



«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор ООО «БАСКО»

Д. Н. Батулин

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 027-23

Заказчик:	
Организационно-правовая форма	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
Полное наименование	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ИВАНОВСКИЙ БРОЙ-ЛЕР»
Сокращенное наименование	ОАО «ИВАНОВСКИЙ БРОЙЛЕР»
ОГРН	1023701509798
Дата присвоения ОГРН	02.12.2002 года
Дата регистрации	07.09.2000 года
Место нахождения	153527, Ивановская обл, с. Подвязновский, р-н Ивановский
Объект оценки:	
Наименование	Квартира
Кадастровый номер	37:05:021207:1153
Адрес	Ивановская область, р-н. Ивановский, с. Подвязновский, д. 17, кв. 45
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Собственность
Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки	Не зарегистрировано
Цель оценки:	
Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.	
Вид стоимости, определенный заданием на оценку:	
Рыночная (в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.	
Предполагаемое использование результатов оценки:	
Результат оценки предполагается использовать для реализации объекта оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсного производства).	

1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Информация по отчету об оценке			
Дата составления отчета об оценке	18 января 2023 года	Порядковый номер отчета об оценке	027-23

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	
Договор на проведение оценки б/н между ОАО «ИВАНОВСКИЙ БРОЙЛЕР» в лице конкурсного управляющего Красноперова А. Ю. и ООО «БАСКО» в лице генерального директора Батулина Д. Н. от 21.04.2022г.	

Общая информация, идентифицирующая объект оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объекта оценки, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки приведена ниже:

Общая информация, идентифицирующая объект оценки						
Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости		Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки	
Квартира	37:05:021207:1153	Ивановская область, р-н. Ивановский, с. Подвязновский, д. 17, кв. 45	Собственность		Не зарегистрировано	
Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Стоимость, руб., полученная с применением подхода			Итоговая стоимость, руб. (НДС не облагается)*
			Затратного	Сравнительного	Доходного	
Квартира	37:05:021207:1153	Ивановская область, р-н. Ивановский, с. Подвязновский, д. 17, кв. 45	Не определялась	2376553,00	Не определялась	2377000,00

* В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ: Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения при исчислении налога на добавленную стоимость (НДС).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки
 Результат оценки предполагается использовать для реализации объекта оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсного производства). Иное применение итоговой стоимости объекта оценки не предусмотрено.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки					
Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки	Балансовая стоимость, руб.
Квартира	37:05:021207:1153	Ивановская область, р-н. Ивановский, с. Подвязновский, д. 17, кв. 45	Собственность	Не зарегистрировано	2509973,00

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-80993867 от 27.05.2022г.

Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке

Реквизиты лиц, владеющего объектом оценки	
Организационно-правовая форма	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
Полное наименование	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ИВАНОВСКИЙ БРОЙЛЕР»
Сокращенное наименование	ОАО «ИВАНОВСКИЙ БРОЙЛЕР»
ОГРН	1023701509798
Дата присвоения ОГРН	02.12.2002 года
Дата регистрации	07.09.2000 года
Место нахождения	153527, Ивановская обл, с. Подвязновский, р-н Ивановский
Имущественные права на объект оценки	
Вид права	Собственность

Цель оценки
 Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Предполагаемое использование результатов оценки
 Результат оценки предполагается использовать для реализации объекта оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсного производства).

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки
 Отчет об оценке объекта оценки действителен только для предполагаемого использования результатов оценки.

Вид стоимости
 Рыночная (в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.

Дата оценки
 Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки 18.01.2023 года

Срок проведения оценки
 Дата заключения договора на проведение оценки – дата составления отчета об оценке

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
- От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объект оценки. Предполагается, что права на объект оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объект оценки считается свободным от каких либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.
- Информация, предоставленная Заказчиком, подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
- Информация, используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.
- Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объект оценки, технологической экспертизы объекта оценки; экологической экспертизы или иных экспертиз.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фото-

графии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объекте оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.

10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком, а так же по результатам проведения осмотра объекта оценки, установить не представляется возможным), влияющих на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

11. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.

12. После проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

13. В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ: Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения при исчислении налога на добавленную стоимость (НДС).

14. Ввиду того, что Заказчик не обеспечил доступ к осмотру объекта оценки (на территории объекта оценки проживают третьи лица), то при определении стоимости Оценщик основывается на предположении, что учитывая то обстоятельство, что лицо (лица) проживающее (проживающие) в объекте оценки знают (должны знать) о введении процедуры банкротства в отношении лица, являющегося собственником объекта оценки, ввиду чего не будут проводить улучшение объекта оценки посредством проведения ремонтных воздействий, а будет поддерживать состояние объекта, позволяющее использовать его в соответствии с функциональным назначением (в качестве жилого помещения). Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объекта оценки является типичным для объектов, предлагаемых на рынке (с учетом типа здания в котором находится объект оценки, а так же типа недвижимости, к которому относится объект оценки). При определении стоимости предполагается, что внутренняя отделка объекта оценки характеризуется как: **Бюджетный ремонт:**

Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.

Так же предполагается, что отделка не требует проведения ремонтных воздействий (восстановительного ремонта имеющейся отделки)

15. Расчеты выполнены средствами Microsoft Office, с применением округлений, ввиду чего при пересчете значений иным способом могут возникать отклонения от значения, указанного в отчете.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки	
Организационно-правовая форма	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
Полное наименование	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ИВАНОВСКИЙ БРОЙЛЕР»
Сокращенное наименование	ОАО «ИВАНОВСКИЙ БРОЙЛЕР»
ОГРН	1023701509798
Дата присвоения ОГРН	02.12.2002 года
Дата регистрации	07.09.2000 года
Место нахождения	153527, Ивановская обл, с. Подвязновский, р-н Ивановский
Сведения об оценщике (юридическом лице, являющимся исполнителем услуги)	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАСКО»
Сокращенное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ООО «БАСКО».
ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	1042202274168
Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	23.09.2004г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	656038, Алтайский Край, г. Барнаул, ул. Союза Республик, 30 кв. 35
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-731-001888/22. Страховщик: СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 5000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	с 21.01.2022г. по 20.01.2023г.
Сведения о независимости оценщика (юридического лица, являющегося исполнителем услуги)	
1. Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. 2. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки	
Сведения об оценщике, выполнившем оценку	
Фамилия	Батулин
Имя	Даниил
Отчество	Николаевич
Место нахождения оценщика	659300, Алтайский край, г. Бийск, пер. Романа Гилева, 15/1, 12.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Выписка из реестра членов Ассоциации СРО «СОЮЗ» от 27.01.2022 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Алтайский государственный университет, 2003 год. Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 551941, выдан 04 июля 2003 года. Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова, 2006 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 131/2006. Алтайская академия экономики и права (институт), 2009 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 175.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат № 029381-1 от 10.09.2021г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по

	организации подготовки управленческих кадров» от 10.09.2021 г. №217, срок действия квалификационного аттестата – 3 года (до 10.09.2024г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-731-001886/22. Страховщик: СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 5000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	с 21.01.2022г. по 20.01.2023г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 06.10.2003 года (19 лет)
Контактный телефон оценщика	8-933-933-1661
Адрес электронной почты оценщика	dbatulin@mail.ru
Перечень лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организации и специалисты):	Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Квалификация лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организациях и специалистах):	Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организациях и специалистах)	Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Сведения о независимости оценщика	
1. Оценка объекта оценки проводится Оценщиком, который не является акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика. 2. Оценщик не имеет имущественного интереса в объектах оценки, и не состоит с акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика в близком родстве или свойстве. 3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных права вне договора. 4. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика. 5. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. 6. Отсутствует вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. 7. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.	

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

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
- От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объект оценки. Предполагается, что права на объект оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объект оценки считается свободным от каких либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.
- Информация, предоставленная Заказчиком, подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
- Информация, используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.
- Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объект оценки, технологической экспертизы объекта оценки; экологической экспертизы или иных экспертиз.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объекте оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком, а так же по результатам проведения осмотра объекта оценки, установить не представляется возможным), влияющих на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.
- После проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ: Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения при исчислении налога на добавленную стоимость (НДС).
- Ввиду того, что Заказчик не обеспечил доступ к осмотру объекта оценки (на территории объекта оценки проживают третьи лица), то при определении стоимости Оценщик основывается на предположении, что учитываю то обстоятельство, что лицо (лица) проживающее (проживающие) в объекте оценки знают (должны знать) о введении процедуры банкротства в отношении лица, являющегося собственником объекта оценки, ввиду чего не будут проводить улучшение объекта оценки посредством проведения ремонтных воздействий, а будут поддерживать состояние объекта, позволяющее использовать его в соответствии с функциональным назначением (в качестве жилого помещения). Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объекта оценки является типичным для объектов, предлагаемых на рынке (с учетом типа здания в котором находится объект оценки, а так же типа недвижимости, к которому относится объект оценки). При определении стоимости предполагается, что внутренняя отделка объекта оценки характеризуется как: Бюджетный ремонт:

Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливается плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.

- Расчеты выполнены средствами Microsoft Office, с применением округлений, ввиду чего при пересчете значений иным способом могут возникнуть отклонения от значения, указанного в отчете.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки
1. Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.

2. Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «СОЮЗ», членом которой является Оценщик
Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки при проведении оценки данного объекта оценки
Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п. 2 Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.). Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п. 2 Федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.). Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п. 2 Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.). Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п. 2 Федерального стандарта «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.). Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «СОЮЗ», членом которой является Оценщик являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности членами СРО «СОЮЗ» (Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «СОЮЗ»)

7. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нормативные документы, литература и иные источники информации, использованные при проведении оценки:

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «СОЮЗ», членом которой является Оценщик

Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.

Справочники оценщика недвижимости-2018/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2018

Общественные сведения, опубликованные в средствах массовой информации, отчеты, аналитические материалы, статистические данные, прогнозы, правовые и нормативные акты РФ.

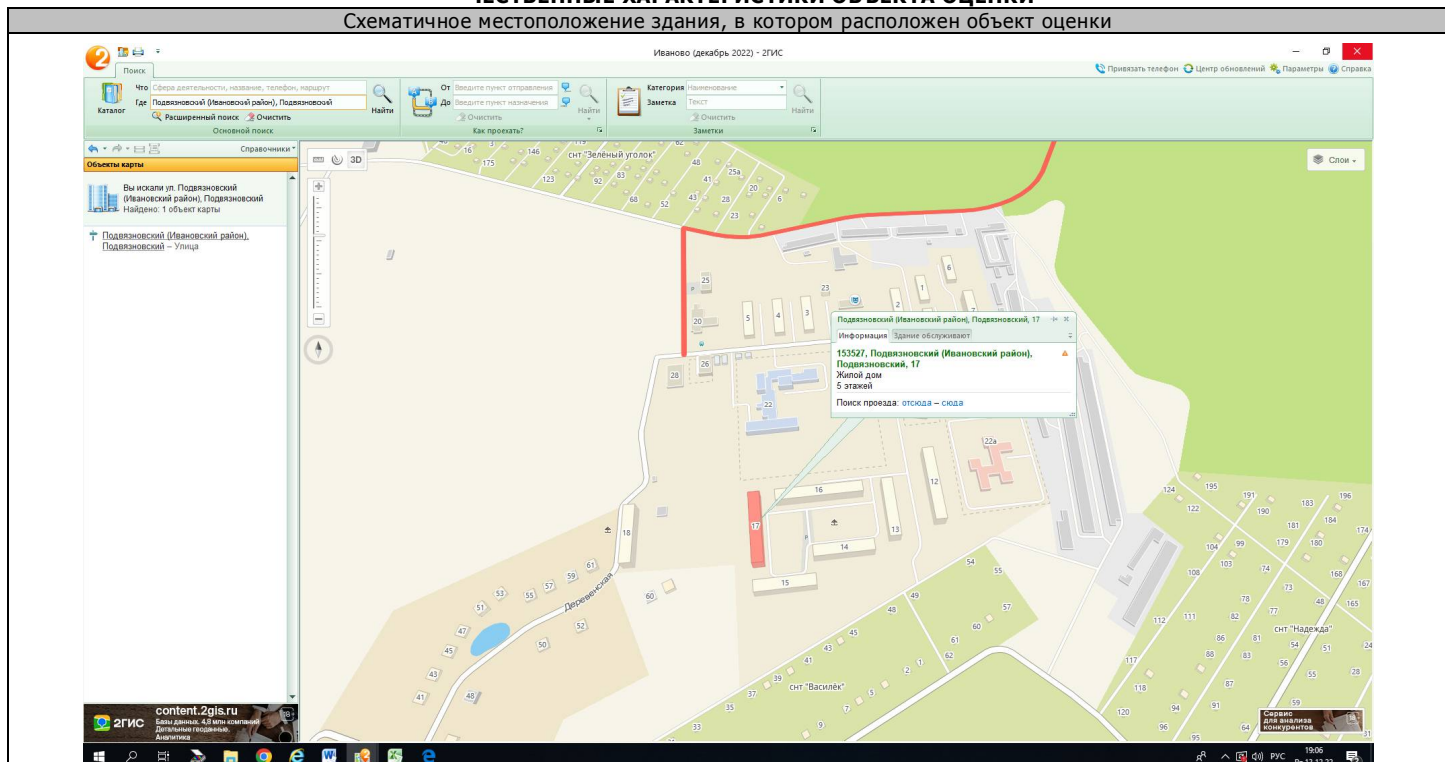
Справочно-аналитический материал: нормы и правила, справочники; методики; журналы; рекламные проекты; коммерческие предложения.

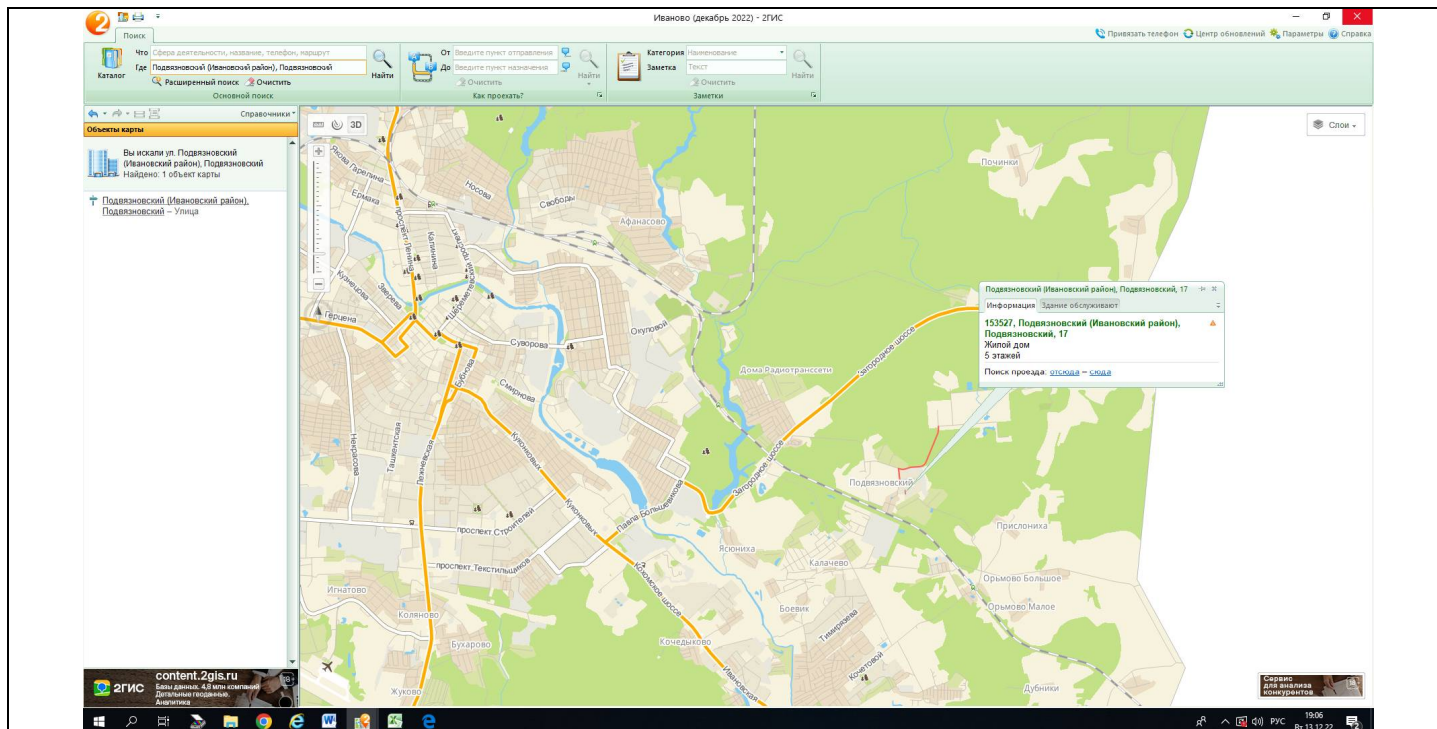
Ресурсы всемирной информационной сети Интернет.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-169072209 от 27.09.2022 г.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





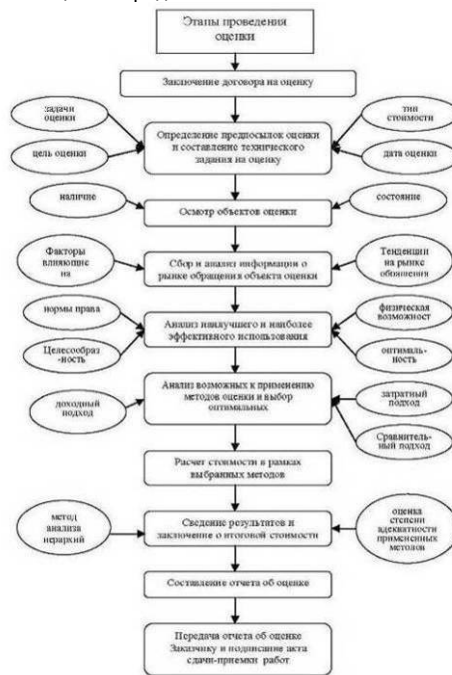
Источник информации		Справочник 2gis (Иваново, декабрь 2022г.)		
Район	Ивановский			
Территория вокруг объекта	Не огороженная			
Благоустройство территории	Асфальт, озеленение			
Подъездные пути	Асфальтированные			
Преобладающая застройка	Многоквартирные жилые дома, объекты социальной инфраструктуры			
Транспортная доступность	Личным транспортом		Отличная (асфальтированная дорога)	
	Удаленность от остановок общественного транспорта		Хорошая. остановка пос. Подвязыновский (порядка 350 м.)	
Описание объекта оценки				
Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки
Квартира	37:05:021207:1153	Ивановская область, р-н. Ивановский, с. Подвязыновский, д. 17, кв. 45	Собственность	Не зарегистрировано
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2022-80993867 от 27.05.2022г.				
Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке				
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости				
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости		Собственность		
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки				
Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки		Не зарегистрировано		
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.		
Сведения об износах объекта оценки				
Сведения об износах		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.		
Сведения об устареваниях объекта оценки				
Сведения об устареваниях		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки (в том числе здания в котором находится объект оценки), которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки				
Ввиду того, что Заказчик не обеспечил доступ к осмотру объекта оценки (на территории объекта оценки проживают третьи лица), то при определении стоимости Оценщик основывается на предположении, что учитывая то обстоятельство, что лицо (лица) проживающее (проживающие) в объекте оценки знают (должны знать) о введении процедуры банкротства в отношении лица, являющегося собственником объекта оценки, ввиду чего не будут проводить улучшение объекта оценки посредством проведения ремонтных воздействий, а будет поддерживать состояние объекта, позволяющее использовать его в соответствии с функциональным назначением (в качестве жилого помещения). Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объекта оценки является типичным для объектов, предлагаемых на рынке (с учетом типа здания в котором находится объект оценки, а так же типа недвижимости, к которому относится объект оценки). При определении стоимости предполагается, что внутренняя отделка объекта оценки характеризуется как: Бюджетный ремонт:				
Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливается плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.				
Информация о текущем использовании объекта оценки				
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки				Квартира
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость				
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки				Не выявлены

9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Данный отчет об оценке является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых методов оценки. В процессе составления отчета об оценке была собрана вся доступная для Оценщика информация об объекте оценки и факторах, которые каким либо образом могли бы повлиять на определяемую стоимость объекта оценки. Был проведен анализ всей имеющейся информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя или обосновывая отказ от применения методов в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

Оценщик осуществлял необходимые расчеты для определения стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков) и другой информации.

Схематичное отображение этапов проведения оценки представлено ниже:



10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта исследования) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Необходимый анализ наиболее эффективного использования.

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта предполагает проведение подробного исследования рыночной ситуации, характеристик оцениваемого объекта, идентификации востребованных рынком вариантов, совместимых с параметрами оцениваемого объекта, расчет доходности каждого варианта и оценку стоимости объекта исследования при каждом варианте использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта представляет вариант использования свободного или застроенного участка земли, который юридически возможен и соответствующим образом оформлен, физически осуществим, обеспечивается соответствующими финансовыми ресурсами и дает максимальную стоимость.

Оптимальное использование участка земли определяется конкурирующими факторами конкретного рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, и не является результатом субъективных домыслов собственника, девелопера или оценщика. Поэтому анализ и выбор наиболее эффективного использования является, по сути, экономическим исследованием рыночных факторов, существенных для оцениваемого объекта.

Рыночные факторы, используемые для формулирования вывода о наиболее эффективном использовании объекта исследования на дату оценки, рассматриваются в общем, массиве данных, собираемых и анализируемых для определения стоимости объекта. Следовательно, наиболее эффективный вид использования можно квалифицировать как основу, на которую опирается рыночная стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта исследования - то использование, которому соответствует максимальная стоимость собственности. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование, изложенное в данном отчете об оценке, не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования объектов исследования, исходя из анализа текущих рыночных условий.

Критерии анализа наиболее эффективного использования.

Вариант наиболее эффективного использования объекта исследования должен удовлетворять четырем критериям - это:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования объекта исследования, для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

Юридическая допустимость.

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. Приложение 1 к отчету об оценке) позволяют классифицировать объект оценки, как объект жилой недвижимости. Юридически допустимым использованием объекта оценки является использование его в качестве объекта жилой недвижимости. Иное юридически разрешенное использование объекта не рассматривалось.

Физическая осуществимость.

Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта оценки должен опираться на физическую его осуществимость. Критерии физической осуществимости для объектов недвижимости - район, конструктивные (архитектурные) и объемно - планировочные пока-

затели, техническое состояние объекта, обеспеченность (возможность обеспечения) коммуникациями, наличие подъездных путей – влияют на предполагаемый вариант использования объекта недвижимости.

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования рассматривалось физическое состояние объекта оценки для определения возможности его дальнейшей эксплуатации. Объект на дату оценки находится в эксплуатации. Таким образом, использование объекта с учетом его текущего физического состояния в качестве жилого помещения (с учетом функционального назначения объекта) физически осуществимо.

Финансовая обеспеченность.

Следующий этап отбора вида использования – анализ финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматривались как выполнимые в финансовом отношении.

Идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения.

Перепрофилирование объекта, по мнению Оценщика финансово нецелесообразно, а кроме того юридически недопустимо. Оценщик придерживается мнения, что с учетом юридически допустимого и физически осуществимого варианта использования финансово обеспеченное использование объекта оценки соответствует текущему – жилое помещение.

Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость объекта оценки, как такового. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки.

С учетом изложенных выше юридически допустимых, физически осуществимых и финансово обеспеченных вариантов использования максимально продуктивным будет использование объекта оценки в качестве жилого помещения.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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.

О текущей ситуации в российской экономике (Октябрь 2022 года)

1. В октябре снижение ВВП в годовом выражении замедлилось, по оценке Минэкономразвития России, до -4,4% г/г после -4,5% г/г в сентябре (по предварительной оценке Росстата, ВВП в 3 квартале снизился на -4,0% г/г после -4,1% г/г во 2 квартале).

В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории. По итогам 2022 года сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%.

2. Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% м/м (с исключением сезонности +0,7 м/м SA) после +0,5% м/м месяцем ранее. В годовом выражении наблюдалось замедление спада до -2,6% г/г после -3,1% г/г в сентябре, несмотря на высокую базу прошлого года. В 3 квартале индекс промышленного производства составил -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале.

Выпуск обрабатывающей промышленности по итогам октября продемонстрировал рост +4,9% м/м после +0,8% м/м в сентябре. При этом рост сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA (-0,5% м/м SA в сентябре). В годовом выражении в обрабатывающих производствах отмечалось сокращение спада до -2,4% г/г после -4,0% г/г в предыдущем месяце. По итогам 3 квартала наблюдалось замедление спада до -2,0% г/г (после -3,8% г/г во 2 квартале).

Основной рост – в отраслях, ориентированных на внутренний спрос. Драйвером роста выступил **машиностроительный комплекс**, который показал реальный рост с учётом сезонного фактора на +4,7% м/м SA в октябре за счёт увеличения выпуска компьютерной и электронной техники и прочих транспортных средств и оборудования.

3. **Объём работ в строительстве в октябре значительно вырос:** +9,6% г/г после +5,8% г/г в сентябре (в 3 квартале ускорение составило +6,7% г/г после +3,5% г/г кварталом ранее). В помесечном выражении объём строительных работ вырос на +1,4% м/м SA в октябре после роста на +0,1% м/м SA в сентябре.

4. **В сельском хозяйстве сохраняется рост:** +4,2% г/г в октябре после +6,7% г/г в сентябре (в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% 2 г/г кварталом ранее). В помесечном выражении объёмы выпуска выросли на +1,5% м/м SA после роста на +2,8% м/м SA в сентябре.

5. В октябре снизились темпы сокращения **грузооборота транспорта** (-6,8% г/г после -7,1% г/г в сентябре). Помесечная динамика в октябре улучшилась и составила +0,4% м/м SA после снижения на -2,7% м/м SA в сентябре.

6. Данные **по инвестициям в основной капитал** в 3 квартале оказались значительно лучше ожиданий. По полному кругу организаций рост на +3,1% г/г в реальном выражении, в том числе за счёт постепенного восстановления корпоративной кредитной активности.

Основной рост инвестиций за счёт вложений **в нежилые здания и сооружения** (+16,8% г/г после +10,2% г/г во 2 квартале), а также **в жилые здания и помещения** (+12,2% г/г после +16,9% г/г). Отмечается небольшое сокращение вложений в объекты интеллектуальной собственности (-3,1% г/г после значительной инвестиционной активности в этом сегменте во 2 квартале).

Высокая инвестиционная активность в 3 квартале была поддержана бюджетными источниками – рост инвестиций за счёт средств **федерального бюджета** составил +45,2% г/г, за **счёт бюджетов регионов** +11,3% г/г.

В отраслевом разрезе основной вклад в увеличение общего объёма инвестиций внесли **добывающие отрасли** (+9,1% г/г после +5,0% г/г во 2 квартале), деятельность в области **транспортной и хранения** (+24,7% г/г после +8,8% г/г), **финансов и страхования** (+18,0% г/г после +9,3% г/г), а также деятельность в области **научных исследований и разработок** (+38,2% г/г после +33,6% г/г).

7. В **потребительском сегменте** улучшение динамики отмечается в сфере **общественного питания** +7,8% г/г в октябре после +3,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост **платных услуг населению**: +0,7% г/г после +1,1% г/г. Динамика оборота **розничной торговли** составила -9,7% г/г после -9,8% г/г в сентябре.

8. **Относительно слабый спрос в экономике отразился на показателях инфляции. Индекс потребительских цен** в пересчёте на годовые темпы роста составил в октябре +2,2% и оставался ниже целевого уровня Банка России (+3,2% за три недели ноября).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности, по продукции, поставляемой на внутренний рынок, 3 снизился на -1,9% м/м к предыдущему месяцу. В годовом выражении в октябре индекс цен производителей на +2,5% г/г выше уровня прошлого года.

В целом по **промышленности** снижение цен производителей в помесечном выражении ускорилось до -2,5 м/м после -0,8% м/м в сентябре. В годовом выражении рост цен замедлился до +0,8% г/г после роста на +3,8% г/г в сентябре.

9. **Ситуация на рынке труда в сентябре–октябре оставалась стабильной.** Уровень безработицы по-прежнему составлял 3,9%, как и месяцем ранее. Рост заработных плат по последним данным за сентябрь **в номинальном выражении составил +12,1% г/г** (+12,9% г/г в августе), **в реальном выражении** – темпы составили -1,4% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6²	4,3²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6

Рынок труда и доходы населения

Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ³	5,0 ³	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ³	15,5 ³	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹Оценка Минэкономразвития России.

²9 месяцев 2021 г.

³11 месяцев 2021 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	7,6	0,9	8,8	3,1	6,1	5,5	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-5,5	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,6	8,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	39,4	42,6	44,4	54,7	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3
пищевая промышленность	3,9	6,9	6,3	6,6	7,3	7,8	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	18,2	13,4	11,7	2,6	6,8	1,5
табачные изделия	1,9	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	6,0	7,4	2,2	5,7	0,6	7,9	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.												
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,0	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	3,0	3,3	-0,8	-1,0	-6,2	-2,5	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	8,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,5	8,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,8	10,5	17,4	12,1	18,4	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	3,6	-1,6	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	-5,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
химический комплекс	7,1	16,8	5,4	19,4	3,7	26,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,0	13,7	5,1	15,6	4,3	16,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,8	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	6,8	5,0	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	18,0	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	5,4	5,5	9,3	10,4	20,7	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не экл. в другие группы	13,8	24,7	16,6	32,3	25,4	50,2	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,8	0,0	-7,5	0,2	2,8	17,5	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-0,2	22,8	-7,6	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	2,2	12,4	-4,8	12,2	-8,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	4,2	6,4	-0,9	9,1	6,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	8,0	4,0	8,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,8	18,3	8,9	21,9	9,6	24,8	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,9	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	60,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,6	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,6	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,4	6,5	6,1	5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % r/r с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	16,2	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	26,5	25,0	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % r/r)	14,4	3,7	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,0	-2,3

1 Показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки (Источник информации https://economy.gov.ru/material/file/a9fbc41aeb4681259708168ff7119a78/2022_11_30.pdf)

По результатам изучения информационных ресурсов сети Интернет 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 не выявлено.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости; субъекты рынка; процессы функционирования рынка; механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют: земельные участки; жилье (жилые здания и помещения); нежилые здания и помещения, строения, сооружения. Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов.

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 населенных пунктов) 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.

Жилье (жилые здания и помещения): многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух–четырёхсемейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

Коммерческая недвижимость: офисные здания и помещения административно-офисного назначения; гостиницы, мотели, дома отдыха; магазины, торговые центры; рестораны, кафе и др. пункты общепита; пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения; паркинги, гаражи; склады, складские помещения.

Недвижимость социально культурного назначения: здания правительственных и административных учреждений; культурно оздоровительные, образовательные, спортивные объекты; религиозные объекты.

Объект оценки принадлежит к сегменту жилой недвижимости (квартир).

Критерии подбора аналогов.

При исследовании рынка объекта исследования Оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): местоположение (наименьшая удаленность от объекта оценки), сопоставимая площадь; сопоставимые конструктивные решения; сопоставимое техническое состояние (с учетом допущений и ограничений на которых должна основываться оценка). Ограничение выборки по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости. Ограничение выборки не менее 3 объектов. В соответствии с заданными критериями подбора аналога Оценщиком были выявлены следующие объекты, предлагаемые к продаже:

№ п/п	Адрес: Ивановская обл., Ивановский р-н,	Наименование	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения за м ² , руб.	Источник информации
1	Подвязновское сп, с. Подвязновский, 14	Квартира	48,0	1550000,00	32291,67	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ivanovo-5559740395
2	Подвязновское сп, с. Подвязновский, 14	Квартира	47,7	1600000,00	33542,98	https://olan.ru/obl-ivanovskaya/r-n-ivanovskiy/s-podvaznovskiy/sale-flat/secondary/two-rooms/65047396-47-0-m-etazh-3-5-1600000-rub-14
3	Подвязновское сп, с. Подвязновский, 15	Квартира	56,7	2070000,00	36507,94	https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ivanovo-5787123560
Диапазон цен предложения руб./м²						32291,67-36507,94
Среднее значение цены предложения (округленно руб./м²)						34114,20
Копии поименованных выше источников информации в соответствии с требованиями Федерального стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденном приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. в Приложении 2 к отчету об оценке						
Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости						
Ценообразующий фактор			Значение (диапазон значений)		Обоснование значения (диапазона значений)	
Цена предложения объекта-аналога			0-∞ руб.		Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (при отсутствии информации на основании предложений к продаже).	
Торг при приведении цены предложения объекта-аналога к цене сделки			0-∞ руб. или 0-∞ %.		Устанавливается нормативно или на основании переговоров (при использовании информации о предложении к продаже).	
Территориальные характеристики объекта-аналога			0-∞ руб. или 0-∞ %.		Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.	

Технические характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Объемно-планировочные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Схожесть объекта-аналога с объектом оценки	-	Устанавливается на основании исследования вышеперечисленных факторов.
Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость		
Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость при анализе рынка объекта оценки не выявлено.		

Выводы по результатам анализа рынка:

1. В результате анализа рынка выявлено достаточное количество предложений к продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов. Выборка позволяет определить стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Исходя из количества выявленных аналогов рынок характеризуется как «Активный».
2. Диапазон цен предложений очень небольшой (разброс цен составляет менее 10%), что говорит о сбалансированности рынка.
3. Срок экспозиции объектов на рынке (исходя из даты размещения предложения) очень небольшой (усредненный срок экспозиции аналогов (исходя из даты публикации сообщения о продаже) составляет менее 4 месяцев), что подтверждает характеристику рынка как «Активного».

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Согласно ФСО №1: Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

12.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Обоснование отказа от использования затратного подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Определение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки (помещения) с учетом износов и устареваний не представляется возможным, так как представленная Заказчиком документация не позволяет установить объемно-планировочные характеристики объекта (здания) в котором расположен объект оценки, необходимые для использования затратного подхода, помимо этого, учитывая тот фактор, что объектом оценки выступает встроенное помещение, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного приобретения помещения, когда покупатель приобретал в собственность помещение в объекте недвижимости посредством его строительства. Кроме того при анализе рынка установлено, что на рынке в достаточном количестве имеются сходные с объектами оценки объекты, предлагаемые к продаже (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ). В соответствии с ФСО-7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. В данном случае Оценщик не использовал затратный подход, ввиду того, имеется достаточное количество рыночных данных, необходимых для использования сравнительного подхода, так как при наличии развитого рынка разумный покупатель (или продавец) в первую очередь ориентируется на рыночные показатели (цены сделок или предложений по аналогичным объектам). На основании изложенного затратный подход при определении стоимости объекта оценки не применялся.

Обоснование использования сравнительного подхода.

Сравнительный подход применяется, так как существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ).

Обоснование отказа от использования доходного подхода.

Доходный подход основывается на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В соответствии с п. 11 ФСО-1 при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. В данном случае целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации объекта оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсного производства), ввиду чего определяется рыночная стоимость. Помимо этого объект оценки является жилым помещением, не предназначенным для коммерческого использования. Кроме того, в отношении объекта оценки рынок достаточно развит для применения сравнительного подхода (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ), а при наличии развитого рынка разумный покупатель (или продавец) в первую очередь ориентируется на рыночные показатели (цены сделок или предложений по аналогичным объектам). На основании изложенного доходный подход при определении стоимости объекта оценки не применялся.

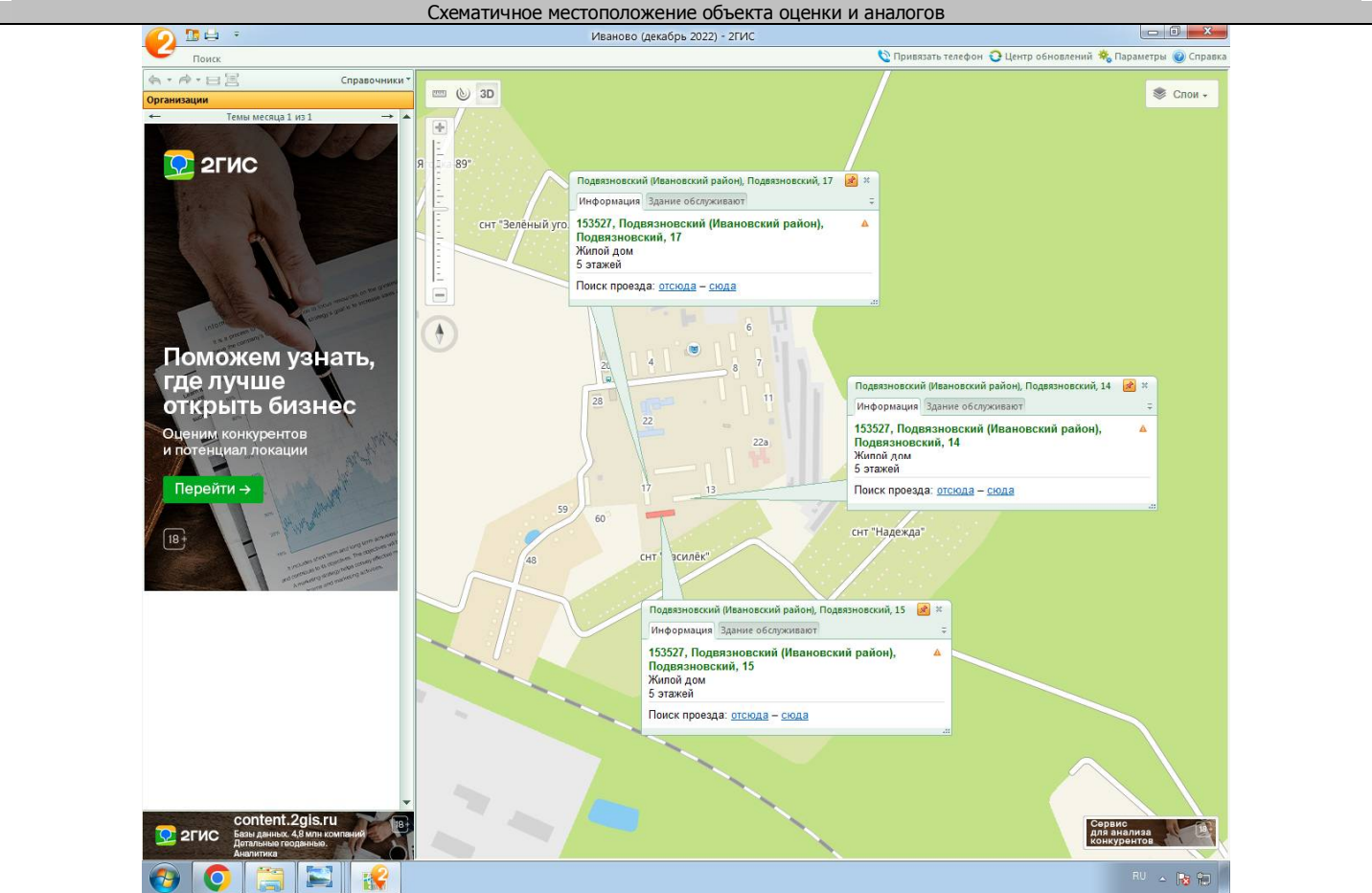
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода Оценщик счел возможным применить метод сравнения продаж, который основан на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и назначению объект. Следующие предложения были приняты как аналоги и использованы в расчетах:

№ п/п	Адрес: Ивановская обл., Ивановский р-н,	Наименование	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения за м ² , руб.	Источник информации
1	Подвязновское сп, с. Подвязновский, 14	Квартира	48,0	1550000,00	32291,67	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ivanovo-5559740395

2	Подвязновское сп, с. Подвязновский, 14	Квартира	47,7	1600000,00	33542,98	https://olan.ru/obl-ivanovskaya/r-n-ivanovskiy/s-podvyaznovskiy/sale-flat/secondary/two-rooms/65047396-47-0-m-etazh-3-5-1600000-rub-14
3	Подвязновское сп, с. Подвязновский, 15	Квартира	56,7	2070000,00	36507,94	https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ivanovo-5787123560

Сводная информация об объекте оценки и аналогах:



Адрес: Ивановская обл., Ивановский р-н,	Наименование	Материал стен	Этаж расположе-ния/этажность	Тип отделки *	Общая пло-щадь, м ²
Подвязновское сп, с. Подвязновский,17	Объект оценки	Панель	5/5	Бюджетный ремонт	81,2
Подвязновское сп, с. Подвязновский, 14	Аналог 1	Панель	3/5	Бюджетный ремонт	48,0
Подвязновское сп, с. Подвязновский, 14	Аналог 2	Панель	3/5	Бюджетный ремонт	47,7
Подвязновское сп, с. Подвязновский, 15	Аналог 3	Панель	5/5	Бюджетный ремонт	56,7

* В отношении аналогов установлено на основании информации в сообщении о продаже, а в отношении объектов оценки по результатам исследования представленной документации с учетом допущений и ограничений, на которых должна основываться оценка. Градация типов отделки помещений приведена в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2018. Квартиры/Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2018. (стр. 228-229):

Тип отделки	Характеристика
Бюджетный	Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливается плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, газобетонные блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательование стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Выбор единицы сравнения. Поскольку объекты аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

В данном случае, так как использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м² общей площади объекта.

Обоснование проведенных корректировок (корректировки вводятся по ценообразующим факторам, которые определены с учетом допущений и ограничений на которых должна основываться оценка):

Поправка на торг: В сложившейся практике цена продажи объекта в большинстве случаев не соответствует цене, заявленной в сообщении о его продаже. ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. гласит: «Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Таким образом, цена предложения является волеизъявлением продавца совершить сделку за указанную сумму, однако покупатель не обязан принимать данное предложение, а может предложить иную сумму за экспонируемый на рынке объект, при этом стороны могут прийти к соглашению о стоимости вещи. Как правило, продавец заинтересован в реализации принадлежащего ему имущества по максимально высокой стоимости, в то же время покупатель заинтересован в приобретении имущества по минимальной стоимости. Ввиду чего при определении стоимости объекта оценки для объектов-аналогов, выставленных на продажу (предложений) применена поправка на торг. Поправка на торг принята в размере среднего значения из доверительного интервала (для массового жилья советской постройки на активном рынке)) в соответствии с таблицей 197. Справочника оценщика недвижимости-2018. (Квартиры) Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2018, стр. 265 в размере:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%

Поправка на территориальные характеристики (местоположение): учитывает местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки. Различные районы характеризуется различной деловой активностью, которая имеет влияние на ценообразование (покупательскую активность). В данном случае подобранные аналоги находятся в радиусе 400 м. от объекта оценки, ввиду чего поправка не вводится.

Поправка на технические характеристики (этаж): учитывает местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки. Как правило, объекты, расположенные на средних этажах имеют большую стоимость, нежели объекты, расположенные на крайних (первом и последнем) этажах. Поправка на технические характеристики (этаж) принята в размере среднего значения из доверительного интервала (для массового жилья советской постройки)) в соответствии с таблицей 119. Справочника оценщика недвижимости-2018. (Квартиры) Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2018, стр. 203 в размере:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Поправка на объемно-планировочные характеристики (площадь): учитывает тот факт, что объекты разной площади имеют разную стоимость единицы площади. Поправка на площадь определяется по формуле:

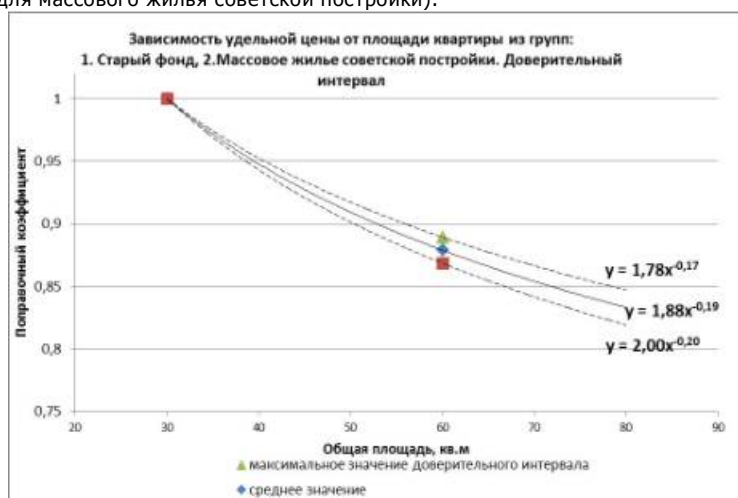
$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оа}}} \right)^k, \text{ где}$$

$S_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки

$S_{\text{оа}}$ – площадь объекта аналога

K – коэффициент торможения

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при изменении его параметра (коэффициент торможения) принят в соответствии с рис. 50 Справочника оценщика недвижимости-2018. (Квартиры) Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2018, стр. 197 (среднее значение доверительного интервала для массового жилья советской постройки):



Взвешивание скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки. Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер отношения величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов (V_i) производился по следующей формуле (из Ардзинов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. = СПб.: , Питер, 2013):

$$V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a}}{\left(\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right)}, \text{ где}$$

- V_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;
 P_i^a - первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, руб.;
 $\sum_{i=1}^n K_i^a$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб.,
 n - количество объектов-аналогов.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		1550000,00	1600000,00	2070000,00
Площадь	м ²	81,2	48,0	47,7	56,7
Цена предложения за м ²	руб.		32291,67	33542,98	36507,94
Поправка на торг	%		-5,50	-5,50	-5,50
	руб.		-1776,04	-1844,86	-2007,94
Цена предложения за м ²	руб.		30515,63	31698,11	34500,00
Поправка на технические характеристики (этаж)	%		-4,00	-4,00	0,00
	руб.		-1220,63	-1267,92	0,00
Откорректированная цена за м ² после внесения поправки	руб.		29295,00	30430,19	34500,00
Поправка на объемно-планировочные характеристики (площадь)	%		-9,51	-9,61	-6,60
	руб.		-2784,76	-2925,45	-2275,65
Откорректированная цена за м ² после внесения поправки	руб.		26510,24	27504,74	32224,35
Сумма поправок по модулю (модуль суммы значений всех внесенных поправок в рублях)	руб.		5781,42	6038,24	4283,58
Отношение (деление) суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости (цене предложения за м ² аналога)			0,18	0,18	0,12
Весовой коэффициент (округленный средствами Microsoft excel) определенный по формуле $V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a}}{\left(\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right)}$, где: V_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога; P_i^a - первоначальная цена предложения за м ² i-го объекта-аналога, руб.; $\sum_{i=1}^n K_i^a$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб., n - количество объектов-аналогов.			0,284	0,283	0,433
Откорректированная цена за м ² после внесения всех поправок, умноженная на весовой коэффициент	руб.		7530,32	7770,39	13967,18
Стоимость за м ² объекта оценки (сумма произведений откорректированных цен аналогов на весовой коэффициент аналога с учетом округления)	руб.	29267,90			
Стоимость объекта недвижимости (квартиры)	руб.	2376553,00			

Значение рыночной стоимости за единицу площади (м²) объекта оценки, полученное с применением сравнительного подхода, с учетом внесенных корректировок не вполне соответствует рыночным данным (выпадает из диапазона цен предложений аналогичных объектов). **(см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ).** **Выпадение полученной стоимости из диапазона цен предложений обусловлено приведением цены предложения к наиболее вероятной цене продажи (введением поправки на торг), а так же отличиями объекта оценки с аналогами по площади.**

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, необходимо привести описание процедуры соответствующего согласования.

Целью согласования результатов, полученных с применением используемых подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В данном случае стоимость объекта оценки определялась в рамках только сравнительного подхода, поэтому необходимость в процедуре согласования результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке отсутствует.

15. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговое значение стоимости объекта оценки после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления и составляет (НДС не облагается):

2377000,00 (Два миллиона триста семьдесят семь тысяч рублей 00 копеек)

16. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА, КОТОРЫЙ ПРОВЕЛ ОЦЕНКУ



Батулин Даниил Николаевич

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Лист 1

Лист 2

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

полное наименование органа регистрации прав

27.05.2024.

На основании запроса от 27.05.2022, поступившего на рассмотрение 27.05.2022, сообщаем, что правообладателем Открытое акционерное общество «Ивановский бройлер»: ИНН: 3711008940; ОГРН: 1023701509798., по состоянию на 31.12.2021 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

№ КУВН-001/2022-8093867

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	37:05:000000:718
		Назначение объекта недвижимости:	даваемые отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для сельскохозяйственного производства
		Местоположение:	Ивановская область, Ивановский район, северо-восточнее с. Подъязовский, стр. 1
	1.2	Площадь:	864270 +/- 8135
		вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.12.2013
		номер государственной регистрации:	37-37-01/332/2013-161
		основание государственной регистрации:	Решение единственного акционера Открытого акционерного общества "Ивановский бройлер", выдан 08.11.2013
			Договор купли-продажи №191-2009 находится в государственной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные на собственность гражданами и юридическими лицами, № 191-2009, выдан 14.12.2009
			Постановление Главы администрации Ивановского муниципального района Ивановской области "О предоставлении ОАО "Ивановский бройлер" в собственность за г/пу земельного участка по адресу: Ивановская область, Ивановский район, северо-восточнее с. Подъяиз, № 1862, выдан 13.11.2009
		1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:
		1.3.1	вид
		номер государственной регистрации:	37:05:000000:718-37/073/2020-2
		дата государственной регистрации прекращения права:	даваемые отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	37:05:021207:1000
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	даваемые отсутствуют
		Местоположение:	Ивановская область, р-н Ивановский, д. Подъязовский, д. 26
	2.2	Площадь:	778.6
		вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.01.2003
		номер государственной регистрации:	37-01/24-61/2002-193
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи, выдан 12.08.2002
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	даваемые отсутствуют
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	37:05:021207:1001
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	даваемые отсутствуют
		Местоположение:	Ивановская область, р-н Ивановский, с. Подъязовский, д. 26
	3.2	Площадь:	1159.7
		вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.01.2003
		номер государственной регистрации:	37-01/24-61/2002-179
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи, выдан 12.08.2002
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	даваемые отсутствуют
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	37:05:021207:1002
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	даваемые отсутствуют
		Местоположение:	Ивановская область, р-н Ивановский, с. Подъязовский, д. 26
		Площадь:	1161.7

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Лист 4

	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.01.2003
		номер государственной регистрации:	37-01/24-64/2002-167
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи, выдан 12.08.2002
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
	4.3	дата государственной регистрации прекращения права:	даваемые отсутствуют
		Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	37:05:021207:1003
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	даваемые отсутствуют
5	5.1	Местоположение:	Ивановская область, р-н Ивановский, с. Подъязовский, д. 26
		Площадь:	1172.6
		вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.01.2003
		номер государственной регистрации:	37-01/24-61/2002-183
	5.2	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи, выдан 12.08.2002
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	даваемые отсутствуют
6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	37:05:021207:1004
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	даваемые отсутствуют
		Местоположение:	Ивановская область, р-н Ивановский, с. Подъязовский, д. 26
	6.2	Площадь:	1262.6
		вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.01.2003
		номер государственной регистрации:	37-01/24-61/2002-185
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи, выдан 12.08.2002
	6.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		6.3.1	вид
		номер государственной регистрации:	37:05:021207:1004-37/073/2020-2

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

	7.1	дата государственной регистрации прекращения права:	даваемые отсутствуют
		Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	37:05:021207:1005
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	даваемые отсутствуют
	7.2	Местоположение:	Ивановская область, р-н Ивановский, с. Подъязовский, д. 26
		Площадь:	2633.7
		вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.01.2003
		номер государственной регистрации:	37-01/24-61/2002-189
	7.3	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи, выдан 12.08.2002
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		7.3.1	вид
		номер государственной регистрации:	37:05:021207:1005-37/073/2020-2
		дата государственной регистрации прекращения права:	даваемые отсутствуют
8	8.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	37:05:021207:1007
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	даваемые отсутствуют
		Местоположение:	Ивановская область, р-н Ивановский, с. Подъязовский, д. 26
	8.2	Площадь:	1215.6
		вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.01.2003
		номер государственной регистрации:	37-01/24-61/2002-194
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи, выдан 12.08.2002
	8.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	даваемые отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

2-комнатная квартира на продажу — город Иваново : Domofond.ru

1 550 000 ₽ 2-комн. квартира, 48 м², 3/5 эт.
Ивановский район, Подвязновское сельское поселение, село Подвязновский, 14, Иваново, Ивановская область

В избранное
Получать похожие объявления

Контактное лицо
Размещает объявления: 4 года 6 мес.
Всего за 3 месяца: 2

Показать номер

Связаться с владельцем

2-комн. квартира, 48 м², 3/5 эт.

Взял АВАНС
Продам 2 комн. квартиру на 3/5 этаже панельного дома по цене однокомнатной квартиры. Квартира не угловая. Тёплая. Светлая. Комнаты изолированные. Окна выходят на разные стороны. Санузел раздельный. Квартира требует ремонта. Во дворе всегда есть места для авто парковки. Район с хорошо развитой инфраструктурой, экологически чистый. Квартира свободна от проживания. Подходит под ипотеку. Чистая продажа.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Квартира	Цена за м²: 32 292
Тип объекта: Вторичная	Материал здания: Панель
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 22/8/2022
Этаж: 3/5	Дата обновления объявления: 13/12/2022
Площадь: 48 м²	Номер в каталоге: 5559740395
Площадь кухни (м²): 6 м²	
Жилая площадь (м²): 36 м²	
Цена: 1 550 000	

Информация о доме

Тип: Не заполнено
Стены: Не заполнено

Расположение

Ивановский район, Подвязновское сельское поселение, село Подвязновский, 14, Иваново, Ивановская область





Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 969-13-00, www.srosoyuz.ru, srosoyuz@yandex.ru
101000, г. Москва, ул. Покровка дом 33, помещ.10

Выписка

из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Батулина Даниила Николаевича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Батулин Даниил Николаевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», включен(а) в реестр оценщиков 21.12.2007 г. за регистрационным № 467 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено (сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 029381-1 от 10.09.2021 по направлению «Оценка недвижимости», № 029382-2 от 10.09.2021 по направлению «Оценка движимого имущества»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «27» января 2022г.

Дата составления выписки «27» января 2022г.

Специалист отдела ведения реестра
Ассоциации СРО «СОЮЗ»

М.П.



Ли В.Г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029381-1 « 10 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Батулину Даниилу Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » сентября 20 21 г. № 217

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » сентября 20 24 г.

АО «ФРЦ» - Москва 2021 г. - 44 п. 9 п. 72



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Багулин Давид Николаевич, Паспорт Гражданина РФ серии 01 05 №709677 выдан ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ОТДЕЛОМ МИЛИЦИИ "ЯРЕЧЕНЕ" УВД ГОРОДА БАЙКАЛА АТЛАЙСКОГО КРАЯ 30.05.2009 г. Адрес регистрации: 690300 Атакойский край, г. Байкос, пер. Романа Гилева, д. 15/1, кв. 12
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0926 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «21» января 2022 г. по «20» января 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Страховым Полисом) (далее – Договор).
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия по настоящему Договору 2 100,00 (две тысячи сто рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «21» января 2022 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждаем тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и поняти, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбрал указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что 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) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
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. Правил страхования.
10. ФРАНКИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	11.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикации) путем ввода идентификационных. Страхователь дает при регистрации в соответствующем разделе сайта согласие. 11.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора страхования (в том числе при его расторжении) в таком случае отправка или как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных. Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 11.3. Настоящий Договор подписан Страховщиком уполномоченной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) и считается заключенным Страхователем на основании его заявления, поданного в электронном виде, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты указанной в Договоре страховой премии. Факт ознакомления Страхователем с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), размещенными в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплата страховой премии по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ). Страхователь подтверждает, что при заключении договора ему была предоставлена вся необходимая информация об условиях страхования, Правилах страхования (получил) и информации о Страховщике, страховой премии, порядке обращения к Страховщику, а также иной информации в объеме, предусмотренном Базисными стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомился и обязуется исполнять свои обязанности согласно Правилам страхования и положениям настоящего Договора.
12. УВЕДОМЛЕНИЯ:	12.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице.

Страхователь

Страховщик

ИНГОССТРАХ

Информация о филиале СПАО «Ингосстрах»

Адрес: 690300 Атакойский край, г. Байкос, пер. Романа Гилева, д. 15/1, кв. 12

Телефон: +7 (490) 973-92-03

E-mail: info@ingosstrakh.ru



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. ООО «БАСКО» ИНН 22/0565228 г.Барнаул, ул.Союза Республик, д.30, оф.35
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0926 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО «Ингосстрах» в Алтайском крае 690048 г. Барнаул, пр-кт Ленина, д.43
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «21» января 2022 г. по «20» января 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. 3.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), связанные с действиями (бездействиями) Страхователя, допущенными Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) в течение Периода страхования.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек). 4.1.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается. 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 4 020,00 (четыре тысячи двадцать рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «21» января 2022 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.2. 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 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования являются не признаваемые законодательством Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателями (Третьими лицами), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является возмещение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественными интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 8.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре. 8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9. ТРЕТЬИ ЛИЦА:	8.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 8.1.1. заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 8.1.2. иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	10.1. 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. Правил страхования. 10.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по одному страховому случаю, установленный по настоящему Договору. 11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	11.2. Такое по настоящему Договору не признается страховым случаем возмещение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

Страхователь

1

Страховщик

электронная почта:	info@ingos.ru	prof.mak@ingos.ru
телефонная связь:	79039331661	+7(490) 973-92-03
Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»	Настоящий Договор, включая текст Правил страхования, заверенных УКЭП Страховщика	



12. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:	12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по согласию сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13. УВЕДОМЛЕНИЯ:	13.1. Все письма и уведомления, направляемые Страховщиком в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий: 13.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора; 13.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя - info@ingos.ru, со стороны Страховщика - prof.mak@ingos.ru; 13.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - 79039331661, со стороны Страховщика - +7(490)973-92-03.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «БАСКО»	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
От Страхователя:	От Страховщика:

