



# **ВАШ Эксперт**

## **Независимая оценка имущества**

153000, Ивановская обл., г. Иваново, пр. Ленина, д. 34, 2 этаж

тел. (4932)34-45-48, 8-920-671-00-91, e-mail: v-expert@list.ru

[www.v-experto.ru](http://www.v-experto.ru)

Утверждаю:

Директор

ООО «ВАШ Эксперт»

/Новикова Н. Н./



## **Отчет №28/07-22**

### **об оценке рыночной стоимости 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру**

**Адрес объекта оценки: Ивановская область, г. Иваново,  
ул. Рабфаковская, д. 36, кв. 18.**

Дата проведения оценки: 28 мая 2022 г.

Дата составления отчета: 19 июля 2022 г.

Заказчик: Финансовый управляющий Матвиевского А.А. Родикова Л.А.

**ИВАНОВО 2022 г.**

Экземпляр №1



## Содержание:

1. Основные факты и выводы.	3
2. Задание на оценку	3
3. Сведения о заказчике и об оценщике	4
4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения	5
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	5
6. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
7. Анализ наилучшего использования объекта оценки	13
8. Анализ рынка объекта оценки, а так же анализ других факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	13
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки	19
10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	21
11. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	31
12. Использованные материалы	32
Приложения	32



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	28/07-22
Дата составления отчета об оценке	19 июля 2022 г.

### 1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №11/05-22 от 28 мая 2022 года, заключенный между оценщиком и заказчиком

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Недвижимое имущество: 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру
Адрес объекта оценки	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 36, кв. 18

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

Затратный подход	не применялся (отказ обоснован)
Сравнительный подход	1 781 191 руб.
Доходный подход	не применялся (отказ обоснован)

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	<b>1 780 000 (один миллион семьсот восемьдесят тысяч) рублей</b>
-----------------------------------	--

### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Итоговая стоимость может быть использована только по предполагаемому использованию.
2. Величина итоговой стоимости действительна только на дату оценки.
3. Итоговая величина стоимости объекта оценки относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости с частью объекта является неправомерным.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое имущество: 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, общей площадью 96,2 кв.м. по адресу по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 36, кв. 18.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации и каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки не имеет составных частей.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности. Общая долевая собственность: - доля в праве 30/100 принадлежит Матвиевской Наталье Юрьевне; - доля в праве 1/2 принадлежит Матвиевскому Андрею Алексеевичу. (источник данных: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.04.2022 г.)
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Общая долевая собственность: - доля в праве 30/100 принадлежит Матвиевской Наталье Юрьевне; - доля в праве 1/2 принадлежит Матвиевскому Андрею Алексеевичу. (источник данных: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.04.2022 г.) Обременения/ограничения: - Ипотека, - Запрещение регистрации.



Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах: 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.04.2022 г. 2. Технический паспорт жилого помещения по состоянию на 30.06.2006 г.
Предполагаемое использование результатов оценки	Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком оценки для продажи с торгов в банкротстве. В связи с этим результат оценки может быть использован только по предполагаемому использованию.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться стоимость	Не указывать (выполнение п. 30 ФСО №7 – не требуется)
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	28 мая 2022 г.
Допущения на которых должна основываться оценка	Общие допущения и ограничительные условия приведены в разделе 4 настоящего отчета.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. Сведения о заказчике

Заказчик	Матвиевский Андрей Алексеевич
Паспорт	15.07.1991 года рождения, место рождения: г. Иваново, ИНН: 370228956149, СНИЛС: 155-057-936 75, адрес регистрации: 153003, г. Иваново, ул. Рабфак-овская, д. 36, кв.18. Паспорт серия 24 09 №490930, выдан 25.01.2010, Отделом УФМС России по Ивановской области во Фрунзенском районе гор. Иваново

#### 3.2. Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество	Шмелева Ирина Николаевна, тел. (4932)37-18-65, e-mail: 89109906561@mail.ru Адрес местонахождения: Ивановская обл., г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 57
Документ, удостоверяющий личность	серия 2407 №329057 выдан Отделением УФМС России по Ивановской области в Ивановском районе 27.09.2007 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член <a href="#">Ассоциации</a> «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1 Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 000557, регистрационный № 0557. Дата внесения в реестр: 16.01.2012г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом ИП № 241762, регистрационный №000721 выдан 29.06.2011г. ГОУ ВПО «Ивановский государственный архитектурно-строительный университет». - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность» №772401315880 выдано НОУ ВПО «МАОК», регистрационный №2198 от 16.04.2015 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №023825-1 от 02.07.2021 г
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Шмелевой Ирины Николаевны при осуществлении профессиональной деятельности застрахована с 01.06.2020г по 31.05.2023г в САО «ВСК» (страховой полис №2000SB4002436 от 31.05.2020г), страховая сумма: 300 000 руб.
Стаж работы в оценоч-	9 лет



ной деятельности	
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ООО «ВАИ Эксперт»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ВАИ Эксперт» ОГРН 1183702010216, дата присвоения 25 мая 2018 года, фактический адрес: г. Иваново, пр. Ленина, д. 34, юридический адрес: г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 57.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Профессиональная деятельности застрахована с 18.06.2021 г по 17.06.2022 г в АО «Альфастрахование» (страховой полис №4091R/776/500527/21 от 07.06.2021г), страховая сумма: 5 000 000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались.
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ	Требование о независимости выполнено.

#### 4. Принятые при проведении оценки допущения

Оценщик, выполнивший оценку, удостоверяет, что:

- в процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных заказчиком;
- от оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации;
- ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете;
- рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рублях.

#### 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



### 5.1. Законы, нормативные документы и источники информации

<b>Стандарты оценочной деятельности</b>	<p>При настоящей оценке применялись следующие действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);</li><li>- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);</li><li>- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299).</li><li>- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611).</li><li>- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные советом Ассоциации оценщиков «ЭС»</li></ul>
<b>Обоснование применения стандартов оценочной деятельности</b>	<p>В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.</p> <p>Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;</li><li>- цели оценки и виды стоимости;</li><li>- требования к отчету об оценке.</li></ul> <p>Формулировка основных понятий и определений, используемых в оценке, приведена в подразделе 5.2 настоящего отчета.</p> <p>Последовательность действий при определении стоимости объекта оценки приведена в подразделе 5.3 настоящего отчета.</p>
<b>Другие источники</b>	<p>Оценочная деятельность на территории Российской Федерации регулируется Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и иных, принимаемых в соответствии с настоящим законом нормативно-правовых актов.</p> <p>Работа по оценке выполнялась с применением других нормативных документов и специальной литературы. В ходе оценки также использовались документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки и иные источники информации, перечень которых приведен в подразделе 5.4 отчета.</p>

### 5.2. Применяемые понятия и определения

В соответствии с Федеральными стандартами оценки в настоящем подразделе приведены применяемые в оценке специальные понятия и определения.

#### Общие понятия оценки

Ниже приведены общие понятия оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел II ФСО № 1).

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

2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».



4. Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. Подход к оценке - это 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.

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

7. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

8. Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

9. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

#### **Подходы к оценке**

Ниже приведены понятия подходов к оценке согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 1).

1. 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.

2. 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.

3. 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.

#### **Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки**

Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел II ФСО № 2).

1. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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

#### **Виды стоимости**



Ниже приведены понятия цели и предполагаемого использования результата оценки согласно Федеральным стандартам оценки (раздел III ФСО № 2).

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

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

2. Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2002, №4, ст. 251; №12, ст. 1093; №46, ст. 4537; 2003, №2, ст. 167; №9, ст. 805; 2004, №35, ст. 3607; 2006, №2, ст. 172; №31, ст. 3456; 2007, №7, ст. 834; №29, ст. 3482; №31, ст. 4016; 2008, №27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; №29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 61700; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418).

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

3. Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.





4. *Инвестиционная стоимость* - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Согласно ст.3 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98г (с изменениями и дополнениями от 13.07.2015г), под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо определенная в случаях, предусмотренных ст. 24.19 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98г

#### **Дополнительные понятия и определения, используемые в оценке**

В иных нормативных документах и специальной литературе, касающихся вопросов оценки, применяются специфичные термины и понятия. Ниже приведены определения и пояснения с целью однозначности толкования используемых в настоящем отчете терминов и понятий

*Недвижимость (объект недвижимости)* включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между недвижимостью и движимостью. *Недвижимое имущество* включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. Недвижимость отличается от большинства товаров и услуг тем, что она является относительно неликвидным товаром, и для ее маркетинга, призванного обеспечить достижение цены, отвечающей ее *рыночной стоимости*, требуется более длительный период времени. Для этого характерно более продолжительное время экспозиции, отсутствие рынка «спот» (рынка, на котором товары имеются в наличии для немедленной продажи), а также комплексный характер и большое разнообразие рынков и объектов имущества, что обуславливает необходимость услуг профессиональных оценщиков и стандартов оценки

*Оценка (оценочная деятельность)* – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

*Оценщик* – физическое лицо, являющиеся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства. (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

*Стоимость* - является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров или услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

*Стоимость замещения* - расчетная величина *затрат на создание объекта* с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время

*Цена* является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является совершившимся фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей,

мотивов или особых интересов конкретных покупателей и продавцов уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы «приписать» этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и/или продавцом при конкретных обстоятельствах. Колебания цен во времени являются результатом действия общих и специфических экономических и социальных воздействий. Общие воздействия могут вызывать изменения общего уровня цен и относительной покупательной способности денег. Обладающие своими собственными движущими силами, специфические воздействия (например, технологические изменения) могут приводить к сдвигам в *спросе и предложении* и к значительным изменениям цен.

**Фактор стоимости** – качественная или количественная характеристика объекта, влияющая на стоимость объекта, выраженная в конкретных единицах измерения.

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях

### 5.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке указывается последовательность определения стоимости объекта оценки

#### Этапы оценки

В соответствии с п. 23. федерального стандарта оценки ФСО № 1, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке

### 5.4. Перечень источников информации, используемых при проведении оценки

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке должен быть приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Ниже приведен перечень данных документов, источников информации, а также законодательных актов, нормативных документов и литературы, используемой оценщиком при составлении настоящего отчета.

Перечень использованных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.04.2022 г.</li> <li>2. Технический паспорт жилого помещения по состоянию на 30.06.2006 г.</li> </ol>
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральная служба государственной статистики (Росстат) информационный сайт <a href="http://www.gks.ru">http://www.gks.ru</a>.</li> <li>2. Сайт Минэкономразвития РФ <a href="http://www.economy.gov.ru">www.economy.gov.ru</a></li> <li>3. ЗАО «Ивановский Центр Недвижимости». Информация аналитического отдела, т. 41-42-52.</li> <li>4. Объявления о продаже аналогичных объектов, сайты <a href="http://www.iv-land.ru">www.iv-land.ru</a>, <a href="http://www.kn37.ru">www.kn37.ru</a>, <a href="http://www.ivanovodom.ru">www.ivanovodom.ru</a>, <a href="http://www.sistema-treid.ru">www.sistema-treid.ru</a>, <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> <a href="http://ivanovo.barahla.net/">http://ivanovo.barahla.net/</a> <a href="http://web.archive.org">http://web.archive.org</a> <a href="http://ivanovo.iva.slando.ru/">http://ivanovo.iva.slando.ru/</a></li> <li>5. Информационный портал <a href="http://ru.wikipedia.org/wiki/Иваново">http://ru.wikipedia.org/wiki/Иваново</a></li> <li>6. Официальный сайт администрации г. Иваново <a href="http://www.ivgoradm.ru/">http://www.ivgoradm.ru/</a></li> <li>7. сайт Правительства Ивановской области <a href="http://www.ivanovoobl.ru">http://www.ivanovoobl.ru</a></li> <li>8. Прочие источники</li> </ol>



Законодательные акты, нормативные документы и специальная литература	<p>1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);</p> <p>3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);</p> <p>4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299).</p> <p>5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611).</p> <p>6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные советом Ассоциации оценщиков «ЭС»</p> <p>7. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2004.</p> <p>8. Рутгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998.</p> <p>9. Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Под ред. Л.А.Лейфера, г. Нижний Новгород, 2019г.</p>
--	--

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика месторасположения здания		
Показатель	Характеристика	
Адрес	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 36, кв. 18.	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	Жилой дом (многоквартирный) располагается вдоль автодороги по ул. Рабфаковская города Иваново. Остановка общественного транспорта находится в пределах пешей доступности (100 м). Район обеспечен следующими видами городского общественного транспорта: автобус, маршрутное такси, троллейбус.	
Качество обустройства двора	Во дворе имеется организованная парковка для автомобилей.	
Экологическая обстановка	В норме	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружены	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа	+
	Детский сад	+
	Отделение банка	+
	Предприятия службы быта	+
	Торговые предприятия	+
	Аптека	+
	Поликлиника	+
Зона отдыха	+	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	
Физические характеристики здания		
Год постройки	1957 <sup>1</sup>	
Общий физический износ, %	Расчет физического износа производился методом срока жизни. И = ЭВ/ЭЖ * 100, где ЭВ - эффективный возраст. ЭЖ - типичный срок экономической жизни объекта; ЭЖ = 120 лет для кирпичных зданий. Расчет: (2022- 1957)/120* 100 =54.0% .	

<sup>1</sup> Технический паспорт жилого помещения по состоянию на 30.06.2006 г.



Консьерж	Нет
Домофон	есть
Тип здания	Кирпичный жилой дом
Наличие лифта	нет
Наличие мусоропровода	нет
Количество этажей	5 <sup>2</sup>
Материал стен	Кирпич
Материал перекрытий	Деревянные по железобетонным балкам
Техническое обустройство	Отопление центральное, горячее водоснабжение – централизованное, электроснабжение, водоснабжение централизованное, канализация центральная (сброс в городскую сеть), вентиляция естественная
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	стоянка личного а/т
Информация об аварийности здания	не обнаружено
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением	планы на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением не предвидятся По результатам визуального осмотра дом в капитальном ремонте не нуждается.
<b>Описание квартиры</b>	
<b>Показатель</b>	<b>Характеристика</b>
Этаж расположения	3
Количество комнат в квартире	4
Тип комнат	Смежно-изолированные
Общая площадь квартиры (с учетом летних помещений), кв. м.	98
Общая площадь квартиры (без учета летних помещений), кв. м.	96,2
Жилая площадь, кв. м.	64,8 <sup>3</sup>
Площадь 1-й комнаты, кв. м	14,8
Площадь 2-й комнаты, кв. м	20,0
Площадь 3-й комнаты, кв. м	14,8
Площадь 4-й комнаты, кв. м	15,2
Площадь кухни, кв. м.	10,5
Санузел	Раздельный
Наличие балкона/лоджии	3 балкона
Высота потолков, м.	-
Вид из окна	Двор
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Коридор, шкаф
Состояние квартиры	Удовлетворительное
Видимые дефекты	Отсутствуют
Тип ремонта (уровень отделки) помещений	Без отделки Требуется капитального ремонта Под чистовую отделку Требуется косметического ремонта <b><u>Современный (бюджетный косметический ремонт)</u></b> Комфортный Элитный
Отделка помещений	Стены: обои, покраска Полы: деревянные, плитка Потолки: окраска, обои Окна: ПВХ Дверь входная: металлическая

<sup>2</sup> Технический паспорт жилого помещения по состоянию на 30.06.2006 г.



Объект подключен к системам электро-снабжения, отопления, холодному водоснабжению, канализации	да
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ и наличие переоборудований	Соответствует поэтажному плану БТИ
Мнение оценщика о возможности регистрации данной перепланировки / переоборудования в установленном законом порядке. Примерная стоимость регистрации указанной перепланировки/ переоборудования, либо приведения помещения в первоначальное состояние	-
Текущее использование	Жилое
Социальный статус жильцов	Смешанный

## **7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

**Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой комнаты.

## **8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

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

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние 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;



- рынок жилой недвижимости Ивановской области.

**Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>;  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20eead1cd/20220202.pdf>;  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/b031b62c7fa726bc769fe02b0f258ce4/12012022.pdf>)

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре –на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов –на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Росстат подтвердил предварительную оценку потребительской инфляции по итогам 2021 г. на уровне 8,39% г/г. В помесечном выражении в декабре рост цен замедлился до 0,82% м/м (после 0,96% м/м в ноябре), в основном за счет ценовой динамики в сфере услуг (а именно – услуг зарубежного туризма).

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в декабре 2021 г. замедлилась до 0,82% м/м (ноябрь: 0,96% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,50% м/м SA1 (0,84% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении инфляция сохранилась на уровне ноября (8,39% г/г после 8,40% г/г месяцем ранее).

При этом монетарная инфляция (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития России, в декабре по отношению к предыдущему месяцу снизилась до 0,31% м/м с 1,01% м/м в ноябре, с исключением сезонного фактора – до 0,33% м/м SA после 0,95% м/м SA месяцем ранее. Годовая динамика монетарной инфляции в декабре сохранилась на уровне прошлого месяца (7,1%).



**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
<b>Экономическая активность</b>													
ВВП <sup>1</sup>	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	7,6 <sup>2</sup>	4,3 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	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
<b>Рынок труда и доходы населения</b>													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 <sup>3</sup>	5,0 <sup>3</sup>	-	-	-	-	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 <sup>3</sup>	15,5 <sup>3</sup>	-	-	-	-	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 Минакономразвития России

<sup>1</sup>Оценка Минакономразвития России.

<sup>2</sup>9 месяцев 2021 г.

<sup>3</sup>11 месяцев 2021 г.

**Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)**

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

#### Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

#### Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. 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, т.е. 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 жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

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

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита <sup>7</sup>
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич; стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках; дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы





### Обзор рынка жилой недвижимости Ивановской области

(источник: <https://ivanovo.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>; <https://naydidom.com/tseny/region-ivanovskaya>; <https://dsa.ivanovoobl.ru/news/?type=news&id=66755>)

В рамках федерального проекта «Жилье» национального проекта «Жилье и городская среда» Ивановской области на 2021 год был предусмотрен плановый показатель объема жилищного строительства в размере 355 тыс. кв.м.

По итогам 2021 года на территории области введено в эксплуатацию 362,568 тыс. кв.м жилья (109% по отношению к 2020 году), в том числе:

- 67,845 тыс. кв.м многоквартирного жилья;
- 294,723 тыс. кв.м индивидуального жилищного строительства.

Ниже представлена ценовая ситуация на вторичном рынке квартир в г. Иваново по состоянию за январь 2022г.:



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 2 702 324 руб., за месяц показатель изменился на -3 %;
- Двухкомнатная – 3 677 432 руб., где средняя цена изменилась на -9 %;
- Трехкомнатная – 5 399 637 руб., где показатель стоимости изменился на -16 %;
- Четырех- и многокомнатная – 7 937 281 руб., средняя цена изменилась на -8 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 2 803 458 руб., за месяц показатель изменился на 8 %;
- Двухкомнатная – 4 111 524 руб., где средняя цена изменилась на 5 %;
- Трехкомнатная – 6 172 101 руб., где показатель стоимости изменился на -3 %;
- Четырех- и многокомнатная – 12 699 378 руб., средняя цена изменилась на -35 %.

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в городах Ивановской области, изменение к январю 2022 г.:



Город	Ср.стоимость за квартиру	Изменение к январю	Ср.стоимость за м²	Изменение к январю	Стоимость 1-комн. квартиры		Стоимость 2-комн. квартиры		Стоимость 3-комн. квартиры	
					за квартиру	за м²	за квартиру	за м²	за квартиру	за м²
Иваново	5 687 892	-10,44%	66 898	-0,82%	2 752 891	72 707	3 894 478	68 540	5 785 889	69 157
Кинешма	2 042 603	-15,14%	36 066	-28,05%	778 320	25 139	2 874 129	50 703	2 032 132	31 881
Шуя	2 658 521	-18,16%	47 592	-20,22%	1 517 409	47 687	2 176 546	47 820	3 086 457	46 912
Кохма	3 447 092	-13,09%	58 768	-10,79%	2 107 195	58 934	3 288 739	60 711	4 032 502	58 345
Фурманов	1 390 215	8,43%	31 822	-10,5%	941 827	33 208	1 418 631	31 838	1 943 737	32 133
Вичуга	888 961	24,36%	18 101	10,91%	604 952	18 954	752 001	16 463	954 207	15 840
Юрьево	834 458	-21,69%	17 982	-22,92%	801 478	23 722	663 861	16 474	814 404	14 990
Комсомольск	545 353	10,4%	11 049	20,81%	438 803	12 763	526 842	12 237	513 745	8499
Привольск	1 139 498	33,13%	25 822	2,87%	784 298	27 838	1 199 727	26 370	1 434 488	23 259
Южа	857 790	26,99%	19 483	7,54%	724 120	22 691	773 908	18 057	1 075 341	17 702
Тейково	1 701 725	-3,36%	36 942	-8,99%	1 448 570	37 953	2 020 485	44 544	1 633 612	30 745
Родники	1 354 102	-6,2%	29 161	-15,03%	841 198	26 426	1 427 359	30 927	1 793 749	30 129
Гаврилов Посад	1 014 412	-15,27%	20 705	-8,52%	525 273	14 591	1 005 547	22 015	1 160 861	20 565
Заволжск	629 655	5,85%	13 903	-0,19%	406 410	13 332	579 627	12 884	902 929	15 514
Пучеж	872 307	-2,49%	18 892	-5,56%	672 384	22 379	998 056	18 483	946 501	15 815
Савино	693 382	30,19%	16 950	1,08%	367 730	20 430	682 867	15 829	1 029 549	20 591
Пестяжи	486 587	44,19%	11 229	14,2%	237 792	7449	735 382	15 008	нет данных	нет данных
Лух	614 800	31,76%	14 130	-2,88%	441 291	10 507	787 909	17 752	нет данных	нет данных
Ильинское-Хованское	992 769	-6,23%	22 649	-17,81%	нет данных	нет данных	992 769	22 649	нет данных	нет данных
Палех	472 784	85,26%	13 133	34,62%	472 784	13 133	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

## Итоги

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>;  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20eead1cd/20220202.pdf>;  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/b031b62c7fa726bc769fe02b0f258ce4/12012022.pdf>)

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

## 8.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основные факторы рынка, влияющие на стоимость объекта можно охарактеризовать следующим образом:

- Передаваемые права,



- Условия финансового расчета,
- Условия сделки,
- Месторасположение,
- Площадь помещений,
- Конструктивные элементы здания, в котором расположена квартира (материалы стен),
- Поправка на физическое состояние объекта,
- Этаж/этажность,
- Угловая/не угловая
- Наличие/отсутствие балкона или лоджии,
- Другие

## **9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

### **9.1. Терминология**

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 15 сентября 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральном стандарте оценки: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.07.2007 г. Как субъект гражданских правоотношений оценщик придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2):

"... наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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".

Также при написании настоящего Отчёта было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО №2:

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

Так же в настоящем отчете использованы следующие термины:

**Объект оценки** - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте

**Подход к оценке** - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

**Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)** - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное

**Срок экспозиции** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

### **9.2. Подходы к оценке**



Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

### **9.3. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов**

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения).

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

### **9.4. Порядок оказания оценочных услуг**

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.



## **10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Иваново, с использованием публикуемых материалов ведущих агентств недвижимости г. Иваново на сайте [www.ivanovodom.ru](http://www.ivanovodom.ru), [avito.ru](http://avito.ru), [domofond.ru](http://domofond.ru), [ivanovo.nmls.ru](http://ivanovo.nmls.ru) и пр. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

Аналоги для проведения расчетов:

**Таблица 1**

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес	Ивановская обл., г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 36, кв. 18	Ивановская обл., Иваново, Рабфаковская ул., 10/96	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, ул. Кузнецова, 46	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, Конспиративная ул., 4	Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, мкр. Рабочий поселок, ул. Красных Зорь, 1
2	Количество комнат	четырёхкомнатная	трехкомнатная	трехкомнатная	трехкомнатная	четырёхкомнатная
3	Условия прод./предл.		предложение	предложение	предложение	предложение
4	Время прод./предл.		28 апреля 2022 г.	28 апреля 2022 г.	28 апреля 2022 г.	28 апреля 2022 г.
5	Права собственности		собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
8	Материалы стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
9	Этаж/этажность	3/5	4/4	2/4	3/4	3/4
10	Площадь, кв.м.	96,20	62,4	84,80	78,2	80,0
11	Тип планировки	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд
12	Балкон/лоджия	3 балкона	балкон	балкон	балкон	балкон
13	Тип ремонта/уровень отделки	бюджетный косметический ремонт	бюджетный косметический ремонт	бюджетный косметический ремонт	бюджетный косметический ремонт	бюджетный косметический ремонт
14	Состояние комнаты	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
15	Наличие огражденной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет
16	Год постройки здания	1957 г.	1932 г.	1956 г.	1925 г.	1930 г.
17	Цена, руб.		3 550 000	3 970 000	4 200 000	3 600 000
18	Цена за 1 кв.м., руб.		56 891	46 816	53 708	45 000
19	Источник информации		<a href="https://www.mirkvartir.ru/284290836/">https://www.mirkvartir.ru/284290836/</a>	<a href="https://ivanovocian.ru/sale/flat/270923526/">https://ivanovocian.ru/sale/flat/270923526/</a>	<a href="https://ivanovocian.ru/sale/flat/265523490/">https://ivanovocian.ru/sale/flat/265523490/</a>	<a href="https://ivanovocian.ru/sale/flat/268313474/">https://ivanovocian.ru/sale/flat/268313474/</a>

Расчет рыночной стоимости оцениваемой квартиры приведен в таблице ниже:

**Таблица 2**

№ п/п	Корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена за 1 кв.м., руб.	56 891	46 816	53 708	45 000
2	Корректировка на торг	0,932	0,932	0,932	0,932
3	Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	53 022	43 633	50 056	41 940
4	Корректировка на отделку, руб.	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	53 022	43 633	50 056	41 940
6	Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	53 022	43 633	50 056	41 940
8	Корректировка на материалы стен дома	1,00	1,00	1,00	1,00
9	Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	53 022	43 633	50 056	41 940
10	Корректировка на этаж	1,02	1,00	1,00	1,00
11	Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	54 083	43 633	50 056	41 940
12	Корректировка на наличие огражденной придомовой территории	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	54 083	43 633	50 056	41 940
14	Корректировка на площадь	0,94	1,00	0,98	1,00
15	Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	50 838	43 633	49 055	41 940
16	Корректировка на планировку	1,0	1,0	1,0	1,0
17	Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	50 838	43 633	49 055	41 940
20	Корректировка на состояние	1,00	1,00	1,00	1,00
21	Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	50 838	43 633	49 055	41 940
22	Корректировка на долю в праве	0,8	0,8	0,8	0,8
23	Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	40 670	34 906	39 244	33 552
24	Суммарная корректировка, %	34,80%	26,80%	28,80%	26,80%
25	1/(Квал+1)	3,0954	0,7418	0,7764	0,7886
26	Весовой коэффициент	1,0000	0,23965	0,25477	0,25082
27	Коэффициент вариации	9,17%			
28	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.	<b>37 031</b>			

Таким образом, стоимость 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта **37 031 руб.**

Стоимость объекта оценки (1/2 доли в праве) в рамках сравнительного подхода составляет **1 781 191 руб.**



## Обоснование корректировок

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

### Корректировка по условиям торга

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется корректировка (скидка) на условия торга.

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 10%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект. Данная корректировка вводится из-за того, что информация о реальных сделках с недвижимостью фактически не доступна, а в качестве цены аналогов берутся цены предложений на такие объекты. Таким образом, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о купле-продаже недвижимости между продавцом и покупателем. Корректировка на торг для оцениваемого объекта определялась с использованием Справочника оценщика недвижимости – 2019 г. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, составленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», авторы: Лейфер Л.А. и Крайникова Т.В.. Корректировка составила 6,8%.

Таблица 149

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,8%	3,7%	10,0%
2. Массовое жилье советской постройки	6,1%	3,5%	8,7%
3. Массовое современное жилье	4,6%	2,5%	6,7%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	2,9%	7,7%

### Корректировка на «дату предложения/продажи»

Даты предложения объектов-аналогов совпадают с датой оценки, поэтому корректировка не вводилась.

### Корректировка на материал стен

Корректировка на материал стен обусловлена тем, что стоимость жилья в домах с кирпичными стенами, как правило, выше, чем стоимость квартир в панельных домах. Данная корректировка основывается на данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости – 2019 г. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, составленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», авторы: Лейфер Л.А. и Крайникова Т.В. Стр. 165, табл.52

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными/монолитно-панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,89	0,97
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,93	0,98

Объект оценки и аналоги №1,2,3,4 располагаются в кирпичных жилых домах, поправки не применялись.





### Корректировка на местоположение

Для определения данной корректировки Оценщик использует Справочника оценщика недвижимости – 2019 г. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, составленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», авторы: Лейфер Л.А. и Крайникова Т.В., стр. 56. Таблица 6,23 Жилая недвижимость. Районы разделены на шесть групп.

Таблица 6

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	VI

Поправка на местоположение принимается по матрице коэффициентов ниже.

Матрицы коэффициентов

Таблица 23

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,12	1,20	1,28	1,49
	II	0,89	1,00	1,07	1,14	1,33
	III	0,83	0,93	1,00	1,06	1,24
	IV	0,78	0,88	0,94	1,00	1,16
	V	0,67	0,75	0,81	0,86	1,00

Корректировки не применялись.

### Корректировка на этаж

Обычно спрос на квартиры в домах, не являющихся новостройкой, находящиеся на первых и последних этажах ниже, чем на квартиры, расположенные на средних этажах дома. Квартиры на первом этаже потенциальный покупатель избегает из соображений безопасности, из-за нежелания слушать больше посторонних шумов, чем на верхних этажах и т.д., а квартиры на последнем – из-за опасений возможных протечек с крыши, причем более предпочтительными считаются квартиры на последнем этаже, нежели на первом.

Учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания. Корректировка на этаж определялась с использованием Справочника оценщика недвижимости – 2019, Кварти-



ры, составленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», авторы: Лейфер Л.А. и Крайникова Т.В. Стр.198. Объект оценки и аналоги №2,3,4 расположены на среднем этаже, аналог №1 расположены на последнем этаже. Корректировка составила 1,02.

Таблица 78

Наименование коэффицента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,90	0,96
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,92	0,98
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,91	0,87	0,95
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,85	0,80	0,90

### Корректировка на общую площадь объекта

Данная поправка рассчитывается согласно Справочника оценщика недвижимости – 2019 г. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, составленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», авторы: Лейфер Л.А. и Крайникова Т.В..., стр.188, табл.72).

### Матрицы коэффициентов

Таблица 115

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 116

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Объект оценки и аналоги №2,4 в интервале больше 80 кв.м., Аналог №1 в интервале 50-65 кв.м., корректировка составила 0,94. , Аналог №3 в интервале 65-80 кв.м., поправка составила 0,98.

### Корректировка на тип ремонта (уровень отделки)

На основании исследования рынка определена зависимость изменения цен на стоимость жилья. Выделяем 8 видов состояния объекта:

- капитальный – под чистовую отделку , – косметический ремонт, - современный , – комфортный, – элитный.

Разница между ценами на квартиры с различными видами отделки определяется по нижеследующей таблице (источник данных: Справочника оценщика недвижимости – 2019 г. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, составленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», авторы: Лейфер Л.А. и Крайникова Т.В..., стр.226,)



## Виды ремонта (уровни отделки)

Таблица 102

Вид ремонта	Характеристика
Капитальный	В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки» <sup>23</sup>
Под чистовую отделку	Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.
Косметический	К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального
	состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонт является самым недорогим.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательвание 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 с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. 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 помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт 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 можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

### Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 107

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требуется капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
	Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Объект оценки и все аналоги с косметическим ремонтом, денежная корректировка не применялась.

#### Корректировка на физическое состояние (потребность в ремонте)

Данная корректировка рассчитывается согласно Справочника оценщика недвижимости – 2019 г. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, составленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», авторы: Лейфер Л.А. и Крайникова Т.В..



## Матрица коэффициентов

Таблица 99

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,16	1,45
	удовл.	0,86	1,00	1,25
	неудовл.	0,69	0,80	1,00

Объект оценки и аналоги расположены в жилых домах удовлетворительного состояния, поправки не применялись.

### Корректировка на наличие огражденной придомовой территории

Поправка по данному фактору принимается в соответствии Справочника оценщика недвижимости – 2019 г. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, составленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», авторы: Лейфер Л.А. и Крайникова Т.В., стр.149.

Таблица 43

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,06	1,03	1,09

### Корректировка на долю в праве<sup>4</sup>

Участник общей долевой собственности вправе распоряжаться принадлежащей ему долей (продавать, дарить, отдавать в залог, завещать и т.д.). Согласия других участников общей долевой собственности при этом получать нет необходимости. Однако в соответствии со ст. 250 ГК РФ при продаже доли в общем имуществе, участники общей долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли. Важно отметить, что продажа доли участнику общей долевой собственности не дает преимущественного права другим участникам на приобретение такой доли.

При оценке долевой собственности на объекты недвижимости необходимо учитывать обесценение, обусловленное воздействием внешних правовых и организационно-экономических факторов.

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

В рамках правоотношений долевой собственности на недвижимое имущество правомочия владения, пользования долями не могут быть индивидуально реализованы участниками, а решаются участниками по соглашению между ними. Следовательно, целевое назначение недвижимого имущества в рамках долевой собственности может быть определено участниками только для одного вида деятельности.

<sup>4</sup><https://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/%D0%9E%D0%91>

В этой связи выбор партнера по созданию долевой собственности на недвижимое имущество предполагает прежде всего общность интересов, одинаковые или сходные виды деятельности, длительные и устойчивые партнерские отношения, а также другие обстоятельства, способствующие эффективному владению, пользованию и распоряжению долевой собственностью на недвижимое имущество.

На практике основной вопрос по оценке стоимости доли сводится к выбору одного из двух возможных вариантов оценки – линейной или нелинейной. Линейная оценка стоимости доли равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта. При нелинейной оценке стоимость доли определяется с учетом обесценения долевой собственности по сравнению с полным правом собственности. В настоящем отчете исходим из нелинейной оценки доли как более простой и объективной. Нелинейная оценка в наибольшей степени соответствует стандарту рыночной стоимости, поскольку учитывает реальные условия рынка и мотивацию его участников. При этом рыночная стоимость доли будет ниже ее номинальной стоимости, рассчитанной исходя из стоимости всего объекта:

Корректировка применена к каждому аналогу по 0,8.

#### **Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов**

Согласованием (обобщением) скорректированных цен объектов-аналогов является последним и достаточно важным этапом сравнительного анализа. В процессе согласования оценщик анализирует полученные показатели и сводит их к диапазону значений или одной величине.

При определении стоимости сравнительным подходом составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщик распределяет веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок и обосновывает их согласно ФСО.

Расчет весовых коэффициентов производился исходя из абсолютного значения суммы модулей к данному объекту корректировок. Наибольший вес придается объекту, к которому было применено наименьшее количество корректировок. Весовые коэффициенты рассчитывались следующим образом:

1. По каждому объекту-аналогу находится сумма модулей всех примененных корректировок ( $K_{BALn}$ ), где n-номер объекта-аналога. Для исключения ситуаций, когда при нулевых значениях корректировки аналога весовой коэффициент аналога стремится к 1, к сумме модулей корректировок ( $K_{BALn}$ ) добавляется 1.

2. По каждому объекту-аналогу находится величина, обратная значению суммы модулей всех примененных корректировок, скорректированных на 1 ( $1/(K_{BALn}+1)$ ).

3. Находится сумма полученных обратных величин для всех объектов-аналогов:

$$\Sigma(1/K_{BAL}) = 1/(K_{BAL1} + 1) + 1/(K_{BAL2} + 1) + \dots + 1/(K_{BALn} + 1)$$

4. Находится доля суммы величины, обратной значению суммы модулей всех примененных корректировок по каждому отдельно взятому объекту-аналогу в общей сумме полученных обратных величин для всех объектов-аналогов. Данная величина и есть весовой коэффициент для согласования полученных результатов. Весовой коэффициент объекта-аналога  $n$  будет равен  $(1/(K_{BALn} + 1) / \Sigma(1/K_{BAL}))$ .

5. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}$$

$\sigma$  – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

$\hat{k}$  – ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности

использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, составило 9,17%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов аналогов

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет: **1 781 191 руб.**

**Рыночная стоимость ½ доли в праве общей долевой собственности на квартиру равна:**  
**1 781 191 рубль**

**Рыночная стоимость квартиры**, расположенной по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 36, кв. 18, на дату оценки составляет: 1 781 191 руб.

## 11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что квартира не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

### Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход		1,00	<b>1 781 191</b>
Доходный подход	Не применялся	–	–
Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)			<b>1 780 000</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 36, кв. 18, на дату оценки составляет:

**1 780 000 (один миллион семьсот восемьдесят тысяч) рублей**

**Оценщик:**

**Директор ООО «ВАШ Эксперт»**



/ Шмелева И.Н./

/ Новикова Н.Н./

Введите т



## **12. Использованные материалы:**

### **Данные, предоставленные Заказчиком:**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.04.2022 г.

Технический паспорт жилого помещения по состоянию на 30.06.2006 г.

### **Нормативные акты:**

1. Федеральный закон от 15 сентября 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);

3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);

4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299).

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611).

6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные советом Ассоциации оценщиков «ЭС»

### **Научная литература:**

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2004.

2. Рутгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, «Дело», 1998.

3. Справочник оценщика недвижимости – 2019 г. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок, составленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», авторы: Лейфер Л.А.

### **Информационно-аналитические материалы:**

1. Объявление о продаже квартир, сайт [www.ivanovodom.ru](http://www.ivanovodom.ru), <http://ivanovo.nmls.ru/>, <https://www.avito.ru>, <http://ivbb.ru/>, <https://ivanovo.cian.ru/>, <https://ivanovo.mirkvartir.ru/>

2. Информационный портал <http://ru.wikipedia.org/wiki/Иваново>

## **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 Копии документов заказчика

Приложение № 2 Фотографии объекта оценки

Приложение № 3 Карта месторасположения объекта оценки

Приложение № 4 Копии документов оценщика

Приложение № 5 Объявления о продаже объектов аналогов





## Приложение № 1 Копии документов заказчика

Фискал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ивановской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.04.2022, поступившего на рассмотрение 15.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56537867			
Кадастровый номер:	37-24-040505-786		
Номер кадастрового квартала:	37-24-040505		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2011		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 34-401-001-004725710-0100-10018; Условный номер 37-24-040505-00-001-004725710-0100-10018; Условный номер 37-37-01/102/2007-771
Местоположение:	Ивановская область, г. Иваново, ул. Рабфаковская, д. 36, кв. 18
Площадь:	96,2
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 03
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	3385688,77
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	37-24-040505-213
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56537867			
Кадастровый номер:	37-24-040505-786		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют		
Получатель выписки:	Боева Мария Вечеславовна		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56537867			
Кадастровый номер:		37:24:040505:786	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Матвеевская Наталья Юрьевна, 26.12.1964, гор.Иваново, Российская Федерация Паспорт серия 24 09 №490930, выдан 25.01.2010, Отделом УФМС России по Ивановской области во Фрунженском районе гор.Иваново г.Иваново, ул. Рабфаковская, д. 36, кв. 18
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 30/100 37:24:040505:786-37/073/2018-3 03.12.2018 16:29:05
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		24.03.2022 09:30:12
	номер государственной регистрации:		37:24:040505:786-37/073/2022-13
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 352247067/3704, выдан 22.03.2022, Фрунженское РОСП г. Иваново УФССП России по Ивановской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56537867			
Кадастровый номер:		37:24:040505:786	
4.2	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		23.03.2022 15:51:51
	номер государственной регистрации:		37:24:040505:786-37/073/2022-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 352246959/3704, выдан 22.03.2022, Фрунженское РОСП г. Иваново УФССП России по Ивановской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
4.3	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		06.10.2021 14:05:17
	номер государственной регистрации:		37:24:040505:786-37/073/2021-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 314165897/3704, выдан 01.10.2021, Фрунженское РОСП г. Иваново УФССП России по Ивановской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
15.04.2022г. № КУВН-001/2022-56537867			
Кадастровый номер:		37:24:040505:786	
4.4	вид	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	15.07.2021 12:25:13	
	номер государственной регистрации:	37:24:040505:786-37/073/2021-8	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 297494577/3704, выдан 14.07.2021, Фрунзенское РОСП г. Иваново УФССП России по Ивановской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	вид	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	31.03.2021 10:17:53	
	номер государственной регистрации:	37:24:040505:786-37/073/2021-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
4.5	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 273902100/3704, выдан 30.03.2021, Фрунзенское РОСП г. Иваново УФССП России по Ивановской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Матвеевский Андрей Алексеевич, 15.07.1991, г.р. Иваново, Российская Федерация, СНИЛС 155-057-936 75 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 24 11 №593590, выдан 05.12.2011, отделом УФМС России по Ивановской области во Фрунзенском районе г.р. Иваново
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
15.04.2022г. № КУВН-001/2022-56537867			
Кадастровый номер:		37:24:040505:786	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Ивановская область, г.Иваново, ул.Рабфаковская, д.36, кв.18 Общая долевая собственность, 1/2 37:37/001-37/011/002/2016-6688/3 14.11.2016 17:15:08
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	21.02.2022 15:06:58	
	номер государственной регистрации:	37:24:040505:786-37/073/2022-11	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 344600392/3704, выдан 18.02.2022, Фрунзенское РОСП г. Иваново УФССП России по Ивановской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------





Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
15.04.2022г. № КУВН-001/2022-56537867		
Кадастровый номер:		37:24:040505:786
4.2	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	14.10.2021 09:39:18
	номер государственной регистрации:	37:24:040505:786-37/073/2021-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 316662518/3704, выдан 12.10.2021, Фрунзенское РОСП г. Иваново УФССП России по Ивановской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.3	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	31.03.2021 10:17:57
	номер государственной регистрации:	37:24:040505:786-37/073/2021-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 273902069/3704, выдан 30.03.2021, Фрунзенское РОСП г. Иваново УФССП России по Ивановской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
15.04.2022г. № КУВН-001/2022-56537867		
Кадастровый номер:		37:24:040505:786
4.4	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	01.03.2017 14:57:59
	номер государственной регистрации:	37:24:040505:786-37/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.03.2017 по 15.02.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "Крайбанк" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 3728018834, ОГРН: 1023700007407
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества № Ф43-17/Н1, выдан 16.02.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Соглашение к договору залога недвижимого имущества № Ф43-17/Н1 от 16.02.2017г., выдан 12.11.2019
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правоприращения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
15.04.2022г. № КУВИ-001/2022-56537867			
Кадастровый номер: 37:24:040505:786		Номер этажа (этажей): 03	



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»**

**ИВАНОВСКИЙ ФИЛИАЛ**

Ивановский филиал ФГУП  
«Ростехинвентаризация»

Занесен в Единый государственный реестр  
объектов недвижимости Московской области

Внесен  
в Единый государственный реестр  
объектов недвижимости Московской области

Область, республика, край Ивановская область

Район

Город (другое поселение) г. Иваново

Район города Фрунзенский

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
(КВАРТИРЫ) № 18**

**в доме № 36 по улице Рабфаковской.**

20.06.2006

Порядковый номер	20323
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер (условный)	37:24:040505:00:001:004725710:0100:10018

Паспорт составлен по состоянию на 30.06.2006 г.

(указывается дата обследования (объекта учета))

[illegible]

[illegible]





3 этаж



	ДБСУП "Горстрой" г. Иваново		Лист № 20323
Лист №	Потажный план кв. 18 дома № 35 по ул. Рабфизовская г. Иваново		Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф. И. О.	Подпись
30.06.06	Инженер	Луговская М.Р.	
14.07.06	Руковод. бригады	Хушва О.В.	



II. Экспликация площади квартиры

Литера	Этаж	№ по плану	Наименование помещения	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь квартиры	В том числе площадь:				Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего назначения	Средняя высота помещений по переобмеру, квадратная площадь	Примечание
						Квартиры	Из них:		Площадь помещений с погр. коэф.				
							Жилая	Помогающая					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	3	1	Жилая			14,8	14,8						
		2	Жилая			20,0	20,0						
		3	Жилая			14,8	14,8						
		4	Жилая			15,2	15,2						
		5	Кухня			10,5		10,5					
		6	Туалет			1,3		1,3					
		7	Ванная			3,6		3,6					
		8	Коридор			15,6		15,6					
		9	Шкаф			0,4		0,4					
			Итого			98,2	98,2	64,8	31,4				
		Балкон			0,6								
		Балкон			0,6								
		Балкон			0,6								
		Площадь с балконами			98,0								



**III. Техническое описание квартиры**

Год постройки здания 1937  
Физический износ здания (%) 44  
Этажность здания 5

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1) Наружные стены (материал)	Кирпичные
2) Перегородки (материал)	Деревянные, кирпичные
3) Перекрытия (материал)	Деревянные на железобетонном балкан
4) Полы	
а) в жилых комнатах	Паркет
б) в кухне	Линолеум
в) в ванной	Плитка
г) в других помещениях квартиры	Паркет
5) Прокны	
Открытые	Стеклянные
Закрытые	Фальшпанели
6) Отделка стен	
а) в жилых комнатах	Обои
б) в кухне	Обои, плитка
в) в ванной	Плитка
г) в других помещениях квартиры	Обои
7) Отделка потолков	
а) в жилых комнатах	Побелка
б) в кухне	Обрешетка
в) в ванной	Потолочная плитка
г) в других помещениях квартиры	Побелка
8) Вид отопления	Общеквартирный
9) Наличие:	
а) водоснабжения	От городской центральной сети
б) канализации	Сброс в городскую сеть
в) электроснабжения	Проводка скрытая
г) горячей водоснабжения	Централизованное
д) лифт или другая система для инвалидов	Нетуовая
е) лифтовой и/или багажного	Три багетов
ж) телефоны	В наличии
з) радио	В наличии
и) лифт	Отсутствует
к) кондиционер	Отсутствует



IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость Нет сведений руб.  
Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) Нет сведений руб.  
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2000 г. 162317 руб.

Перечень прилагаемых документов:

№№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Потажный план	1:200	1	

Паспорт выдан 14.07. 2006 г.

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений (доверенность № 820 от 17.02.2006 г.)

Кулева /Кулева О.В./



**Приложение №2 Фотографии объекта оценки**



Общий вид дома (фото 1)



Общий вид дома (фото 2)



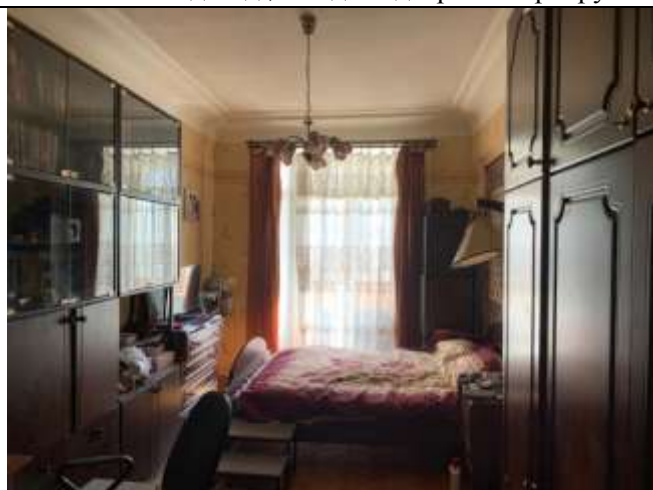
Входная дверь в подъезд



Подъезд , Входная дверь в квартиру



Придомовая территория



Помещение №1(фото 1)





Помещение №1(фото 2)



Балкон 1



Помещение №2(фото 1)



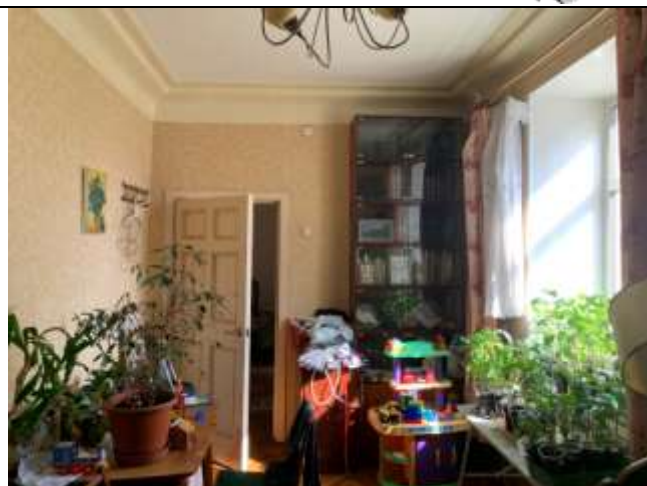
Помещение №2(фото 2)



Балкон 2



Помещение №3(фото 1)



Помещение №3(фото 2)



Балкон 3



Помещение №4(фото 1)



Помещение №4(фото 2)



Помещение №5(фото 1)



Помещение №5(фото 2)

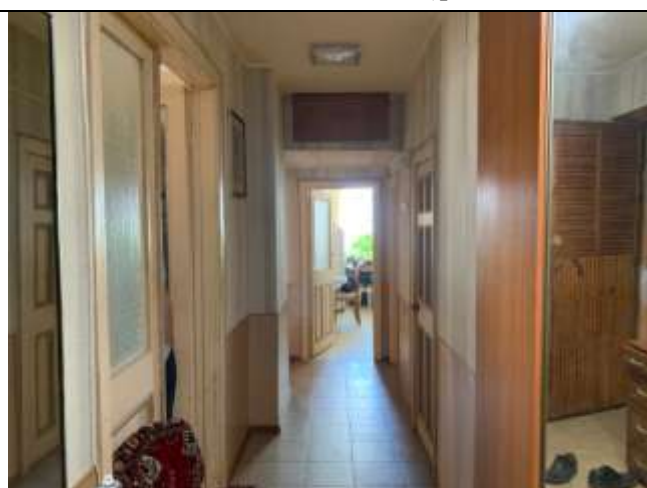




Помещение №5(фото 3)



Помещение №8(фото 1)



Помещение №8(фото 2)



Помещение №8(фото 3)

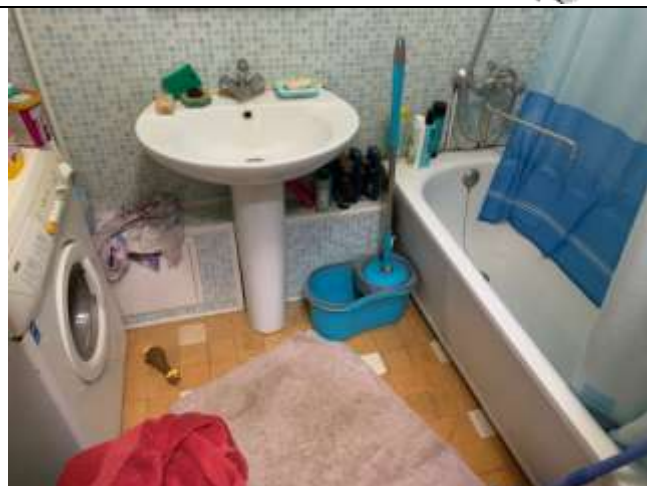


Помещение №8(фото 4)



Помещение №8(фото 5)





Помещение №7(фото 1)

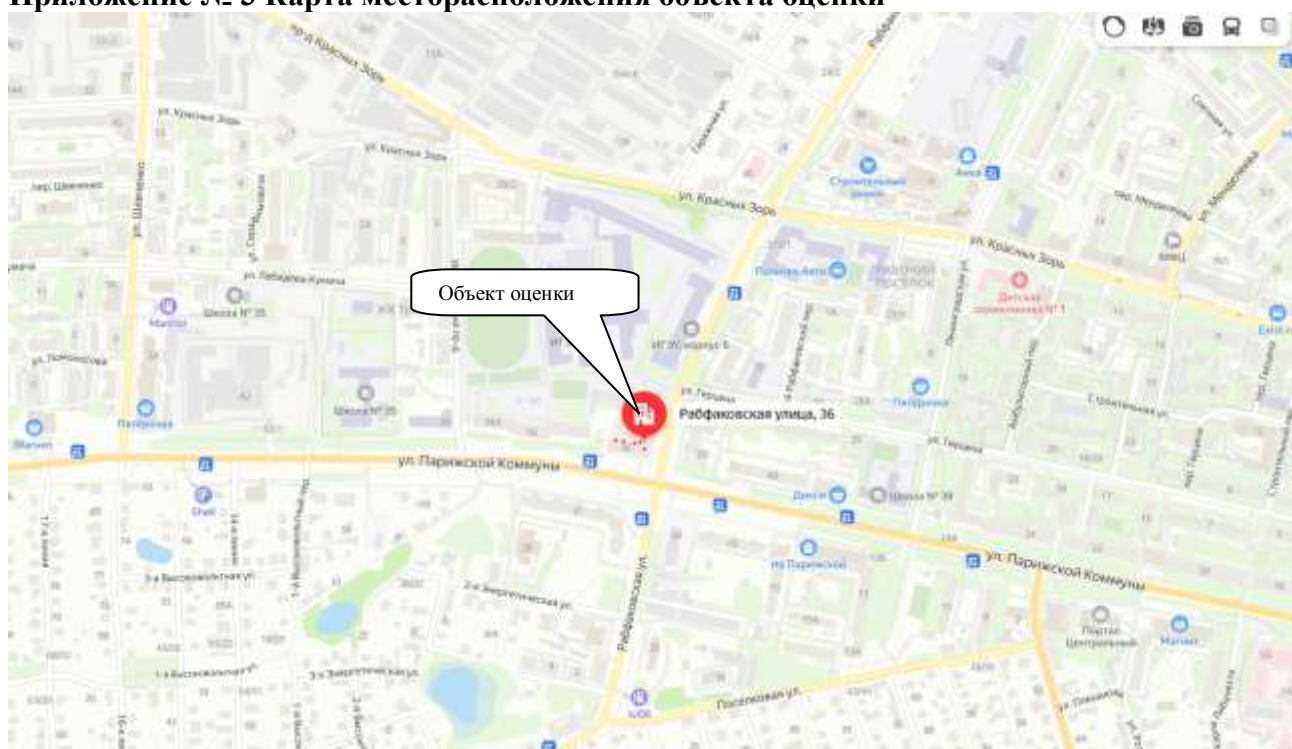


Помещение №7(фото 2)



Помещение №6

**Приложение № 3 Карта месторасположения объекта оценки**





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023825-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Шмелевой Ирине Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «ЭЦРПЦ», Москва, 2021 г., «Ф», 75 № 404





**ВАСШ Эксперт**  
Независимая оценка имущества



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## **СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«16» января 2012 г.

№ 0557

**Шмелева  
Ирина Николаевна**

Паспорт 24 07 329057, выдан Отделением УФМС России по Ивановской области в Ивановском районе. Дата выдачи 27.09.2007 г. Код подразделения 370-004

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 16.01.2012 г. за № 0557.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.12.2011 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

**000557**

Срок действия настоящего свидетельства - до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

Елена Михайловна Зайко «Эксперт» (ооо), № 05-05-30-003-0103-001 (оооооо) В. счет №891 от 01.01.2011 г. Тел.: (495) 796-47-42, г. Москва, 2011 г. www.vash-expert.ru



2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4, ИНН 77/0026574 КПП 997950001 Р/сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк, г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11447121 ОКВН 83220 Тел./Факс: (495) 723-41-47	Шмелева Ирина Николаевна Дата рождения: 20.08.1987 Место рождения: г. Иваново Паспорт: 2407 329057 выдан Отделением УОМС России по Ивановской области в Ивановском районе. 27.09.2007 код подразделения: 370-004 Адрес регистрации: 158538, Ивановская область, Ивановский район, с. Чернореченский, ул. 2я Заречная, д.1а, кв.2
От имени Страховщика М. П.	 И.Н. Шмелева

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи: 31.05.2020 г.

ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SBV4002456  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДАЛЕЕ ТАКЖЕ - ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ - ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь. Объект страхования:	Шмелева Ирина Николаевна имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Застрахованная деятельность):	Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей		
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):		
	Период страхования	Страховая премия за период страхования	
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)	
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)	
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)	
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.		

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.

При нарушении графика платежей (несоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.

Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:  
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. - 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.







АЛЬФА  
СТРАХОВАНИЕ

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 4091R/776/500527/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4091R/776/500527/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «ВАШ Эксперт»  
Местонахождение: 153037, Ивановская обл., г. Иваново, пр. Шереметевский, д. 57  
ИНН 3702199872:

**Объект страхования:** не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 0/100) рублей.  
**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 0/100) рублей.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «18» июня 2021г. и действует до «17» июня 2022г. включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»  
600001, г. Владимир,  
ул. Дворянская, д. 20 А.  
ИНН 7713055834

Давлов А.В./  
  
Страховщик

**Страхователь:**  
ООО «ВАШ Эксперт»  
153037, Ивановская обл., г. Иваново,  
пр. Шереметевский, д. 57  
ИНН 3702199872

Новикова Н.Н./  
  
Место и дата выдачи полиса:  
г. Иваново «17» июня 2021 г.  
ИНН 3702199872  
Страхователь

Полис № 4091R/776/500527/21



**ВАШ Эксперт**  
Независимая оценка имущества

## Приложение №5 Объявления о продаже объектов-аналогов

mirkvartir.ru/284290836/

**ИРКВАРТИР** ПРОДАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ИПОТЕКА ЦЕНЫ ЖУРНАЛ

Ивановская область • Иваново • Революционная ул. • 31/94

**3-комн. квартира, 62.4 м<sup>2</sup>, 4/4 этаж** ❤️

размещено 25.10.23 в 13:14, обновлено 15.04.23 в 15:17

**3 550 000 Р** 56 002 Р/м<sup>2</sup>



ипотека СС СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Продавец: **Милениум 21**  
Агентство недвижимости  
242 объявлений

**ПОЗВОНИТЬ**

мы используем файлы cookie, мы используем файлы cookie и другие технологии. Продолжая использование сайта, вы даете свое согласие на обработку файлов cookie.

**ХОРОШО**



<https://www.mirkvartir.ru/284290836/>

ivanovo.cian.ru/sale/flat/270923526/

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Услуги Сервисы

Недвижимость в Иваново • Продажа • Продажа 3-комнатной квартиры в Иваново • Революционная ул. • 31/94 • 4-й этаж • 18.06

54 просмотра, 0 за сегодня

**3-комн. квартира, 84,8 м<sup>2</sup>**  
Ивановская область, Иваново, ул. Революционная, ул. Кузнецова, 44

3 970 000 Р 46 814 Р/м<sup>2</sup>

Пополнить в объявлении?

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, возможные ипотеки

**Показать телефон**

Изменить объявление



**Метро** агентств недвижимости  
Метро Дипломаты проверены

**ЦИАН.ипотека**  
Один запрос в 8 банков  
30 минут на предварительное рассмотрение ипотеки  
Ставки от 14,4%

84,8 м<sup>2</sup> Общая  
49,7 м<sup>2</sup> Жилая  
8 м<sup>2</sup> Кухня

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

**Принять**



<https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/270923526/>






**ВАШ Эксперт**  
Независимая оценка имущества

ivanovo.cian.ru/sale/flat/265523490/

Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, Констидитанная ул. На карте

В избранное



11 фото

78,2 м<sup>2</sup> Общий  
45 м<sup>2</sup> Жилая  
7 м<sup>2</sup> Кухня  
3 из 4 Этаж

ПРОДАЕТСЯ ОЧЕНЬ ПРОСТОЯНАЯ 3-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА В САМОМ ЦЕНТРЕ ГОРОДА ИВАНОВОГО. ВСЕЙ МЕБЕЛЬЮ И ТЕХНИКОЙ!

Отличное расположение дома. Высота потолков 3,15. Стены достаточно толстые. С/у совмещенный. Есть кондиционер. Гардеробная. Застекленный балкон. Звоните - договоримся о встрече и просмотре.

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

Принять

Оценить сайт

**4 200 000 Р**  
1/2 этаж 80 м<sup>2</sup>  
Поквартирные и земельный?  
Следить за изменениями цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон

Акцент

Акцент

Договориться о просмотре

Иваново

Дарья 89158309656

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 14,4%

<https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/265523490/>

ivanovo.cian.ru/sale/flat/268313474/

Ивановская область, Иваново, р-н Фрунзенский, мкр. Рубинный поселок, ул. Красных Зорь, 1 На карте

В избранное

циан.ипотека

ВТБ- Росбанк- ЛСБ- Газпромбанк- Сокобанк- Райффайзенбанк- Россельхозбанк- Альфабанк

Реальные ипотечные ставки от 8 банков - 5,5% на новостройки, 14,4% на вторичку

Перейти в сервис

17 фото

80 м<sup>2</sup> Общий  
3 из 4 Этаж  
1930 Построен

Продам 4-х комнатную квартиру. В квартире все новое, мебель, техника, сантехника. В квартире можно остаться. Живут лет 7 уже. Можно продать, продать в ипотеку, можно для сдачи.

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

Принять

Оценить сайт

**3 600 000 Р**  
40 000 м<sup>2</sup>  
Поквартирные и земельный?  
Следить за изменениями цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 14,4%

Сергей Сергеев

1980

✓ Документы агента проверены

Сергей Сергеев

3,0 ★★★★★ 4 отзыва

Был 118 объектов

<https://ivanovo.cian.ru/sale/flat/268313474/>