | Единица измерения | Количество |
|---|---|---|---|
| 1 | Вид топлива | Природный газ | |
| 2 | Теплота сгорания | МДж/м³ (Ккал/м³) | 33,6 (8000) |
| 3 | Расход газа | м³/ч | 0,73 |
| 4 | Расход газа на максимальную нагрузку | м³/ч | 8,2 |
| 5 | Рабочее давление газа в точке подключения котлов | кПа | 3,4 |
| 6 | Рабочее давление газа в точке подключения максимально | кПа | 3,4 |

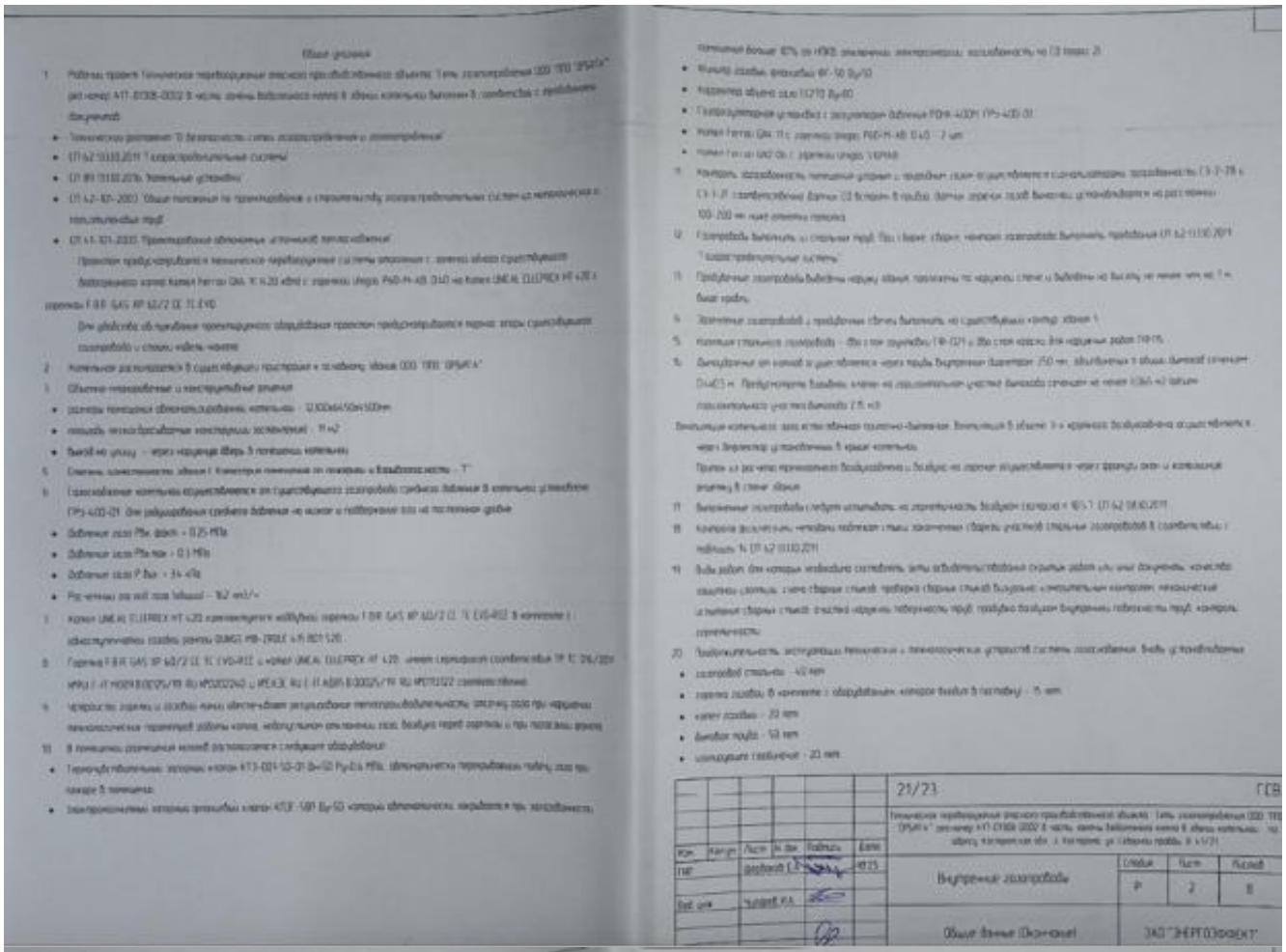
| № п/п | Наименование помещения | № п/п по поэтажке | Наименование аппарата | Потребление газа м³/ч | Рабочее давление не более кПа | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Котельная | 1 | Котел Ferroli DIVA 70 с горелкой модели FeG-M-AB (Ш-Г) | 4,9 | 3,4 | Один |
| | | 2 | Котел Ferroli DIVA 70 с горелкой модели FeG-M-AB (Ш-Г) | 4,9 | 3,4 | Один |
| | | 3 | Водонагреватель ZWH 70 с горелкой модели 130 MM | 1,5 | 3,4 | Один |
| | | 4 | Плита LINEA GLEMA 4 HT 4,2G с горелкой 4 BK GAS KP 40/2 (Ш-Г) 1 VG-R (Ш-Г) | 4,9 | 3,4 | Проект |
| | Итого: | | | 16,2 | | |

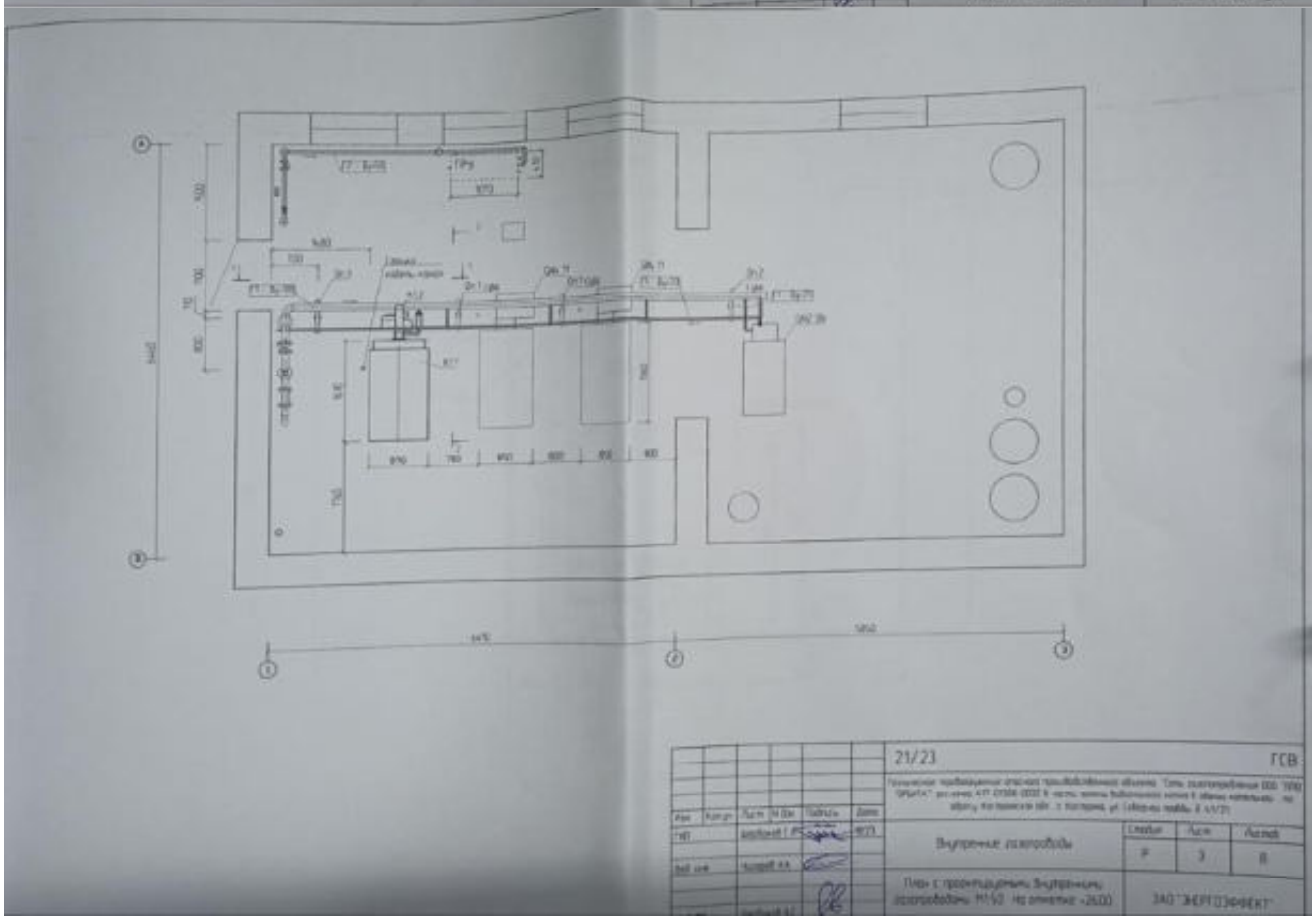
21/23 ГСВ

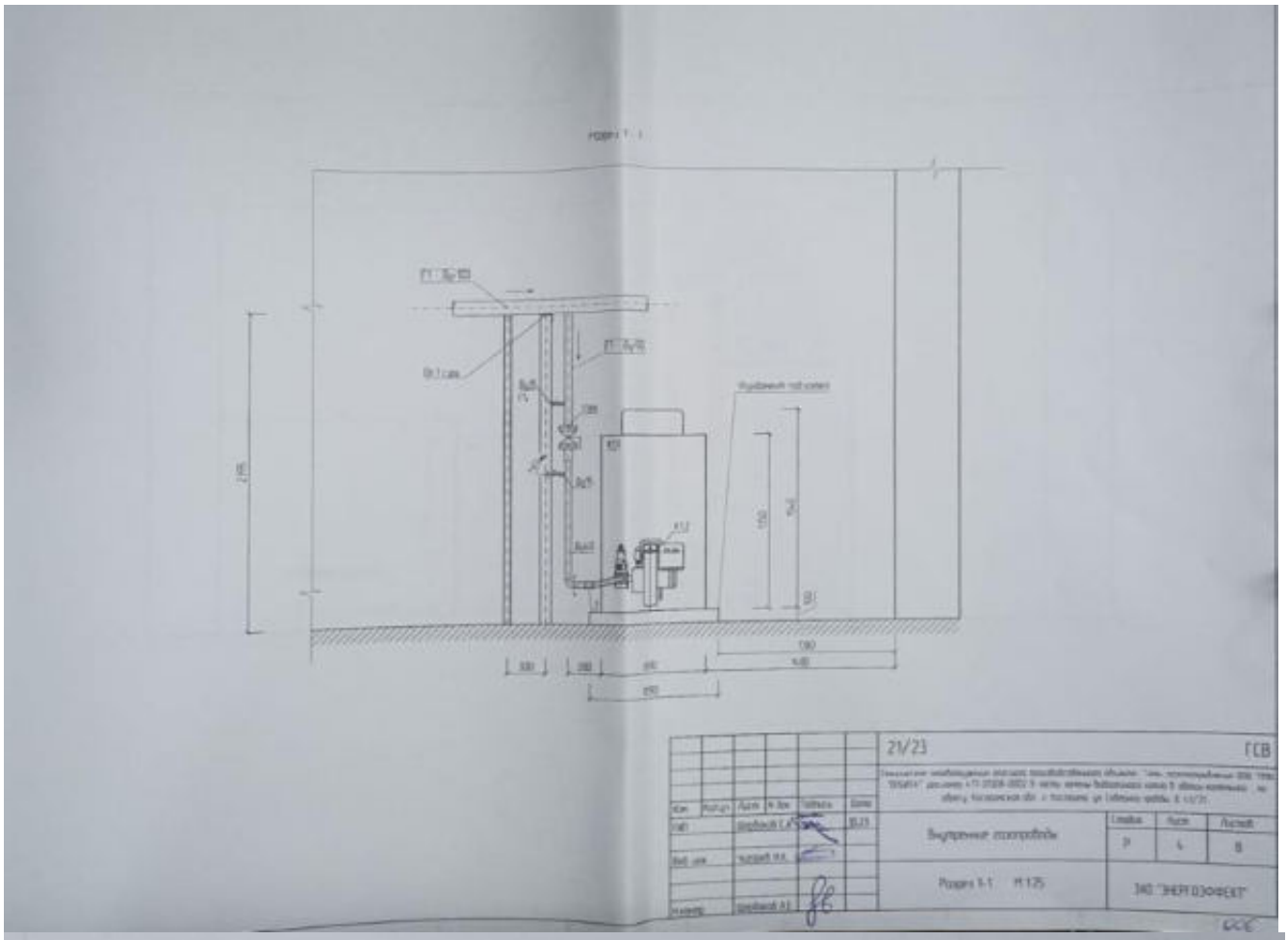
Внутренние газопроводы

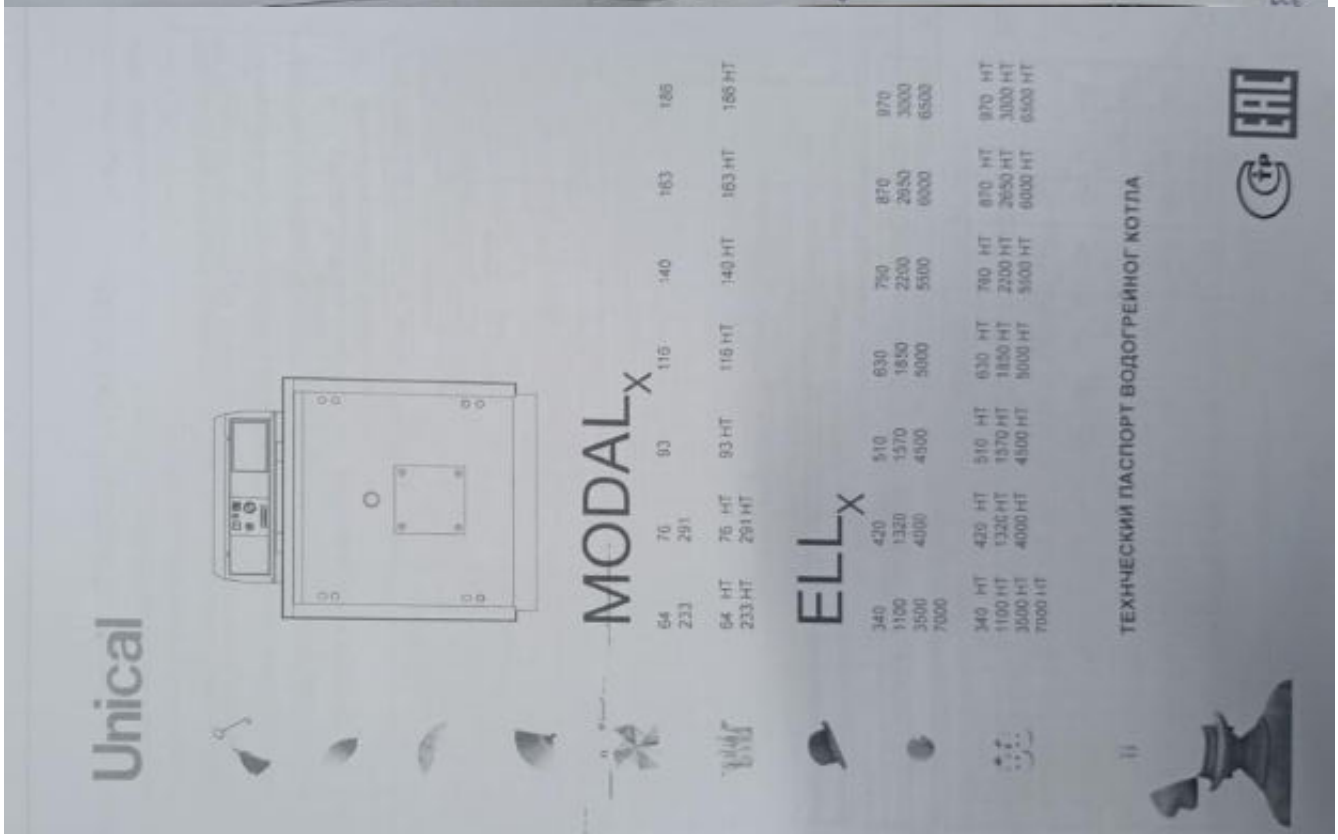
Общие данные. Начало

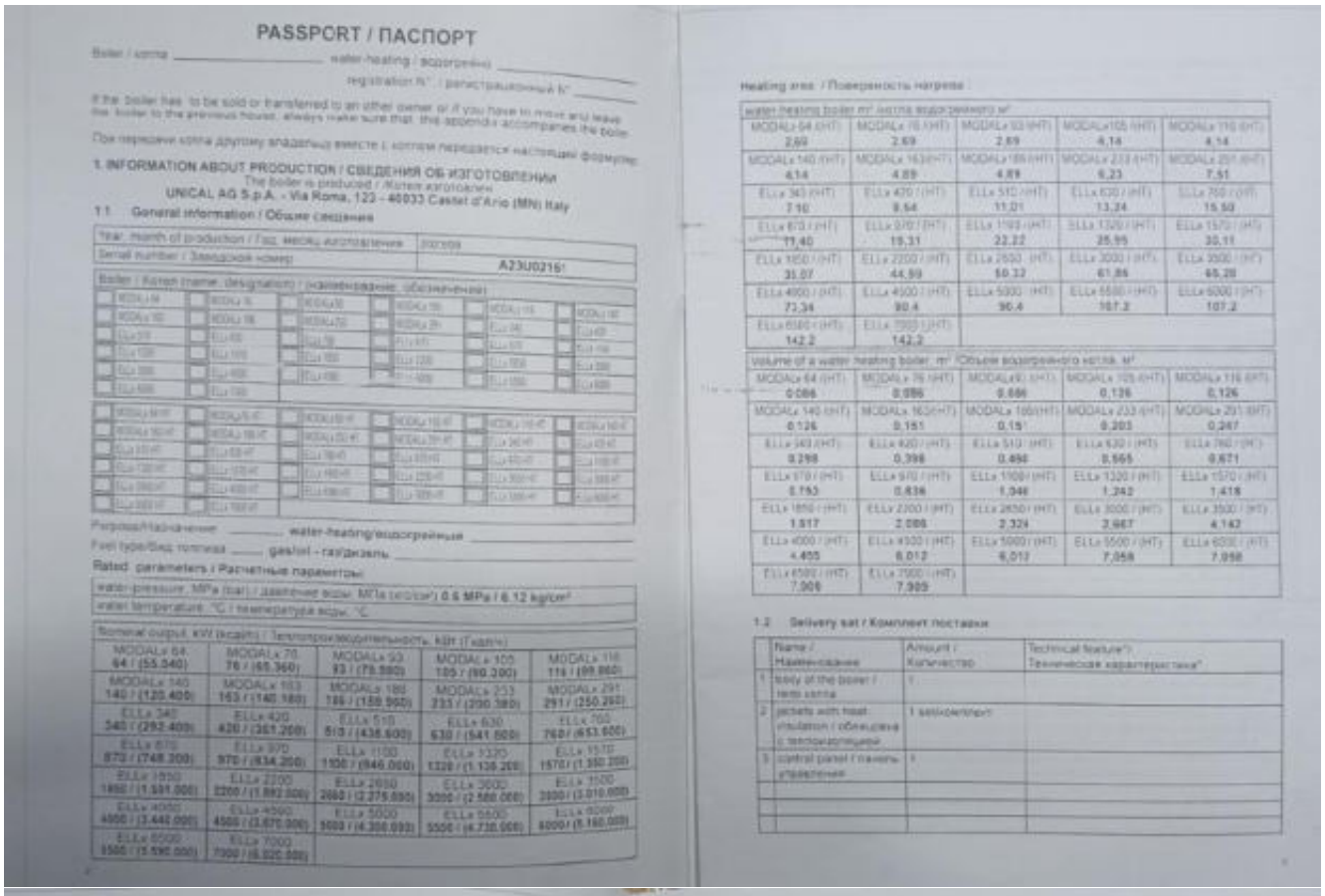
ЗАО "ЭНЕРГОЭФФЕКТ"






21/23
ГСВ
Внутренние газопроводы
Разрез 1-1 М 1:25
ЗАО "ЭНЕРГОЭФФЕКТ"


Unical
MODAL X
ELL X
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ВОДОГРЕЙНОГ КОТЛА



PASSPORT / ПАСПОРТ

Boiler / котла _____ water-heating / водогрейный _____

registration N° / регистрационный N° _____

If the boiler has to be sold or transferred to an other owner or if you have to move and leave the boiler to the previous house, always make sure that this appendix accompanies the boiler.

При передаче котла другому владельцу вместе с котлом передается настоящий формуляр.

1. INFORMATION ABOUT PRODUCTION / СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗГОТОВЛЕНИИ

The boiler is produced / Котел изготовлен

UNICAL AG S.p.A. - Via Roma, 122 - 46033 Castel d'Ario (MN) Italy

1.1 General information / Общие сведения

| | |
|---|---|
| Year, month of production / Год, месяц изготовления | 2007/09 |
| Serial number / Заводской номер | A23U0215! |

Boiler / Котел (name, designation) / (наименование, обозначение)

MODAL 64 MODAL 76 MODAL 93 MODAL 105 MODAL 116
MODAL 140 MODAL 163 MODAL 186 MODAL 233 MODAL 291
ELLx 340 ELLx 420 ELLx 510 ELLx 630 ELLx 760
ELLx 870 ELLx 970 ELLx 1100 ELLx 1320 ELLx 1570
ELLx 1850 ELLx 2200 ELLx 2650 ELLx 3000 ELLx 3500
ELLx 4000 ELLx 4500 ELLx 5000 ELLx 5500 ELLx 6000
ELLx 6500 ELLx 7000

MODAL 64 MODAL 76 MODAL 93 MODAL 105 MODAL 116
MODAL 140 MODAL 163 MODAL 186 MODAL 233 MODAL 291
ELLx 340 ELLx 420 ELLx 510 ELLx 630 ELLx 760
ELLx 870 ELLx 970 ELLx 1100 ELLx 1320 ELLx 1570
ELLx 1850 ELLx 2200 ELLx 2650 ELLx 3000 ELLx 3500
ELLx 4000 ELLx 4500 ELLx 5000 ELLx 5500 ELLx 6000
ELLx 6500 ELLx 7000

Purpose/Назначение _____ water-heating/водогрейный _____

Fuel type/Вид топлива _____ gas/oil - газ/дизель _____

Rated parameters / Расчетные параметры

water pressure, MPa (bar) / давление воды, МПа (кгс/см²) 0.6 MPa / 6.12 kg/cm²

water temperature, °C / температура воды, °C

Nominal output, kW (kcal/h) / Теплопроизводительность, кВт (Гкал/ч)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| MODAL x 64: 64 / (55.040) | MODAL x 76: 76 / (65.360) | MODAL x 93: 93 / (79.980) | MODAL x 105: 105 / (90.300) | MODAL x 116: 116 / (99.760) |
| MODAL x 140: 140 / (120.400) | MODAL x 163: 163 / (140.180) | MODAL x 186: 186 / (159.960) | MODAL x 233: 233 / (200.380) | MODAL x 291: 291 / (250.260) |
| ELLx 340: 340 / (292.400) | ELLx 420: 420 / (361.200) | ELLx 510: 510 / (438.600) | ELLx 630: 630 / (541.800) | ELLx 760: 760 / (653.600) |
| ELLx 870: 870 / (748.200) | ELLx 970: 970 / (834.200) | ELLx 1100: 1100 / (946.000) | ELLx 1320: 1320 / (1.135.200) | ELLx 1570: 1570 / (1.350.200) |
| ELLx 1850: 1850 / (1.591.000) | ELLx 2200: 2200 / (1.892.000) | ELLx 2650: 2650 / (2.279.000) | ELLx 3000: 3000 / (2.580.000) | ELLx 3500: 3500 / (3.010.000) |
| ELLx 4000: 4000 / (3.440.000) | ELLx 4500: 4500 / (3.870.000) | ELLx 5000: 5000 / (4.300.000) | ELLx 5500: 5500 / (4.730.000) | ELLx 6000: 6000 / (5.160.000) |
| ELLx 6500: 6500 / (5.590.000) | ELLx 7000: 7000 / (6.020.000) | | | |

Heating area / Поверхность нагрева

water heating boiler m² / котла водогрейного м²

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| MODAL x 64 (HT): 2.69 | MODAL x 76 (HT): 2.69 | MODAL x 93 (HT): 2.89 | MODAL x 105 (HT): 4.14 | MODAL x 116 (HT): 4.14 |
| MODAL x 140 (HT): 4.14 | MODAL x 163 (HT): 4.89 | MODAL x 186 (HT): 4.89 | MODAL x 233 (HT): 6.23 | MODAL x 291 (HT): 7.51 |
| ELLx 340 (HT): 7.10 | ELLx 420 (HT): 9.54 | ELLx 510 (HT): 11.01 | ELLx 630 (HT): 13.24 | ELLx 760 (HT): 15.50 |
| ELLx 870 (HT): 11.40 | ELLx 970 (HT): 15.31 | ELLx 1100 (HT): 22.22 | ELLx 1320 (HT): 25.95 | ELLx 1570 (HT): 30.11 |
| ELLx 1850 (HT): 31.07 | ELLx 2200 (HT): 44.59 | ELLx 2650 (HT): 50.32 | ELLx 3000 (HT): 61.86 | ELLx 3500 (HT): 65.20 |
| ELLx 4000 (HT): 73.34 | ELLx 4500 (HT): 90.4 | ELLx 5000 (HT): 90.4 | ELLx 5500 (HT): 107.2 | ELLx 6000 (HT): 107.2 |
| ELLx 6500 (HT): 142.2 | ELLx 7000 (HT): 142.2 | | | |

Volume of a water heating boiler, m³ / Объем водогрейного котла, м³

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| MODAL x 64 (HT): 0.086 | MODAL x 76 (HT): 0.086 | MODAL x 93 (HT): 0.086 | MODAL x 105 (HT): 0.126 | MODAL x 116 (HT): 0.126 |
| MODAL x 140 (HT): 0.126 | MODAL x 163 (HT): 0.151 | MODAL x 186 (HT): 0.151 | MODAL x 233 (HT): 0.203 | MODAL x 291 (HT): 0.247 |
| ELLx 340 (HT): 0.298 | ELLx 420 (HT): 0.398 | ELLx 510 (HT): 0.498 | ELLx 630 (HT): 0.565 | ELLx 760 (HT): 0.671 |
| ELLx 870 (HT): 0.753 | ELLx 970 (HT): 0.836 | ELLx 1100 (HT): 1.046 | ELLx 1320 (HT): 1.242 | ELLx 1570 (HT): 1.418 |
| ELLx 1850 (HT): 1.517 | ELLx 2200 (HT): 2.008 | ELLx 2650 (HT): 2.324 | ELLx 3000 (HT): 2.667 | ELLx 3500 (HT): 4.142 |
| ELLx 4000 (HT): 4.455 | ELLx 4500 (HT): 6.012 | ELLx 5000 (HT): 6.012 | ELLx 5500 (HT): 7.058 | ELLx 6000 (HT): 7.058 |
| ELLx 6500 (HT): 7.909 | ELLx 7000 (HT): 7.909 | | | |

1.2 Delivery set / Комплект поставки

| | Name / Наименование | Amount / Количество | Technical Nature*) / Техническая характеристика* |
|---|---|---|---|
| 1 | body of the boiler / тело котла | 1 | |
| 2 | jackets with heat insulation / обвязка с теплоизоляцией | 1 set/комплект | |
| 3 | control panel / панель управления | 1 | |

1.3. Installation, operation and service specifications for a water-heating boiler MODAL (HT) - ELLx (HT), which must be followed in order to provide the guarantee terms of service.

Требования к монтажу, эксплуатации и обслуживанию водогрейного котла MODAL (HT) - ELLx (HT), соблюдение которых необходимо для обеспечения гарантийного срока его службы

1. The right usage of a boiler means the correct fulfilment of all recommendations of a Producer given in an «Installation, use and servicing instructions № 31963 for MODALx (HT) - № 31878 for ELLx (HT) supplied with the boiler.

Правильное использование котла подразумевает точное исполнение всех рекомендаций изготовителя, содержащихся в «Руководстве по установке и обслуживанию» № 31963 для MODALx (HT) - № 31878 для ELLx (HT), поставляемых вместе с котлом.

2. The boiler is supposed to work in systems with forced circulation with a temperature not higher than 110 °C during combustion of a natural/liquefied gases or a light diesel fuel. Any other usage of a boiler is considered to be incorrect. The boiler's operation on Russian sulphur-containing types of fuel (mazout M40/100, raw oil, associated gas etc.) is possible only after its concordance with UNICAL and after presentation of the fuel content.

Котел предназначен для работы в системах с принудительной циркуляцией воды с температурой не выше 110°С при сжигании природного сжиженного газа или легкого дизельного топлива.

Любое другое использование котла считается неправильным. Работа котла на серосодержащих российских топливах (мазут М40/100, сырая нефть, попутный газ и др.) возможен только после согласования с UNICAL по предоставлении состава топлива.

3. It is permitted to increase the capacity of MODALx (HT) - ELLx (HT) up to 10% more than the nominal value in accordance with technical documentations without any deterioration of a boiler safety. At such increase of a boiler capacity, the reduction of an efficiency doesn't decrease more than 0.5 % because of the outlet gases temperature increase.

Разрешается увеличивать мощность котлов MODALx (HT) - ELLx (HT) до 10% свыше номинальной величины согласно технической документации без какого либо снижения надежности котла. При таком увеличении мощности снижение КПД котла из-за увеличения температуры уходящих газов, не превысит 0.5%.

4. The standard range of changes of the boiler capacity and consequently the changes of a capacity of two-staged / modulating burners is 75 - 100 % of nominal capacity. During this time the temperature of outlet gases should not remain below 160°C. The boiler MODALx (HT) - ELLx (HT) can safely work on further capacity reduction till 40% of the nominal capacity provided the inlet water temperature is not less than 70 °C.

Стандартный диапазон изменения мощности котла и, соответственно, изменения мощности двухступенчатой/модуляционной горелки составляет 75 - 100% номинальной, при этом температура уходящих газов не должна быть ниже 160°С. Котел MODALx (HT) - ELLx (HT) может надежно работать при дальнейшем снижении мощности до 40% номинальной, что обеспечивается поддержанием температуры воды на входе котла не менее 70°С.

5. During the boiler work the water flow rate through it must be selected basing on a value of a heating water in a boiler within limits from 15 °C (at nominal capacity) till 45 °C. For Russia, proceeding from the most used diagram of heating 95/70 °C, i.e. at water- heating 25 °C, the nominal flow rate is specified as:

Q = 34 x P

Q - water consumption l/hour

P - nominal capacity of the boiler, kW

При работе котла расход воды через него должен выбираться исходя из величины подогрева воды в котле в пределах от 15°С (при номинальной мощности) до 45°С. Для России, исходя из наиболее часто применяемого графика отопления 95/70°С, т.е. при подогреве воды 25°С, номинальный расход определяется формулой:

Q = 34*P, где

Q – расход воды, л/час

P – номинальная мощность котла, кВт

6. In all regimes of boiler work must be provided the prevention of acid condensate of moisture of smoke gases formation on its surface. With this purpose:

Во всех режимах работы котла должно быть обеспечено предотвращение образования на его поверхностях кислотного конденсата влаги дымовых газов, для чего:

6.1 when the boiler/installation starts up, must be considered by the help of the thermostat Tmin. of the control board of the boiler (setting 50°C), the delay of a forced water circulation in a boiler switching on is in account of:

- delay of switching on of the boiler pump;
- delay of switching on of all the pumps of consumers (in one boiler installation without a boiler pump);
- delay of opening of a shut-off valve with an electrical drive on return or flow of the boiler (in a cascade installation with a general pumps of a boiler contour or general pumps of a heating installation).

При пуске котла/установки должна быть предусмотрена, с помощью термостата Тмин панелей управления котла (уставка 50°С), задержка включения принудительной циркуляции воды в котле за счет:

- задержки включения котлового насоса;
- задержки включения всех насосов потребителей (в однокотловой установке без котлового насоса);
- задержки открытия запорного клапана с электроприводом на обратке или подаче котла (в каскадной установке с общими насосами котлового контура или с сетевыми насосами).

7. at the boiler work there must be considered the constant maintenance of water temperature at inlet in the boiler not less than 60°C (at work on gas fuel) and not less than 55°C (when work on light diesel fuel), so it is recommended to use:

При работе котла должно быть предусмотрено постоянное поддержание температуры воды на входе в котел не ниже 60°С (при работе на газовом топливе) и не ниже 55°С (при работе на легком дизельном топливе), для чего рекомендуется использовать:

a recycling pump, installed on a bulkhead «flow-return of a boiler» and having pump delivery not less 1/3 of nominal, i.e. providing power take-off of a nominal capacity of the boiler at water - heating 45 °C.

Q recycling = 19 x P, l / hour.

Management of this boiler must be provided by an additional thermostat «on-off» (removable or barrel) installed on return pipeline till the place of cutting in the bulkhead «supply-return» and adjusted for the switching on temperature 55°C.

- рециркуляционный насос, установленный на перемычке «подача-обратка котла», и имеющий производительность не менее 1/3 номинальной, т.е.

+1; outlet gases temperature 190..210°C.
Посредством ка-ественной регулировки горелки должны быть достигнуты следующие параметры ее работы, обеспечивающие паспортные характеристики котла (для чистых поверхностей нагрева и при температуре воды 70°C) при его работе:
- на природном газе-CO2=9...10%, температуры уходящих 180...200°C
- на легком дизельном топливе (вязкость 1.5Ст при 20°C)-CO2=12...13%, показатель Bacharach=1, температура уходящих газов 190...210°C

15. Before boiler connection to the installation it is recommended to wash carefully the pipelines of the system in order to remove the corrosion products and sludge, which can disturb normal work of the boiler. When the boiler is connected to a previously used heating installation system it is advised to pass to a two-circuit system where protection of the boiler from the mud and air can be done by the help of vertical hydraulic collector with an air vent and sludge removal devices.
Перед подключением котла к установке рекомендуется тщательно промыть трубопроводы системы для удаления продуктов коррозии и шлама, которые могут нарушить нормальную работу котла. При подключении котла к ранее эксплуатировавшейся системе отопления рекомендуется переходить на двухконтурную систему, с защитой котла от грязи и воздуха из системы с помощью вертикальной гидравлической стрелки с воздушником и шламоудалением.

16. It is necessary to make the regular service of the boiler to secure its proper boiler work. Once a year, at the end of the heating season, it is required to make the general cleaning of inner surfaces, including extraction of turbulators and cleaning of flue pipes.
Frequency of service is determined by specialists of a service dpt.
Регулярное обслуживание котла необходимо для устранения возможных отклонений от нормальной работы котла. Один раз в год, в конце отопительного сезона, необходимо производить общую очистку внутренних поверхностей, включая извлечение турбулизаторов и прочистку дымогарных труб.
Периодичность обслуживания определяется специалистами сервисной службы.

## CERTIFICATION OF ACCEPTANCE / СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРИЕМКЕ

Boiler / Котел (name, designation) / (наименование, обозначение):

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ☐ KODA 6 | ☐ KODA 9 | ☐ KODA 12 | ☐ KODA 15 | ☐ KODA 19 | ☐ KODA 25 |
| ☐ KODA 32 | ☐ KODA 38 | ☐ KODA 50 | ☐ KODA 65 | ☐ ELLA 340 | ☐ ELLA 420 |
| ☐ ELLA 510 | ☐ ELLA 630 | ☐ ELLA 700 | ☐ ELLA 875 | ☐ ELLA 975 | ☐ ELLA 1150 |
| ☐ ELLA 1320 | ☐ ELLA 1515 | ☐ ELLA 1750 | ☐ ELLA 2100 | ☐ ELLA 2450 | ☐ ELLA 2800 |
| ☐ ELLA 3150 | ☐ ELLA 3500 | ☐ ELLA 4000 | ☐ ELLA 4500 | ☐ ELLA 5000 | ☐ ELLA 5600 |
| ☐ ELLA 6300 | ☐ ELLA 7000 | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ☐ KODA 6-HT | ☐ KODA 9-HT | ☐ KODA 12-HT | ☐ KODA 15-HT | ☐ KODA 19-HT | ☐ KODA 25-HT |
| ☐ KODA 32-HT | ☐ KODA 38-HT | ☐ KODA 50-HT | ☐ KODA 65-HT | ☐ ELLA 340-HT | ☐ ELLA 420-HT |
| ☐ ELLA 510-HT | ☐ ELLA 630-HT | ☐ ELLA 700-HT | ☐ ELLA 875-HT | ☐ ELLA 975-HT | ☐ ELLA 1150-HT |
| ☐ ELLA 1320-HT | ☐ ELLA 1515-HT | ☐ ELLA 1750-HT | ☐ ELLA 2100-HT | ☐ ELLA 2450-HT | ☐ ELLA 2800-HT |
| ☐ ELLA 3150-HT | ☐ ELLA 3500-HT | ☐ ELLA 4000-HT | ☐ ELLA 4500-HT | ☐ ELLA 5000-HT | ☐ ELLA 5600-HT |
| ☐ ELLA 6300-HT | ☐ ELLA 7000-HT | | | | |

| | |
|---|---|
| Serial number / Заводской номер | A23U02161 |

is produced in correspondance with demands of Rules for a device and safe operation of a steam boilers, with steam pressure not more then 0.07 MPa (0.7 kg/cm²) water-heating boilers, water-heaters with water heating temperature not more than 388 K (115°C) and / изготовлен в соответствии с требованиями Правил устройства и безопасной эксплуатации паровых котлов с давлением пара не более 0.07 МПа (0.7 кгс/см²), водогрейных котлов и водоподогревателей с температурой нагрева воды не выше 388 К (115 °С)

№ ТС RU C-IT.МГ01.В.00088

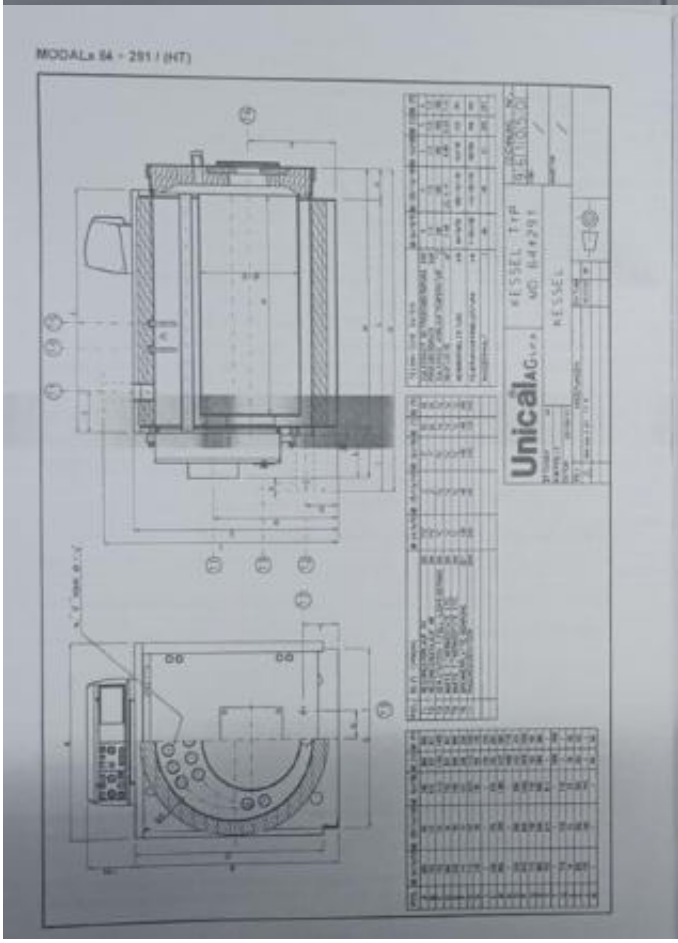
Серия RU № 0177542 - 0177543

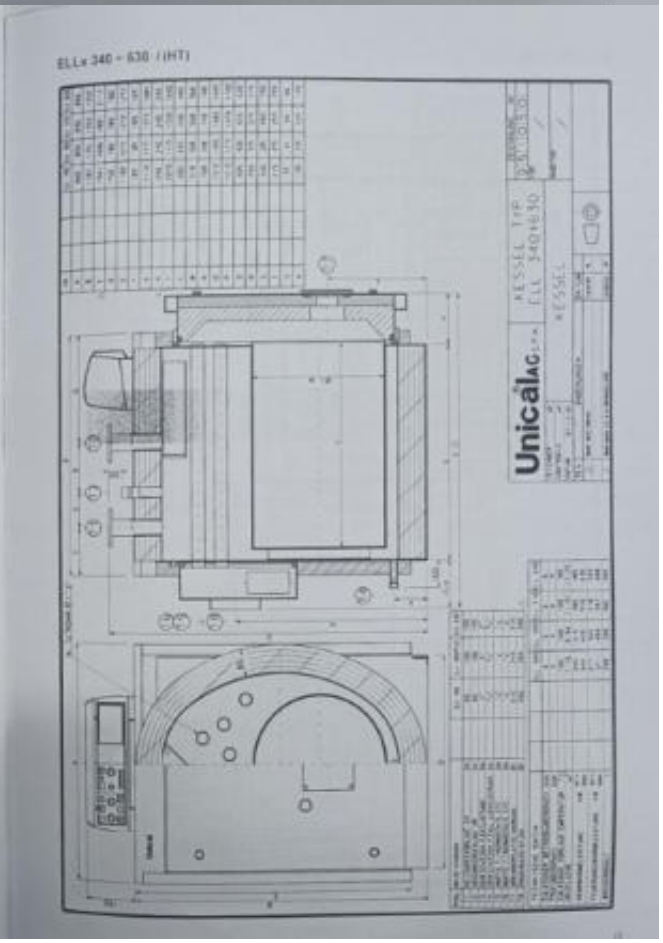
and acknowledged valid for exploitation
и признан годным к эксплуатации

Chief engineer of producing company / Главный инженер предприятия изготовителя
(signature, surname) / (подпись, фамилия)

Head of technical control dpt / Начальник ОТК
(signature, surname) / (подпись, фамилия)

stamp / М.П. Date 07/08/2020



394018 г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, 56, оф. 38
8 (473) 239-04-04; 8 (952) 959-51-37; www.oik36.ru



**Краткая техническая характеристика оборудования**

| № п/п | Наименование | Единицы измерения | Величина | Примечание |
|---|---|---|---|---|
| **Водогрейный котел GN4 11 Ferroli – 3 шт.** | | | | |
| 1. | Тепловая мощность котла | кВт<br>Мкал/ч | 420<br>361 | $Q_н^г$ = 8000 ккал/ч |
| 2. | Емкость котла | л | 223 | |
| 3. | Рабочее давление | атм. | 6 | |
| 4. | Температура на выходе мах | $^0$C | 90 | |
| 5. | Габаритные размеры | мм | | |
| 6. | длина | мм | 1560 | |
| 7. | ширина | мм | 850 | |
| 8. | высота | мм | 1193 | |
| 9. | Масса котла | кг | 1280 | |
| **ГорелкаР60-М-0.40 с автоматическим газогорелочным блоком Rp 2 –3 шт.** | | | | |
| 1. | Тепловая мощность: | | | |
| | Минимальная | кВт | 160 | |
| | Максимальная | кВт | 523 | |
| 2. | Присоединительное давление газа | кПа | 2,6±0,5 | |
| 3. | Максимальное давление газа на горелке | мм. вод. ст. | 200 | |
| 4. | Расход газа мин.<br>мах. | м$^3$/ч | 17<br>56 | |
| 5. | Давление газа перед рампой | даПа | 260 | |
| **Водогрейный котел GN2 06 Ferroli – 1 шт.** | | | | |
| 1. | Тепловая мощность котла | кВт<br>Мкал/ч | 125<br>108 | $Q_н^г$ = 8000 ккал/ч |
| 2. | Емкость котла | л | 57 | |
| 3. | Рабочее давление | атм | 6 | |
| 4. | Температура на выходе мах | $^0$C | 90 | |
| 5. | Габаритные размеры | мм | | |
| 6. | длина | мм | 780 | |
| 7. | ширина | мм | 600 | |
| 8. | высота | мм | 1086 | |
| 9. | Масса котла | кг | 361 | |

ООО "ГИДРОТЕРМ"

Управление по технологическому и экологическому надзору Ростехнадзора по Костромской области
Зарегистрировано № 542
6 (пять) 2005 г.
Действительно 6.05.2005
Подпись

"УТВЕРЖДАЮ"
Директор
ООО "ГидроТерм"
В. А. Фрайгант
" " 2005 г.

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ**

**по проведению пуско-наладочных работ трёх водогрейных котлов марки «Ferroli» GN 4 11 и водогрейного котла марки «Ferroli» GN 2 06 в котельной ОАО ППО «ОРБИТА» расположенной по адресу: г. Кострома, ул. Северной правды,2.**

Начало работ: 25 **мая** 2005 г.
Окончание работ: 22 **июнь** 2005 г.
Договор № 7/м от 10 марта 2005 г.

г. Кострома

394018 г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, 56, оф. 38
8 (473) 239-04-04; 8 (952) 959-51-37; www.oik36.ru





| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2. | Давление | бар. | 10 | |
| 3. | Температура | $^0$C | 0-100 | |
| **Расширительный бак на отопление ZILMET CAL-PRO** | | | | |
| 1. | Объем | л. | 600 | |
| 2. | Давление | бар. | 6 | |
| 3. | Температура | $^0$C | 0-100 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Рециркуляционный насос Wilo-TOP-S 50/4 ДМ - 1 шт.** | | | | |
| 1. | Напор | м | 4,3 | |
| 2. | Производительность | м$^3$/ч | 5,0 | |
| 3. | Мощность | кВт | 0,345 | |

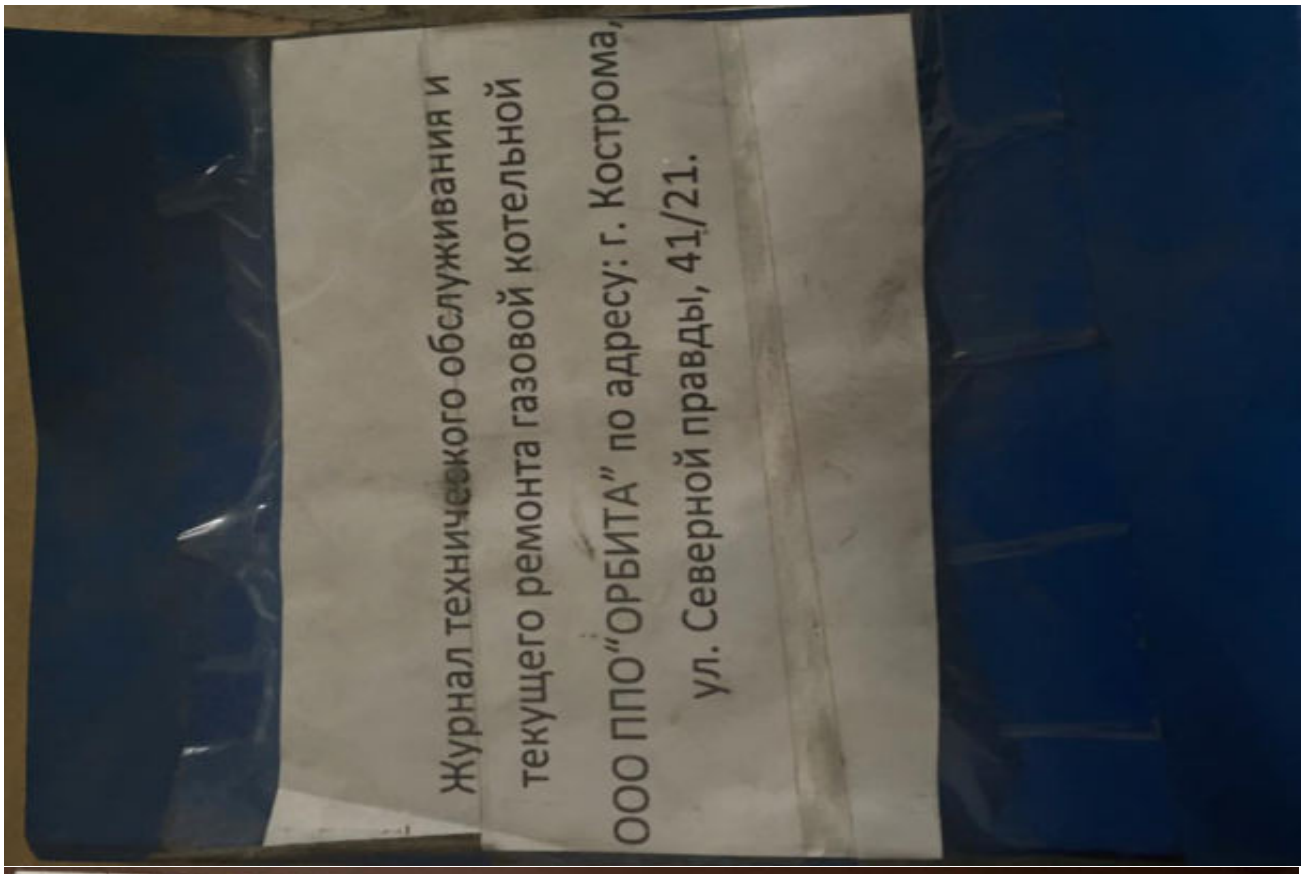
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Рециркуляционный насос Wilo-TOP-S 50/7 ДМ - 3 шт.** | | | | |
| 1. | Напор | м | 7,4 | |
| 2. | Производительность | м$^3$/ч | 18,0 | |
| 3. | Мощность | кВт | 0,65 | |

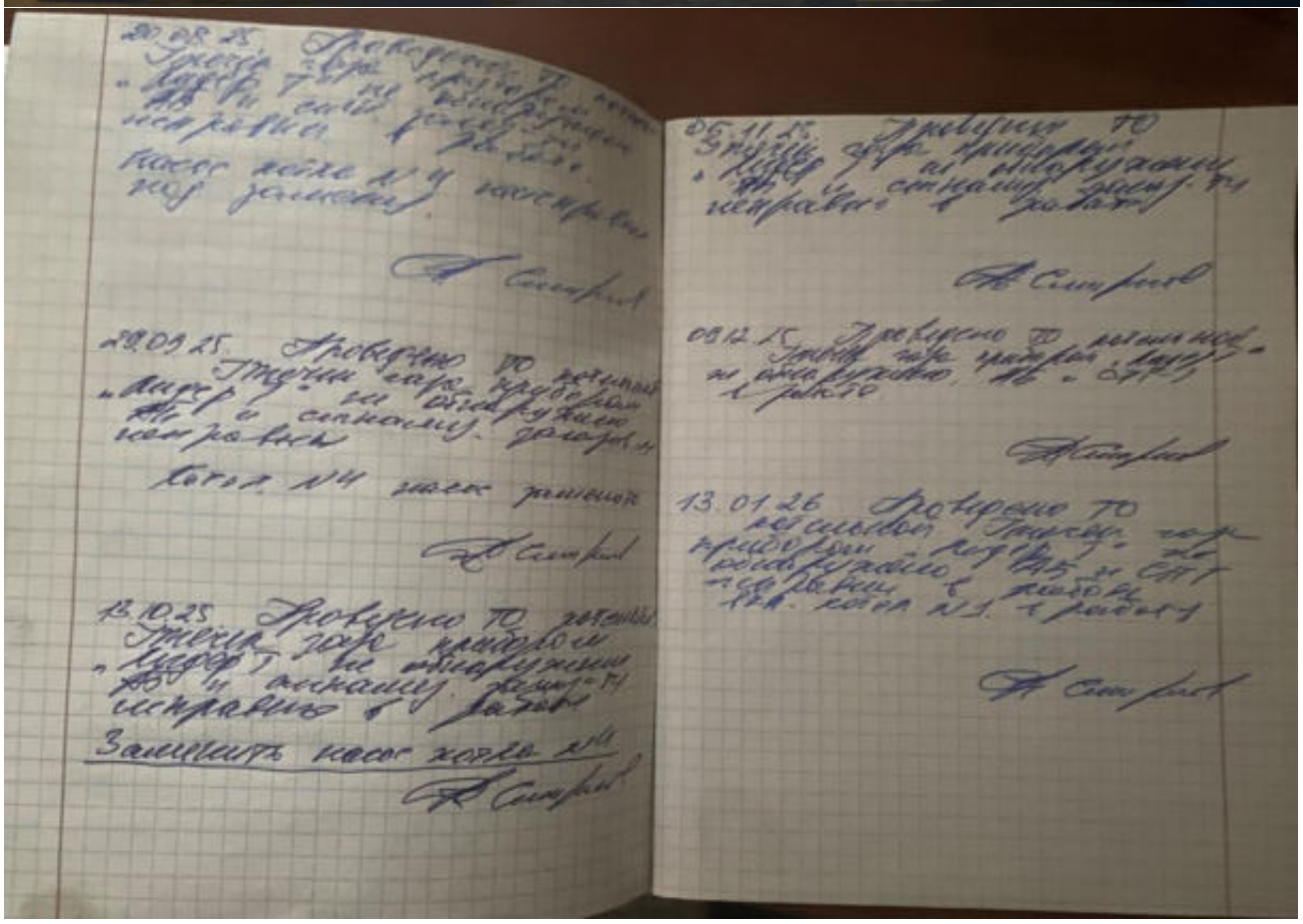
ООО "Гидротерм"
Участок пуско-наладочных работ
г.Кострома

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Горелка ЕМ 16/ 2-Е с автоматическим газогорелочным блоком Rp3/4 --1 шт.** | | | | |
| 1. | Тепловая мощность: | | | |
| | Минимальная | кВт | 55 | |
| | Максимальная | кВт | 153 | |
| 2. | Присоединительное давление газа | кПа | 2,6±0,5 | |
| 3. | Расход газа мин.<br>мах. | м$^3$/ч | 5,5<br>15,3 | |
| 4. | Давление газа перед рампой | мм.вод.ст. | 200 | |
| **Сетевые насосы Wilo-Ipn 80/224-4/4 -2шт.** | | | | |
| 1. | Напор | м | 16 | |
| 2. | Производительность | м$^3$/ч | 42 | |
| 3. | Мощность эл. двигателя | кВт | 4,0 | |
| 4. | Число оборотов | об/мин | 1450 | |
| **Насос контура подогревателя Wilo-TOP-S 50/4 ДМ -1шт.** | | | | |
| 1. | Напор | м | 4,3 | |
| 2. | Производильность | м$^3$/ч | 5 | |
| 3. | Мощность эл. двигателя | кВТ | 0,345 | |
| | | | | |
| **Циркуляционный насос системы ГВС Wilo-Star-Z 25/2- ЕМ -2шт.** | | | | |
| 1. | Напор | м | 2 | |
| 2. | Производительность | м$^3$/ч | 0,7 | |
| 3. | Мощность | кВТ | 0,049 | |
| **Установка умягчения воды SF-8M** | | | | |
| 1. | Производительность | м3/ч | 0,7-0,8 | |
| 2. | Объём ионообменной смолы | л | 20 | |
| 3. | Габариты установки фильтр<br>солерастворитель | мм | 210/1310<br>470*650 | |
| **Автономный подогреватель Бойлер B500 De Dietrich – 1 шт.** | | | | |
| 1. | Максимальная мощность змеевика | кВт. | 136,5 | |
| 2. | Давление | бар. | 10 | |
| 3. | Максимальная температура бака | $^0$C | 95 | |
| 4. | Мак. температура теплообменника | $^0$C | 110 | |
| 5. | Объём воды змеевика | л | 33,5 | |
| 6. | Объём водяного пространства | л | 500,0 | |
| **Расширительный бак системы ГВС ZILMET HYDRO- PRO** | | | | |
| 1. | Объем | л. | 24 | |

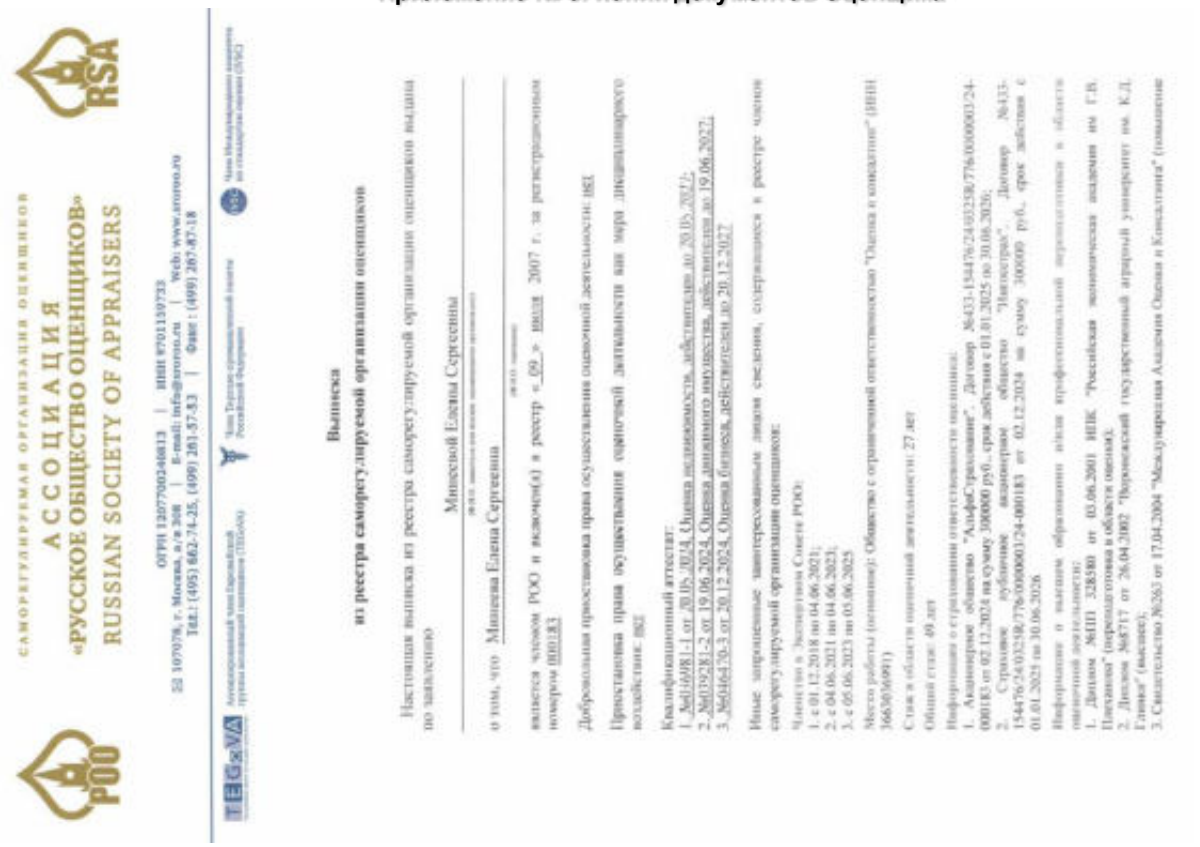
АКТ
ПРИЕМКИ ЗАКОНЧЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТА
ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОЙ СИСТЕМЫ

ИНСТРУКЦИЯ ПО
- МОНТАЖУ
- ЭКСПЛУАТАЦИИ
- ОБСЛУЖИВАНИЮ
ГАЗОВЫХ ГОРЕЛОК
P60
P65
P72
P73A
UNIGAS
BURNERS
BRULEURS
BRENNER
QUEMADORES
BRUCIATORI
M0395MM Rev. 10 1106
Costruzioni Termiche CIB Unigas - Cernusco sul Naviglio (MI)


Журнал технического обслуживания и
текущего ремонта газовой котельной
ООО ППО"ОРБИТА" по адресу: г. Кострома,
ул. Северной правды, 41/21.



## Приложение № 3. Копии документов Оценщика



Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Минеевой Елены Сергеевны

о том, что Минеева Елена Сергеевна

является членом РОО и включен(а) в реестр «09» июля 2007 г. за регистрационным номером 000183

Дееспособность приостановлена права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановлена права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
1. №016081-1 от 20.05.2024, Оценка недвижимости, действителен до 20.05.2027;
2. №019281-2 от 19.06.2024, Оценка движимого имущества, действителен до 19.06.2027;
3. №016470-3 от 20.12.2024, Оценка бизнеса, действителен до 20.12.2027

Иные заинтересованные лица сведения, сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Членство в Экспертном Совете РОО:
1. с 01.12.2018 по 04.06.2021;
2. с 04.06.2021 по 04.06.2023;
3. с 05.06.2023 по 03.06.2025

Место работы (полностью): Общество с ограниченной ответственностью "Оценка и консалтинг" (ИНН 3663036981)

Стаж в области оценочной деятельности: 27 лет

Общий стаж: 49 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:
1. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор 3643-154476243938/776/000003/24-0001Б3 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026;
2. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор 3643-154476243938/776/000003/24-000183 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026

Информация о наличии образования иных профессиональных переподготовках в области оценочной деятельности:
1. Диплом №ПП 328580 от 03.06.2001 НПК "Российская экономическая академия им. Г.В. Плеханова" (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №8717 от 26.04.2002 "Воронежский государственный аграрный университет им. К.Д. Глинки" (высшее);
3. Свидетельство №263 от 17.04.2004 "Международная Академия Оценки и Консалтинга" (повышение квалификации в области оценки);
4. Свидетельство №565/1186 от 18.04.2007 АНОО "Региональный банковский Учебный Центр" (повышение квалификации в области оценки);
5. Диплом №ПО 406111 от 21.06.1988 "Павловский индустриально-гуманитарный институт" (высшее)

Саморегулируемая отчетность представлена за периоды: III квартал 2014 г.; IV квартал 2014 г.; I квартал 2015 г.; II квартал 2015 г.; III квартал 2015 г.; IV квартал 2015 г.; I квартал 2016 г.; II квартал 2016 г.; III квартал 2016 г., IV квартал 2016 г., I квартал 2017 г., II квартал 2017 г.; III квартал 2017 г.; IV квартал 2017 г.; I квартал 2018 г.; II квартал 2018 г.; III квартал 2018 г.; IV квартал 2018 г.; I квартал 2019 г.; II квартал 2019 г.; III квартал 2019 г.; IV квартал 2019 г.; I квартал 2020 г.; II квартал 2020 г.; III квартал 2020 г.; IV квартал 2020 г.; I квартал 2021 г.; II квартал 2021 г.; III квартал 2021 г.; IV квартал 2021 г.; I квартал 2022 г.; II квартал 2022 г.; III квартал 2022 г.; IV квартал 2022 г.; I квартал 2023 г.; II квартал 2023 г.; III квартал 2023 г.; IV квартал 2023 г.; I квартал 2024 г.; II квартал 2024 г.; III квартал 2024 г.; IV квартал 2024 г.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок членов саморегулируемой организации:
1. Плановая, 31.05.2010 - 31.05.2010, основание проведения: Решение №396, результат: Пройдена;
2. Плановая, 17.04.2013 - 17.04.2013, основание проведения: Решение №5566, результат: Пройдена;
3. Плановая, 01.08.2016 - 30.08.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №63 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 05.08.2019 - 04.09.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена;
5. Плановая, 06.09.2022 - 07.09.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021 г., результат: Пройдена

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

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 13.02.2025 неимущественные иски по жалобам на действия члена РОО и иски о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ в внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также применении умерла 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 13 февраля 2025 г.
Дата составления выписки 13 февраля 2025 г.

Руководитель Отдела ведения реестра В.В. Зюрихин

М.П.



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Минеева Елена Сергеевна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 366300577501
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
09 июля 2007 года, регистрационный № 000183

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000076



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039281-2 «19» июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

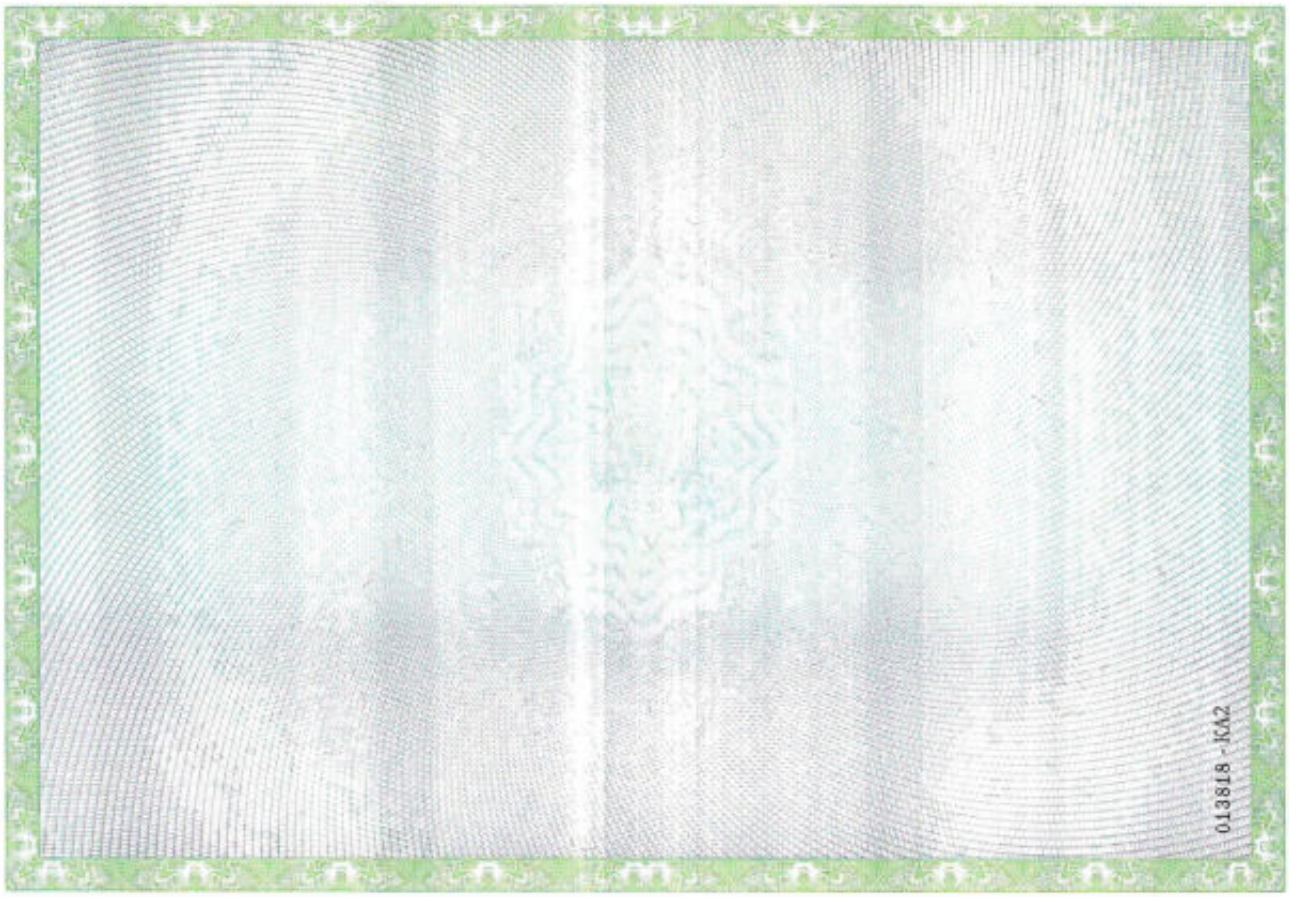
выдан Минеевой Елене Сергеевне

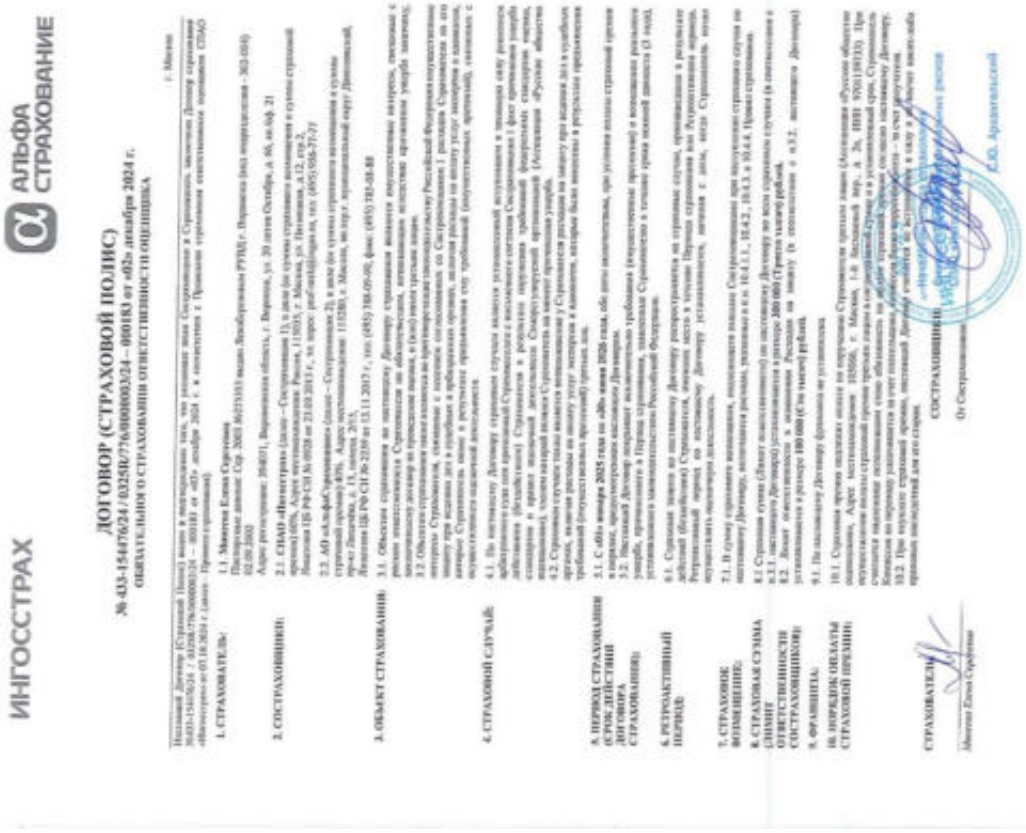
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «19» июня 20 24г. № 354

Директор А.С. Буткин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «19» июня 20 27 г.



ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-154476/24 / 0325U/776/00000/24 – 00183 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ О СТРАХОВАНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Договор (Полис) вместе с приложениями (или, при условии наличия Соглашения о Страховании, заключенного Договора страхования) (далее – Договор) заключен между Страхователем и Страховщиком, указанными ниже, на основании Правил страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 01.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Макеева Елена Сергеевна
Паспортные данные: Серия 3005 №371593 выдан Левобережным РУВД г. Воронежа (код подразделения - 365-036) 02.09.2005
Адрес регистрации: 394051, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 20 лет Октября, д. 66, кв. 21

2. СТРАХОВЩИК(И): 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 1), в доле (по сумме страховых возмещений и сумме страховой премии) 100%, Адрес местонахождения: 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0028 от 23.03.2017 г., тел. справ. ref-ins@ingos.ru, тел. (495) 956-37-77
2.2. АО «Альфа Страхование» (далее – Страховщик 2), в доле (по сумме страховых возмещений и сумме страховой премии) 0%, Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Шаболовка, д. 13, строение 2Б/3, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел. (495) 788-09-09, факс (495) 782-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, в результате оценки Страхователем объекта оценки.
3.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения ответственности Страхователя по искам о возмещении вреда, причиненного третьим лицам, в результате нарушения Страхователем требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является возникновение в течение срока действия Договора страхования ответственности Страхователя за причинение вреда заказчику, выразившееся в утрате, недостаче или повреждении имущества заказчика, произошедшее по вине Страхователя, в результате оценки Страхователем объекта оценки, и повлекшее за собой предъявление заказчиком требования о возмещении причиненного вреда, при условии, что такое требование было впервые предъявлено Страхователю в течение срока действия Договора страхования и в течение 3 (трех) лет с даты окончания срока действия Договора страхования.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя ответственности перед третьими лицами, наступившей в результате причинения вреда их имуществу при оказании ими услуг заказчику, которые были выполнены в результате проведения оценки Страхователем объекта оценки, и предъявление заказчиком требований (осуществление страховых выплат) в течение срока действия Договора страхования и в течение 3 (трех) лет с даты окончания срока действия Договора страхования.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 5.1. С «01» января 2025 года по «06» июня 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (предъявленные претензии) о возмещении реального ущерба, принимаемого в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 6.1. Страховое покрытие по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода, но заявленные Страхователю впервые в течение срока действия Договора, установленного настоящим Договором.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователю при наступлении страхового случая по настоящему Договору, не включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКОВ): 8.1. Страховая сумма (Лимит возмещения) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в совокупности с 8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в совокупности по настоящему Договору и договору страхования, заключенному Страхователем с Страховщиком 2 (далее – Договор страхования 2), устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА: 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: 10.1. Страховая премия уплачивается единым платежом Страхователем на расчетный счет Страховщика 1 (Акционерное общество «Ингосстрахование» Адрес местонахождения: 115035, г. Москва, Б.Ф. Пятницкая, вер., д. 2А, ИНН 7705139333). При оплате страховой премии Страхователем с нарушением установленного срока, Страховщик 1 вправе отказать в выплате страхового возмещения, если Страхователь не оплатит страховую премию в полном объеме в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления страхового случая. Страховщик 2 не несет ответственности по настоящему Договору.
Комиссия по переводу указанных в счет оплаты страховой премии денежных средств – 10,00 % (включая НДС).
10.2. При неуплате страховой премии, указанной Договором страхования в срок, в соответствии с п.10.1 настоящего Договора, Договор считается не заключенным для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Макеева Елена Сергеевна

СТРАХОВЩИК: От Страховщика 1 [illegible] С.Ю. Архангельский

394018 г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, 56, оф. 38
8 (473) 239-04-04; 8 (952) 959-51-37; www.oik36.ru



**ИНГОССТРАХ**
Просто быть уверенным

**ДОГОВОР**
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
**№ 433-524-179394/24**

25.12.2024 г. г. Воронеж

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «ОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ»**
Россия, г. Воронеж, ул. Фр. Энгельса, д.56, оф.38 ИНН 3663056991
E-mail: ocenka@ocenka36.ru тел.: +7 (473) 239-04-04

**2. СТРАХОВЩИК:**

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ИНН: 7705042179
E-mail: prof.risk@ingos.ru тел.: +7 (473) 250-95-05
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0028 от 23.09.2015 г.

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

3.1. С **«01» января 2025 года** по **«31» декабря 2027 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) после **01.01.2015 г.**

**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** (сто миллионов) **рублей.**
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.3. 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 **66 000** (шестьдесят шесть тысяч) **рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок до **10.01.2025 г.**
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования приложены к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

**7. ТРЕТЬИ ЛИЦА:**

7.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
7.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
7.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются соответствующие по Страховому расходы на защиту, которые Страхователь вынес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), возникновение которого возможно по настоящему Договору в причинно-следственной связи с осуществлением оценочной деятельности.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный имуществу договор на проведение оценки.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении ряда 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 полного заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщика, заключившего 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 подаче до в суды общей юрисдикции и арбитражных судов, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
9.5. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страхователю по наступлении страховых случаев в течение срока действия настоящего Договора, или в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
10.2. Также по настоящему Договору не признаются случаями возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки недостоверной стоимости.

**10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователю 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.10.4.1. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страхователя или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией не наступила.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленной по настоящему Договору.
11.4. Форма выплаты страхового возмещения – в денежной форме.

**12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

12.1. Все изменения и 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.
12.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
12.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, в факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
12.4. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщал Страховщику при заключении настоящего Договора.
Страховщик, по результатам полной предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и основанных на итогах проведенного годового страхового периода убыточности (включая заявленные, как урегулированные, так и не урегулированные убытки), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страхователю Страховщиком в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.
После Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально времени, оставшемуся до конца страхования.

**13. ПОДПИСИ СТОРОН**
**СТРАХОВАТЕЛЬ:**
**ООО «ОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ»**

От Страхователя:
*Минеева Е.С.*
*Директор*

**СТРАХОВЩИК:**
**СПАО «Ингосстрах»**

От Страхователя:
*Юрьевна 02.12.1982 г.р.*
*Паспорт 19 20 № 0 г. Воронеж 21 сен 2020 г.*
*Доверенность № 1 (1)/24/25/24 от 21.01.2024 г.*

---

**ИНГОССТРАХ**
Просто быть уверенным

**ДОГОВОР**
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
**№ 433-524-97627б/25**

*28.04.2025 г.* *г. Воронеж*

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. **Минеева Елена Сергеевна**
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серия 20 03, № 275353, выдан Левобережным РУВД г. Воронежа, 02.09.2002 г.
Адрес регистрации: г. Воронеж, ул. 25-летия Октября, д. 66, кв. 21
E-mail: ocenka@ocenka36.ru
Тел.: +7 (473) 239 04 04

**2. СТРАХОВЩИК:**

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
E-mail: prof.risk@ingos.ru; nataliya.vydrikova@ingos.ru
Тел.: +7(473) 250 95 05

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

3.1. С **«28» апреля 2025 года** по **«27» апреля 2026 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:**

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1 настоящего Договора) устанавливается в размере **1 000 000 (Один миллион) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
4.3. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

5.1. **2000 (Две тысячи) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок до **28.04.2025 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования приложены к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при подаче до в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователю 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.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения – в денежной форме.

**10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

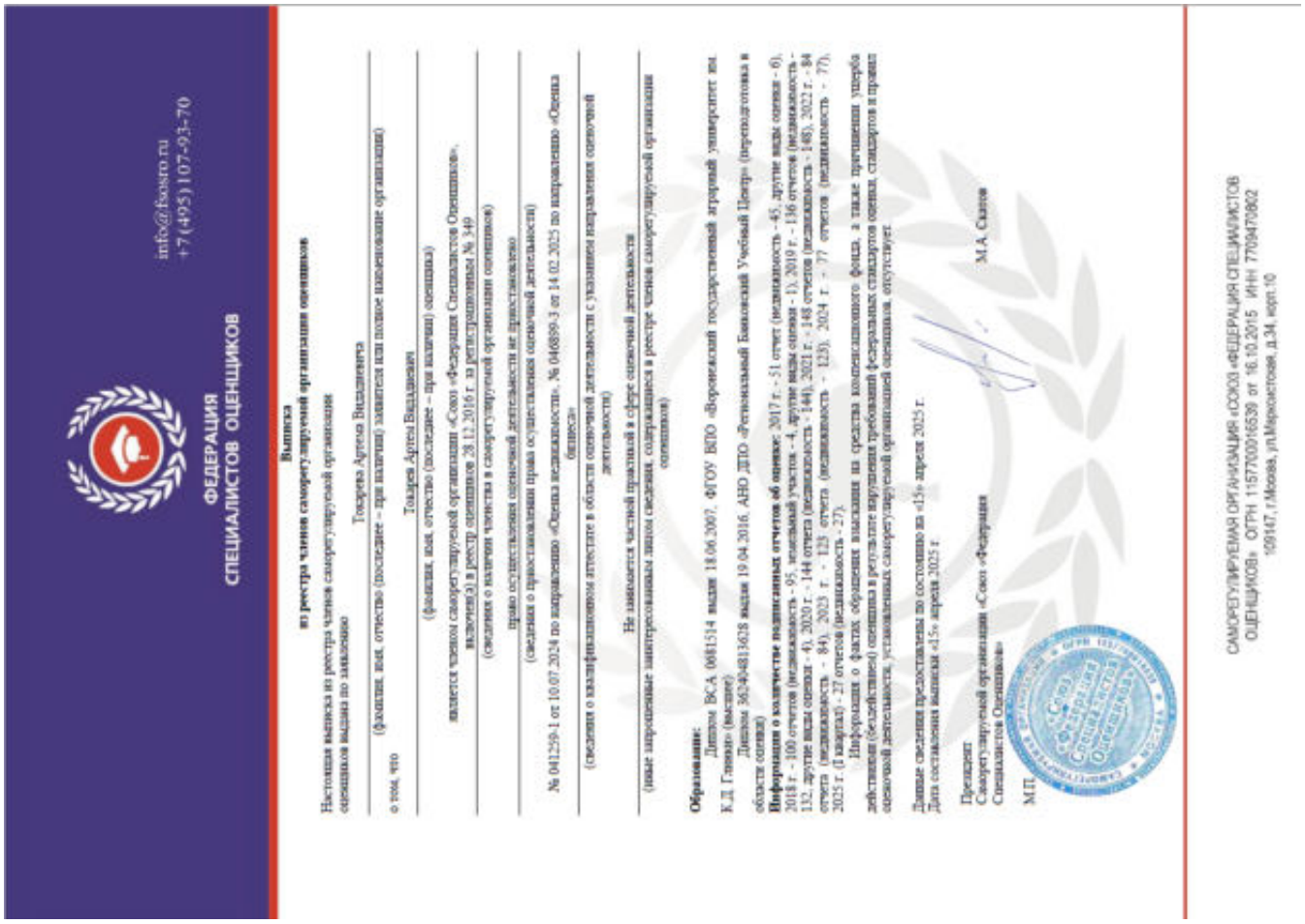
10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, в факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

**СТРАХОВАТЕЛЬ: Минеева Елена Сергеевна**

От Страхователя
*Минеева Е.С.*

**СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:
*Бородин И.А.*
*Заместитель директора филиала в Воронежской области*
*Доверенность № 2308/599-424/25 от 01.02.2025 г.*



ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка**
**из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Токарева Артема Вилдановича
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Токарев Артем Вилданович
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 28.12.2016 г. за регистрационным № 349

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 041259-1 от 10.07.2024 по направлению «Оценка недвижимости», № 046899-3 от 14.02.2025 по направлению «Оценка бизнеса»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованными лицами сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

**Образование:**
Диплом ВСА 0081514 выдан 18.06.2007, ФГОУ ВПО «Воронежский государственный аграрный университет им. К.Д. Глинки» (высшее)
Диплом 362404813628 выдан 19.04.2016, АНО ДПО «Региональный Банковский Учебный Центр» (переподготовка в области оценки)

**Информация о количестве подписанных отчетов об оценке:** 2017 г. - 51 отчет (недвижимость - 45, другие виды оценки - 6), 2018 г. - 100 отчетов (недвижимость - 95, земельный участок - 4, другие виды оценки - 1), 2019 г. - 136 отчетов (недвижимость - 132, другие виды оценки - 4), 2020 г. - 144 отчета (недвижимость - 144), 2021 г. - 148 отчетов (недвижимость - 148), 2022 г. - 84 отчета (недвижимость - 84), 2023 г. - 123 отчета (недвижимость - 123), 2024 г. - 77 отчетов (недвижимость - 77), 2025 г. (I квартал) - 27 отчетов (недвижимость - 27).

Информация о фактах обращения на средства компенсационного фонда, а также причинении ущерба действием (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, отсутствует

Данные сведения предоставлены по состоянию на «15» апреля 2025 г.
Дата составления выписки «15» апреля 2025 г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» М.А. Сыпов

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Автономная некоммерческая организация
дополнительного профессионального образования
«Региональный Банковский
Учебный Центр»

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

362404813628

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер 1393/12724

Город Воронеж

Дата выдачи «19» апреля 2016 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Токарев Артем Вилданович

с «22» сентября 2015 г. по «19» апреля 2016 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Автономной некоммерческой организации
дополнительного профессионального образования
«Региональный Банковский Учебный Центр»
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

«19» апреля 2016 г. аттестационной комиссии

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель аттестационной комиссии

М.П. Регистратор


КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041259-1 «10» июля 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Токареву Артему Вилдиевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «10» июля 2024 г. № 359

Директор А.С. Бужин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «10» июля 2027 г.


025705 - КА1

**ДОГОВОР/ПОЛИС №2500SB40R7454**
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
**ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

| | |
|---|---|
| **Страхователь (Ф.И.О.):** | **Токарев Артем Вилдиевич**<br>**ИНН: 366314187205**<br>**Дата рождения: 07.01.1985**<br>**Место рождения: ГОР. ВОРОНЕЖ** |
| **Объект страхования:** | имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. |
| **Страховой случай:** | (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда). |
| **Застрахованная деятельность):** | оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». |
| **Страховая сумма:** | **300 000,00 (Триста тысяч) рублей.** |
| **Страховая премия и порядок ее уплаты:** | **500,00 (Пятьсот) рублей** (единовременно в срок до «27» сентября 2025 г.) |
| **Срок действия Полиса:** | с «28» сентября 2025 г. по «27» сентября 2026 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме. |
| **Приложения:** | Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК». |
| **Особые условия страхования:**<br>Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.<br>Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).<br>Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксэо», действующего на основании агентского договора № 0528468001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК». | |

**ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА:**

Договор (полис) страхования заключается путем передачи Страховщиком (его представителем) Страхователю настоящего Договора (полиса) страхования, подписанного Страховщиком. Страхователь дает согласие (совершает акцепт) на заключение Договора (полиса) страхования путем предоставления необходимых сведений для заключения Договора (полиса) страхования и уплаты страховой премии.

Страхователь, совершив действия по оплате страховой премии и принятию Договора (полиса) страхования, тем самым:

- заключает настоящий Договор (полис) страхования на указанных в нем и Правилах страхования условиях;
- подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора (полиса) страхования ему не известно об обстоятельствах, которые могут послужить причиной наступления страхового случая;
- подтверждает, что он ознакомился с содержанием Правил страхования, и подтверждает факт вручения Правил страхования путем их размещения на сайте Страховщика в сети «Интернет» по ссылке: https://www.vsk.ru/cms/assets/cf407bd7-2519-44b6-9b0d-ba2e3318d406 Предусмотренный Договором (полисом) страхования порядок информирования об условиях Правил делает их обязательными для Страхователя;
- соглашается с условиями страхования, изложенными в настоящем Договоре (полисе) страхования и Правилах страхования;
- соглашается на получение юридически значимой информации по Договору (полису) страхования (юридически значимых сообщений), в том числе информации об этапах урегулирования страховых случаев, о принятом Страховщиком решении в связи с заявлением Страхователя (в том числе об отказе в страховой выплате) любым из указанных ниже способов: путем рассылок сообщений/уведомлений (в том числе — SMS/MMS) на указанные в Договоре (полисе) страхования или Заявлениях Страхователя E-mail, телефон, либо почтовым отправлением или телеграммой на указанный в Заявлении на страховую выплату адрес;



**ИНГОССТРАХ**
Просто быть уверенным

**ДОГОВОР**

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
**№ 433-524-076256/25**

*28.04.2025 г.* *г. Воронеж*

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Токарев Артем Вилдиевич**
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 20 04, № 408386, выдан Левобережным РУВД города Воронежа, 03.02.2005 г.
Адрес регистрации: г. Воронеж, Набережная Авиастроителей, д.42, кв.27
E-mail: ocenka@ocenka36.ru
Тел.: +7 (473) 239 04 04

**2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
E-mail: prof.osk@ingos.ru; natalya.rydkova@ingos.ru
Тел.: +7(473) 250 95 05

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С **«28» апреля 2025 года** по **«27» апреля 2026 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:** 4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **1 000 000 (Один миллион) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **2000 (Две тысячи) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **28.04.2025 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования признаются в настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком с письменного согласия Страхователя факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

**10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:** 10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

**СТРАХОВАТЕЛЬ: Токарев Артем Вилдиевич**
*От Страхователя:*
*Токарев А.В.*

**СТРАХОВЩИК: САО «Ингосстрах»**
*От Страхователя:*
*Бородин И.А.*
*Начальник дирекции филиала в Воронежской области*
*Доверенность № 2508398-524/25 от 10.04.2025 г.*

ИНГОССТРАХ


394018 г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, 56, оф. 38
8 (473) 239-04-04; 8 (952) 959-51-37; www.oik36.ru

- соглашается с использованием САО «ВСК» в соответствии с ч. 2 ст. 160 ГК РФ факсимильного воспроизведения подписи и печати на Договоре (полисе) страхования, признает подлинным аналог собственноручной подписи и печати САО «ВСК»;
- дает согласие САО «ВСК», находящемуся по адресу 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, на обработку, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, указанных в Договоре (полисе) страхования, в соответствии с Федеральным законом от «27» июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», на доступ к кредитной и страховой истории. Указанные данные предоставляются в целях заключения и исполнения Договора (полиса) страхования, а также разработки новых продуктов и услуг. Согласие предоставляется с момента акцепта (оплаты страховой премии) настоящего Договора (полиса) страхования и действует в течение пяти лет после исполнения обязательств. Согласие может быть отозвано путём направления письменного заявления в САО «ВСК». За достоверность указанных персональных данных несет ответственность Страхователь.

В целях настоящего Договора (полиса) страхования все положения Правил страхования, не противоречащие условиям настоящего Договора (полиса) страхования, обязательны к исполнению как Страховщиком, так и Страхователем. Текст Правил страхования на бумажном носителе выдается Страхователю Страховщиком по письменному требованию в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента получения требования.

**СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»**

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4
ИНН 7710026574, КПП 997950001
Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва
К/с 30101810400000000225, БИК 044525225
Тел.: (495) 727-44-44

**От имени Страховщика:** **Иванов Александр Сергеевич**
**М. П.**

*Место выдачи: г. Москва*
*Дата выдачи: 27.09.2023*


ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-824-179394/24
ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным