



«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор ООО «БАСКО»

Д. Н. Батулин

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 489-24

Заказчик:	
Организационно-правовая форма	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "НЬЮ ЛАЙН»
Сокращенное наименование	ООО «НЬЮ ЛАЙН»
ОГРН	1113702025733
Дата государственной регистрации	11.10.2011 г.
Дата присвоения ОГРН	11.10.2011 г.
Дата ликвидации	10.07.2020 г.
Место нахождения	153025, Ивановская Область, г. Иваново, ул. Дзержинского, дом 39, оф.413
Объекты оценки:	
Группа объектов оценки	Объекты недвижимости в количестве 3 объектов, принадлежащие ООО «НЬЮ ЛАЙН»
Цель оценки:	
Определение стоимости объектов оценки, вид которой определяется в задании на оценку.	
Вид стоимости, определенный заданием на оценку:	
Рыночная (в соответствии с Приложением №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 Федеральный стандарт «ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО II)»)	
Предполагаемое использование результатов оценки:	
Результат оценки предполагается использовать для реализации объектов оценки в рамках процедуры распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица.	

1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Информация по отчету об оценке			
Дата составления отчета об оценке	13 ноября 2024 года	Порядковый номер отчета об оценке	489-24

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор на проведение оценки б/н между арбитражным управляющим Чучманом М. Р. и ООО «БАСКО» в лице генерального директора Батулина Д. Н. от 05.11.2024г.

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

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки	Балансовая стоимость, руб.	
							1
2	Помещение нежилое	37:26:010258:109	Ивановская обл, г. Тейково, ул. Сергеевская, д. 10, пом. 1001	Собственность	Запрещение регистрации; Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Сведения не представлены	
3	Помещение нежилое	37:26:010258:111	Ивановская область, г. Тейково, ул. Сергеевская, д. 10, 1 этаж - 21-23, 25, 28-33, 36, 47, 50-54, 67-71, 2 этаж - 72-82, 87, 91-93, 101, 108	Собственность	Запрещение регистрации; Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Сведения не представлены	
№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Стоимость, руб., полученная с применением подхода			Итоговая стоимость, руб.
				Затратного	Сравнительного	Доходного	
1	Нежилое помещение	37:26:010258:106	Ивановская обл, г. Тейково, ул. Сергеевская, д. 10, пом. 1001	3286024,00	Не определялась	Не определялась	3286000,00
2	Помещение нежилое	37:26:010258:109	Ивановская обл, г. Тейково, ул. Сергеевская, д. 10, пом. 1001	31321216,00	Не определялась	Не определялась	31321000,00
3	Помещение нежилое	37:26:010258:111	Ивановская область, г. Тейково, ул. Сергеевская, д. 10, 1 этаж - 21-23, 25, 28-33, 36, 47, 50-54, 67-71, 2 этаж - 72-82, 87, 91-93, 101, 108	19398980,00	Не определялась	Не определялась	19399000,00

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объектов оценки

Результат оценки предполагается использовать для реализации объектов оценки в рамках процедуры распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица. Иное применение итоговой стоимости объектов оценки не предусмотрено.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки	Балансовая стоимость, руб.
2	Помещение нежилое	37:26:010258:109	Ивановская обл, г. Тейково, ул. Сергеевская, д. 10, пом. 1001	Собственность	Запрещение регистрации; Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Сведения не представлены
3	Помещение нежилое	37:26:010258:111	Ивановская область, г. Тейково, ул. Сергеевская, д. 10, 1 этаж - 21-23, 25, 28-33, 36, 47, 50-54, 67-71, 2 этаж - 72-82, 87, 91-93, 101, 108	Собственность	Запрещение регистрации; Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Сведения не представлены

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-172984901 от 02.07.2024 г.

Технический паспорт на прядильный корпус ул. Сергеевская, д. 10

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

Реквизиты лица, владеющего объектами оценки

Организационно-правовая форма	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "НЬЮ ЛАЙН»
Сокращенное наименование	ООО «НЬЮ ЛАЙН»
ОГРН	1113702025733
Дата государственной регистрации	11.10.2011 г.
Дата присвоения ОГРН	11.10.2011 г.
Дата ликвидации	10.07.2020 г.
Место нахождения	153025, Ивановская Область, г. Иваново, ул. Дзержинского, дом 39, оф.413

Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости

Собственность

Цель оценки

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

Предполагаемое использование результатов оценки

Результат оценки предполагается использовать для реализации объектов оценки в рамках процедуры распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	
Отчет об оценке объектов оценки действителен только для предполагаемого использования результатов оценки.	
Вид стоимости	
Рыночная (в соответствии с Приложением №2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 Федеральный стандарт «ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО II)»)	
Дата оценки	
Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки	13.11.2024г.
Срок проведения оценки	
Дата заключения договора на проведение оценки – дата составления отчета об оценке.	
Форма составления отчета об оценке в соответствии со ст. 11 Закона об оценке [2] и п. 3–5 ФСО VI	
Отчет составляется на бумажном носителе	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
<p>1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.</p> <p>2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты оценки будут отчуждены на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.</p> <p>3. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объектов оценки.</p> <p>4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.</p> <p>5. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объектов оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объекты оценки. Предполагается, что права на объекты оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объекты оценки считаются свободными от каких либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.</p> <p>6. Информация, предоставленная Заказчиком оценки и Собственником объектов оценки, подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.</p> <p>7. Информация, используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.</p> <p>8. Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объекты оценки, строительной-технической, технологической экспертизы объектов оценки; экологической экспертизы, аудиторской проверки финансовой отчетности.</p> <p>9. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объектах оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.</p> <p>10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком и визуальном осмотре объектов оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объектов оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.</p> <p>11. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объектов оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.</p> <p>12. Стоимость объектов оценки определяется как «условно свободных», то есть не обремененных правами третьих лиц.</p> <p>13. После проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объектов оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.</p> <p>14. Оценщик не проводит осмотр объектов оценки, а при определении стоимости использует фотоматериал Заказчика при этом Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объектов на дату фотофиксации, проведенной Заказчиком и дату оценки одинаково. Представленных заказчиком документов и фотоматериалов достаточно для определения стоимости объектов оценки без проведения осмотра.</p> <p>15. Расчеты выполнены средствами Microsoft Office, с применением округлений, ввиду чего при пересчете значений иным способом могут возникать отклонения от значения, указанного в отчете.</p>	
Законодательные акты для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	
Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	
Не предусмотрены	
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку	
Не предусмотрены	
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку	
Не предусмотрены	

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки	
Организационно-правовая форма	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "НЬЮ ЛАЙН»
Сокращенное наименование	ООО «НЬЮ ЛАЙН»
ОГРН	1113702025733
Дата государственной регистрации	11.10.2011 г.
Дата присвоения ОГРН	11.10.2011 г.
Дата ликвидации	10.07.2020 г.
Место нахождения	153025, Ивановская Область, г. Иваново, ул. Дзержинского, дом 39, оф.413
Сведения об оценщике (юридическом лице, являющимся исполнителем услуги)	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАСКО»
Сокращенное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	ООО «БАСКО».
ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	1042202274168
Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	23.09.2004г.

Дата государственной регистрации юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	23.09.2004г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	656038, Алтайский Край, г. Барнаул, ул. Союза Республик, 30 кв. 35
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-731-187672/23. Страховщик: СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 5000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	с 20.01.2024г. по 19.01.2025г.
Сведения о независимости оценщика (юридического лица, являющегося исполнителем услуги)	
1. Оценщик не имеет имущественного интереса в объектах оценки и не является аффилированным лицом Заказчика оценки. 2. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.	
Сведения об оценщике, выполнившем оценку	
Фамилия	Батулин
Имя	Даниил
Отчество	Николаевич
Место нахождения оценщика	659300, Алтайский край, г. Бийск, пер. Романа Гилева, 15/1, 12.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Выписка из реестра членов Ассоциации СРО «СОЮЗ» от 15.01.2024 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Алтайский государственный университет, 2003 год. Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 551941, выдан 04 июля 2003 года. Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова, 2006 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 131/2006. Алтайская академия экономики и права (институт), 2009 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 175.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат № 043561-1 от 30.08.2024г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 30.08.2024 г. №368, срок действия квалификационного аттестата – 3 года (до 30.08.2027г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-731-187676/23. Страховщик: СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 5000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	с 20.01.2024г. по 19.01.2025г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 06.10.2003 года (21 год)
Контактный телефон оценщика	8-933-933-1661
Адрес электронной почты оценщика	dbatulin@mail.ru
Перечень лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организации и специалисты):	Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Квалификация лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организациях и специалистах):	Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организациях и специалистах)	Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Сведения о независимости оценщика	
1. Оценка объектов оценки проводится Оценщиком, который не является учредителем, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика. 2. Оценщик не имеет имущественного интереса в объектах оценки, и не состоит с учредителем, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика в близком родстве или свойстве. 3. В отношении объектов оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных права вне договора. 4. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика. 5. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. 6. Отсутствует вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объектов оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объектов оценки. 7. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.	

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

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты оценки будут отчуждены на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объектов оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
- От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объектов оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объекты оценки. Предполагается, что права на объекты оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объекты оценки считаются свободными от каких либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.
- Информация, предоставленная Заказчиком оценки и Собственником объектов оценки, подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
- Информация, используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.
- Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объекты оценки, строительно-технической, технологической экспертизы объектов оценки; экологической экспертизы, аудиторской проверки финансовой отчетности.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объектах оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представ-

ленных Заказчиком и визуальном осмотре объектов оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объектов оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

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

12. Стоимость объектов оценки определяется как «условно свободных», то есть не обремененных правами третьих лиц.

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

14. Оценщик не проводит осмотр объектов оценки, а при определении стоимости использует фотоматериал Заказчика при этом Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объектов на дату фотофиксации, проведенной Заказчиком и дату оценки одинаково. Представленных заказчиком документов и фотоматериалов достаточно для определения стоимости объектов оценки без проведения осмотра.

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

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки
Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г. Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «СОЮЗ», членом которой является Оценщик
Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки при проведении оценки данных объектов оценки
Указанные стандарты являются обязательными к применению в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

7. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);
Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);
Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.

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

Сборники УПВС зданий и сооружений для переоценки основных фондов. – М., 1970 г.

Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости/ Республиканское Управление технической инвентаризации. - М.,1995.

Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости СМР и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строок».

Индексы цен в строительстве, выпуск 117, М, КО-инвест, 2021г.

Индексы цен в строительстве, выпуск 118, М, КО-инвест, 2022г.

Индексы цен в строительстве, выпуск 122, М, КО-инвест, 2023г.

Индексы цен в строительстве, выпуск 123, М, КО-инвест, 2023г.

Справочники оценщика недвижимости. под редакцией Л. А. Лейфер– Н. Н., 2023

«Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», утвержденные Постановлением Совета Министров СССР от 22 октября 1990г. № 1072.

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

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

Справочно-аналитический материал специалиста: нормы и правила, справочники по эксплуатации и капитальному ремонту; методики определения износа; рыночной стоимости; журналы; рекламные проекты; коммерческие предложения.

Ресурсы всемирной информационной сети Интернет.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-172984901 от 02.07.2024 г.

Технический паспорт на прядильный корпус ул. Сергеевская, д. 10

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРивЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки						
№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	37:26:010258:106	Ивановская обл, г. Тейково, ул. Сергеевская, д. 10, пом. 1001	Собственность	Запрещение регистрации; Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Сведения не представлены

2	Помещение нежилое	37:26:010258:109	Ивановская обл, г. Тейково, ул. Сергеевская, д. 10, пом. 1001	Собственность	Запрещение регистрации; Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Сведения не представлены
3	Помещение нежилое	37:26:010258:111	Ивановская область, г. Тейково, ул. Сергеевская, д. 10, 1 этаж - 21-23, 25, 28-33, 36, 47, 50-54, 67-71, 2 этаж - 72-82, 87, 91-93, 101, 108	Собственность	Запрещение регистрации; Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Сведения не представлены

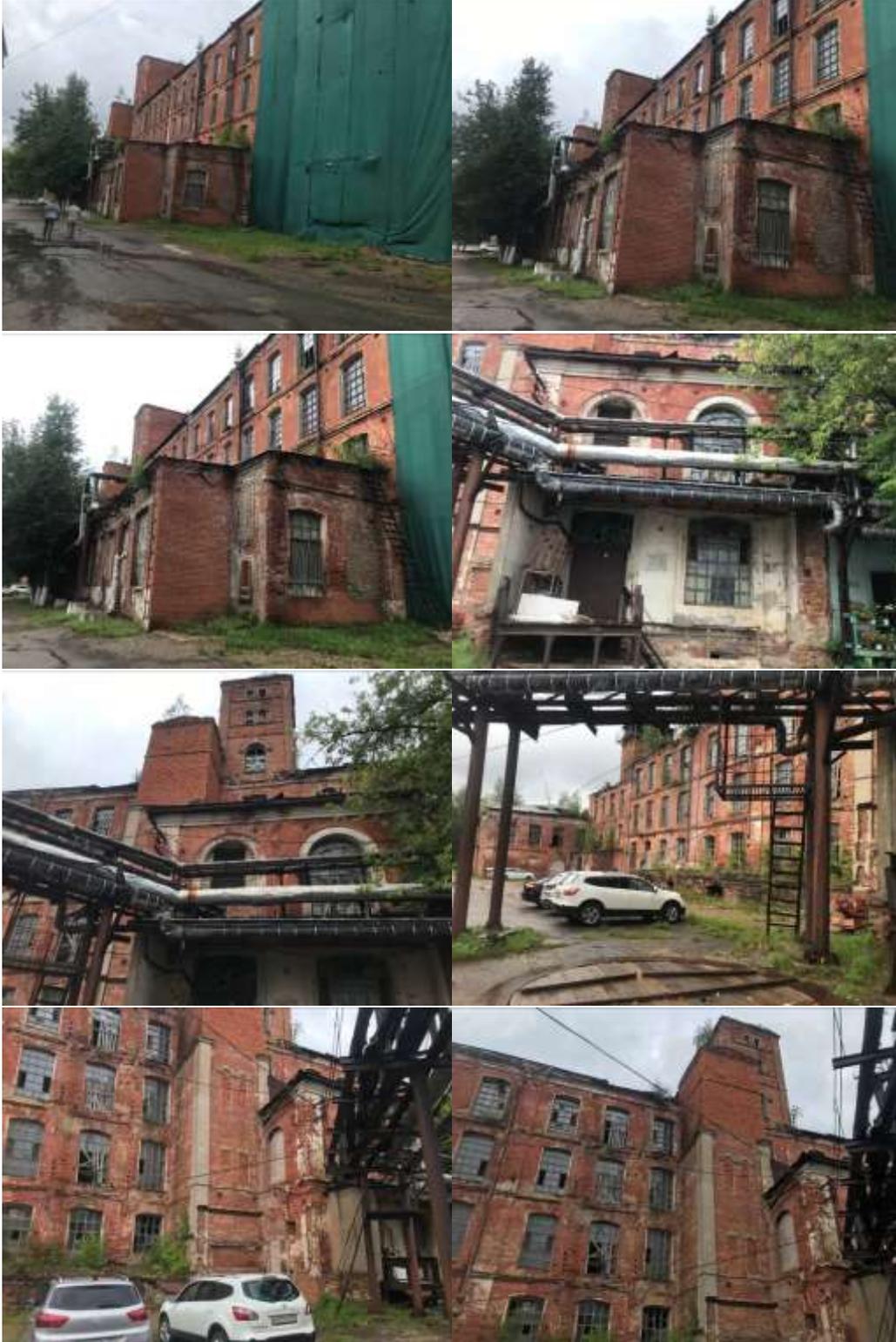
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-172984901 от 02.07.2024 г.

Технический паспорт на прядильный корпус ул. Сергеевская, д. 10

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

Результаты фотофиксации



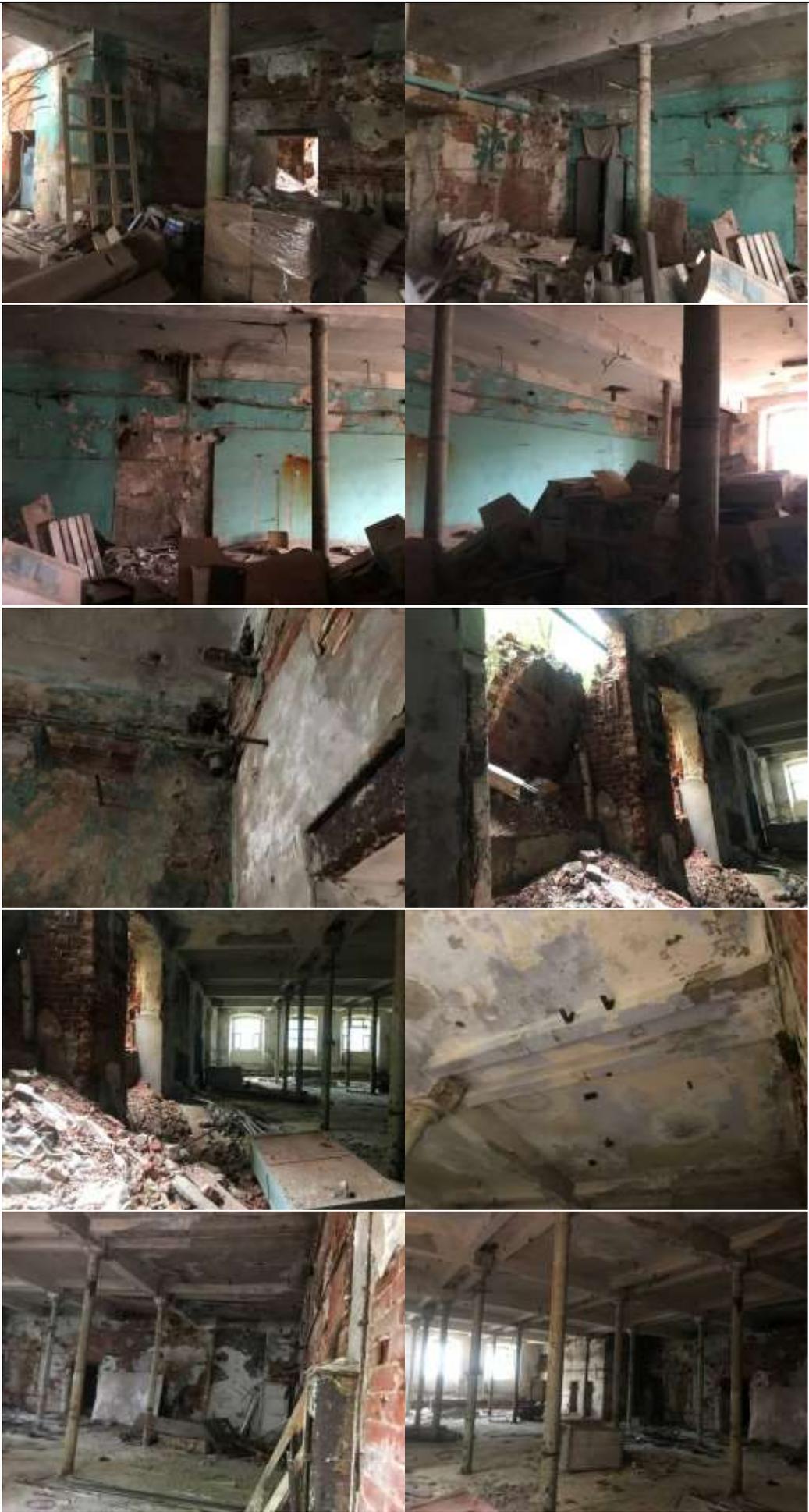


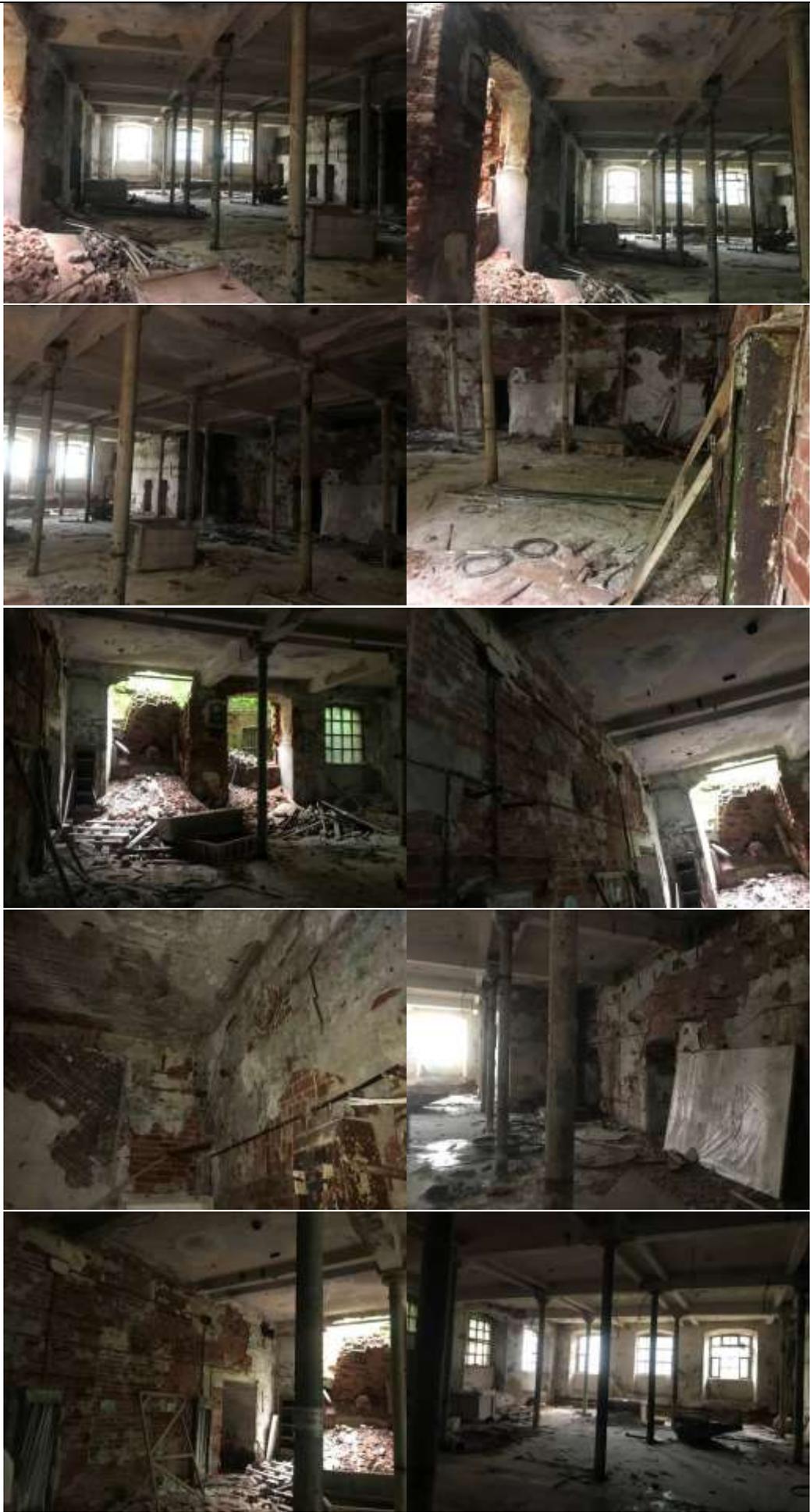






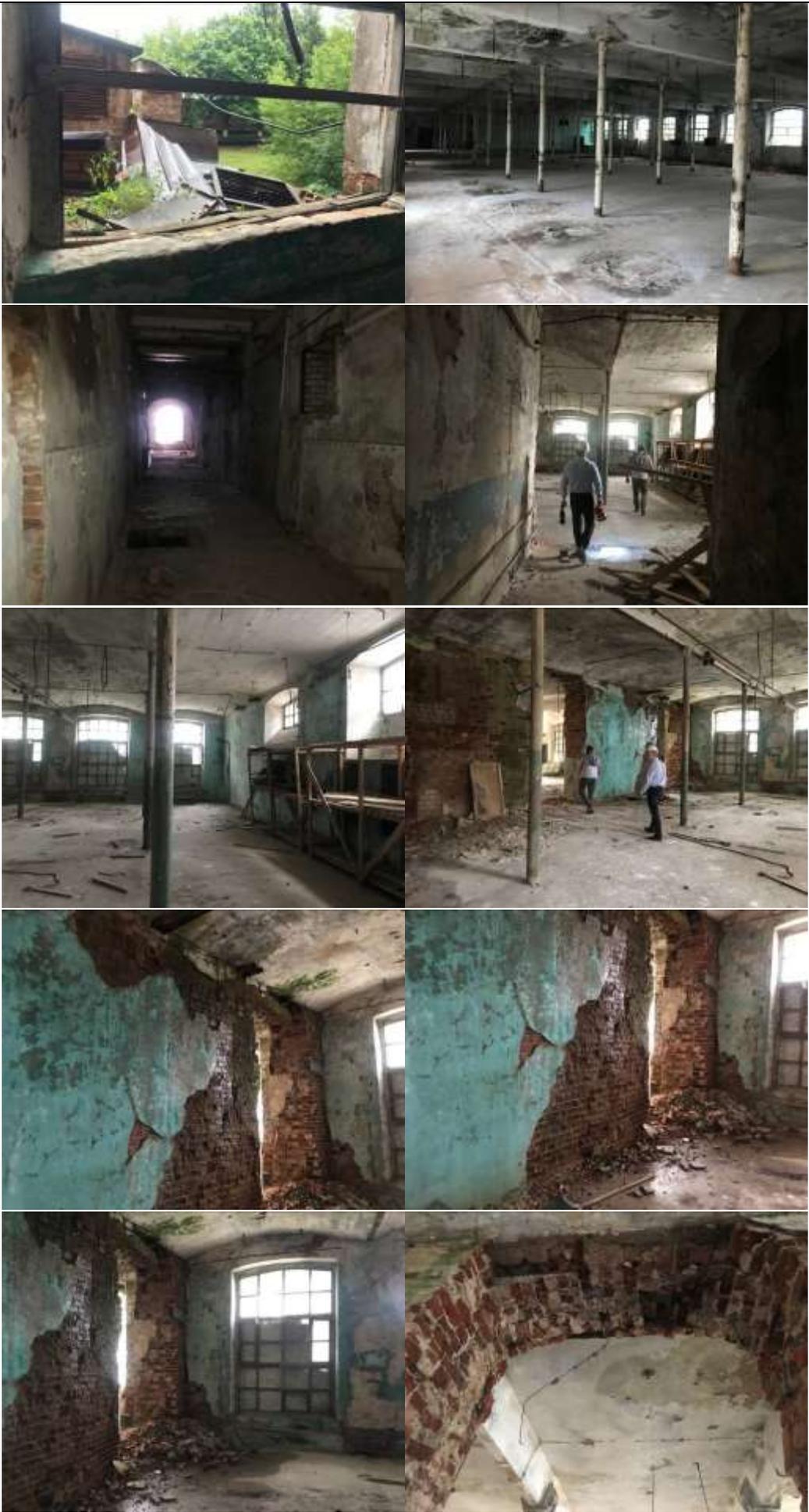






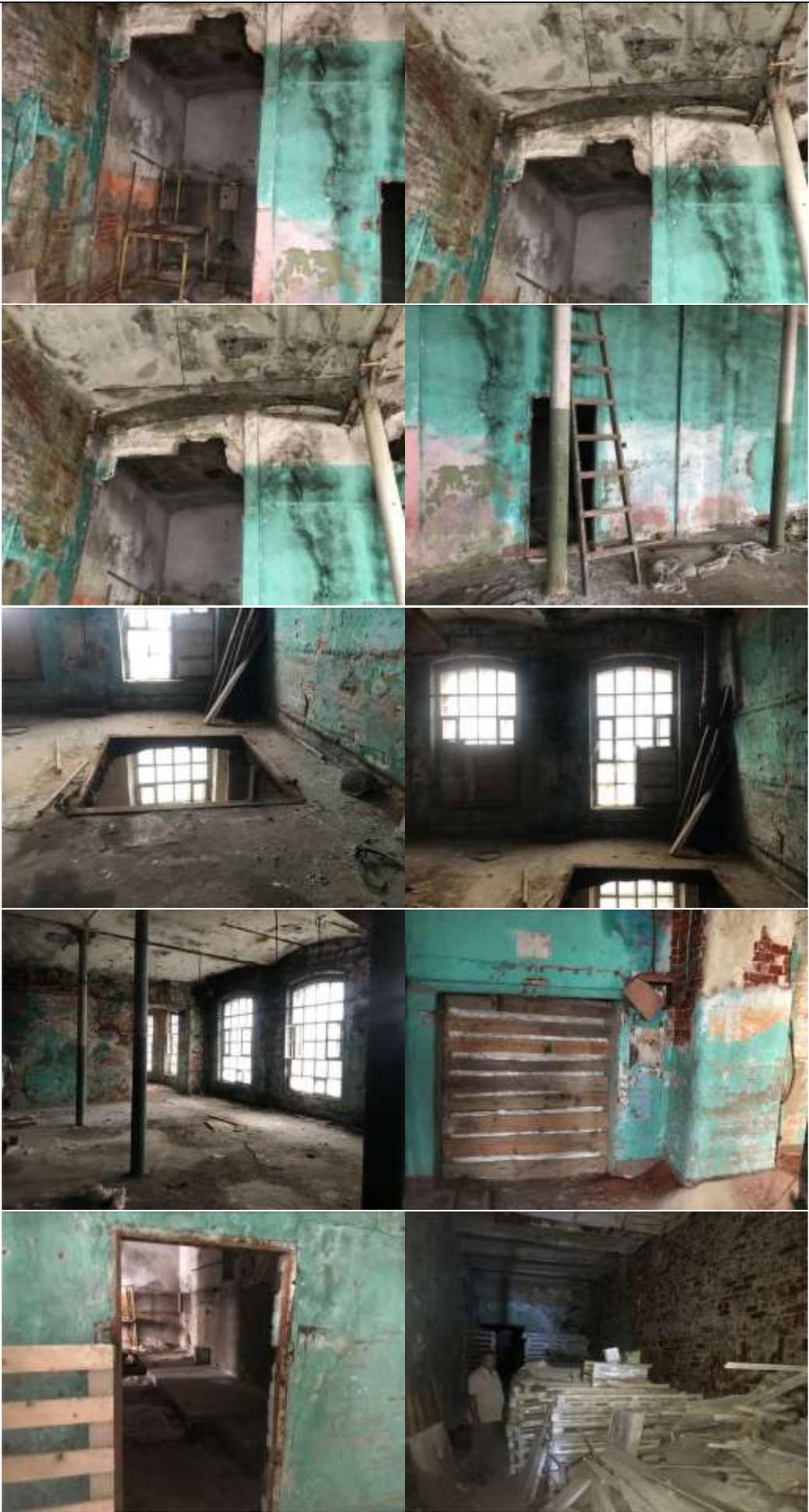
















Сведения о физических свойствах объектов оценки

Источник сведений

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-172984901 от 02.07.2024 г.

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

Лист 1

Формат: информационный выписки "Единый" по № КУВИ-001/2024-172984901

02.07.2024

№ КУВИ-001/2024-172984901

На основании запроса от 02.07.2024, поступившего по рассылке от 02.07.2024, сообщаем, что правообладателем Объекта недвижимости является гражданин Российской Федерации "Иван Данил", ИНН: 3705047321, ОГРН: 111370305073, а права от 01.01.2020 по 02.07.2024 принадлежат организации с государственной собственностью:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	37.26.010258.306
		Наименование объекта недвижимости:	Помещение
		Виде распределения и/или выделения объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местонахождение:	Нижегородская обл., г.Тойковский, ул.Саргатская, д.10, лит.А/001
		Площадь:	316
	1.2	вид права, дата в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	06.03.2014
		номер государственной регистрации:	37.37.12/03/2014-107
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, датой 06.02.2014
		дата государственной регистрации приобретения права:	данные отсутствуют
	1.3	Сведения о правах в обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Зачтенность регистрации
		номер государственной регистрации:	37.26.010258.306-37/03/2019-3
	1.3.2	вид:	Зачтенность регистрации
		номер государственной регистрации:	37.26.010258.306-37/03/2019-2
	1.3.3	вид:	Права управления права в обременение объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	37.26.010258.306-37/03/2017-1
2	2.0	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	37.26.010258.307
		Наименование объекта недвижимости:	Помещение
		Виде распределения и/или выделения объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местонахождение:	Нижегородская обл., г.Тойковский, ул.Саргатская, д.10, лит.А/001
		Площадь:	302

Лист 2

2.2	вид права, дата в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	06.03.2014	
	номер государственной регистрации:	37.37.12/03/2014-107	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, датой 06.02.2014	
	дата государственной регистрации приобретения права:	данные отсутствуют	
2.3	Сведения о правах в обременение объекта недвижимости:		
2.3.1	вид:	Зачтенность регистрации	
	номер государственной регистрации:	37.26.010258.306-37/03/2019-3	
2.3.2	вид:	Зачтенность регистрации	
	номер государственной регистрации:	37.26.010258.306-37/03/2019-2	
2.3.3	вид:	Права управления права в обременение объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	37.26.010258.306-37/03/2017-1	
3	3.0	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	37.26.010258.311
		Наименование объекта недвижимости:	Помещение
		Виде распределения и/или выделения объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местонахождение:	Нижегородская обл., г.Тойковский, ул.Саргатская, д.10, лит.А - 21-23, 25, 28-35, 38, 47, 50-54, 67-71, 73 лит.Б - 72-85, 87, 91-93, 101, 108
		Площадь:	1000,3
	3.2	вид права, дата в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	06.03.2014
		номер государственной регистрации:	37.37.12/03/2014-108
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, датой 06.02.2014
		дата государственной регистрации приобретения права:	данные отсутствуют
	3.3	Сведения о правах в обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Зачтенность регистрации
		номер государственной регистрации:	37.26.010258.311-37/03/2019-3
	3.3.2	вид:	Зачтенность регистрации
		номер государственной регистрации:	37.26.010258.311-37/03/2019-2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

данный документ
сформирован 02.07.2024 11:05:50
Адрес: 603000, Нижегородская область, г.Тойковский, ул.Саргатская, д.10, лит.А/001
Идентификатор документа: 37.0000.172984901

Иван Данил

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

данный документ
сформирован 02.07.2024 11:05:50
Адрес: 603000, Нижегородская область, г.Тойковский, ул.Саргатская, д.10, лит.А/001
Идентификатор документа: 37.0000.172984901

Иван Данил

0.3.3	вид:	Центр управления град и строительного объекта недвижимости
	номер государственной регистрации	87.26.010294.011-85000-2103.1
4	Получатель лицензии	Чуваши Михаил Иванович, действующий на основании документа "от имени заявителя общество с ограниченной ответственностью "ПЕТРОС", ИНН 810002

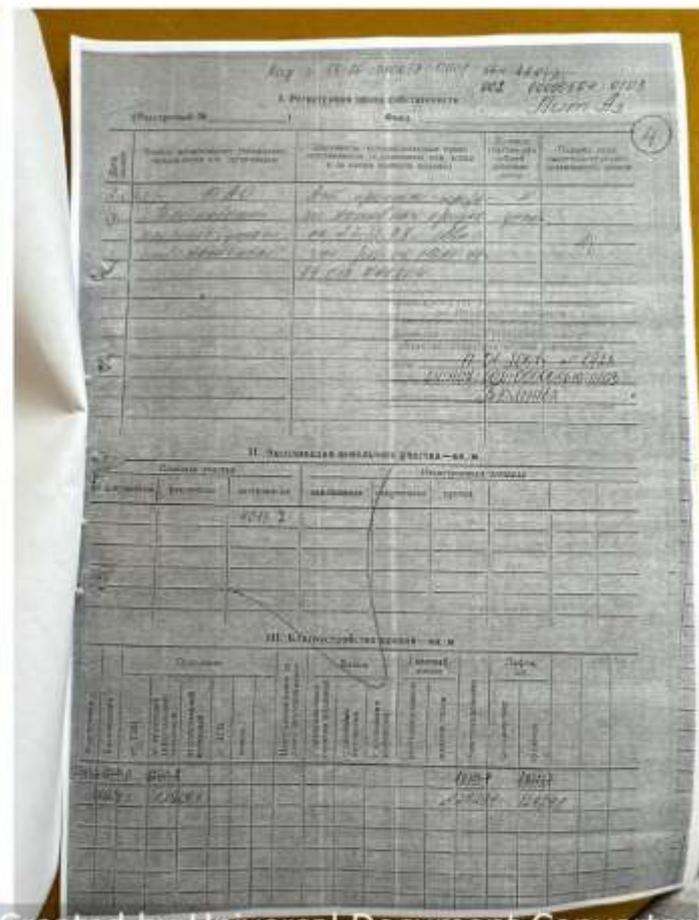
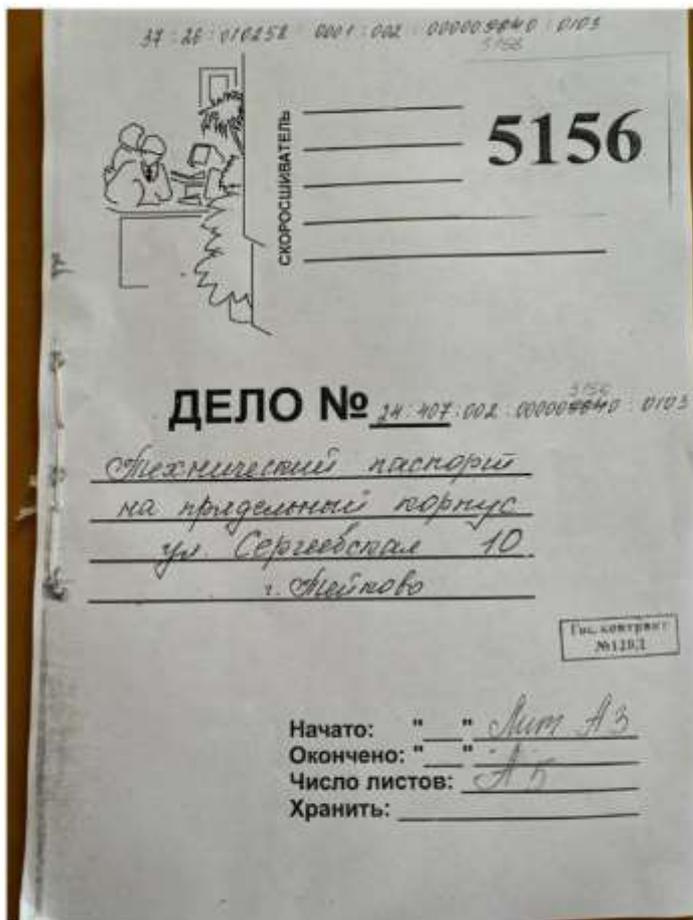
Наличие сведений системы Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенных на территории Российской Федерации.
 Информационная система, расположенная в государственной форме, которая касается указанной территории и является государственной, является государственной, проектной документацией Российской Федерации.



Created by Universal Document Converter

Источник сведений

Технический паспорт на прядильный корпус ул. Сергеевская, д. 10



Created by Universal Document Converter

Сведения об устареваниях объектов оценки	
Сведения об устареваниях	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки	
Источник информации	Исследования фотоматериалов
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, оценщиком не выявлены.	
Сведения об износе полученные в результате исследования фотоматериалов	Общее состояние здания, в котором расположены объекты оценки в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404) (укрупненная шкала физического износа): Неудовлетворительное (Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.). Размер физического износа определенный Оценщиком составил: 55,0% .
Информация о текущем использовании объектов оценки	
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	Помещения в нежилом здании
По результатам исследования документации и фотоматериалов	Не эксплуатируются
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	Не выявлены
По результатам исследования документации и фотоматериалов	Не выявлены

9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

Схематичное отображение этапов проведения оценки представлено ниже:



10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Необходимость анализа наиболее эффективного использования.

Поскольку оценочная деятельность предполагает определение рыночной стоимости, анализ наиболее эффективного использования выявляет наиболее прибыльный и конкурентоспособный вид использования конкретного объекта.

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

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

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

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

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

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

Критерии анализа наиболее эффективного использования.

Вариант наиболее эффективного использования объекта оценки должен удовлетворять четырем критериям – это:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;

- максимальная продуктивность.

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

Юридическая допустимость.

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки (см. Приложение 1 к отчету об оценке) позволяют классифицировать эти объекты оценки, как объекты недвижимости: нежилые помещения. Юридически допустимым использованием объекта оценки является использование жилых в качестве объекта нежилой (промышленной) недвижимости. Таким образом, возможность использования объектов оценки (помещений) в качестве жилых при анализе иных факторов не рассматривалась.

Физическая осуществимость.

Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта оценки должен опираться на физическую его осуществимость. Критерии физической осуществимости для объектов недвижимости – район, конструктивные (архитектурные) и объемно – планировочные показатели, техническое состояние объекта, обеспеченность (возможность обеспечения) коммуникациями, наличие подъездных путей – влияют на предполагаемый вариант использования объекта недвижимости.

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования рассматривалось физическое состояние объектов оценки для определения возможности их дальнейшей эксплуатации. Объекты в настоящее время не эксплуатируются, состояние основных конструктивных элементов в неудовлетворительном состоянии. Отделка требует проведения восстановительного ремонта. Таким образом, использование объектов в качестве нежилых помещений (производственных) с учетом их текущего физического состояния физически осуществимо после проведения ремонта. Перепрофилирование объектов в торговые или административные физически неосуществимо с учетом конструктивных решений здания в котором они расположены.

Финансовая обеспеченность.

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

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

Объекты оценки расположены в г. Тейково, Ивановской области. Преимущественное окружение объекта производственные здания и объекты социальной инфраструктуры. Транспортная доступность хорошая, объект расположен на незначительном удалении от железнодорожной ветки. Оценщик придерживается мнения, что с учетом юридически допустимого и физически осуществимого варианта использования, а так же с учетом местности в которой расположен объект оценки финансово обеспеченное использование объектов оценки совпадает с текущим использованием.

Максимальная продуктивность.

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

С учетом изложенных выше юридически допустимых, физически осуществимых и финансово обеспеченных вариантов использования максимально продуктивным будет использование объектов оценки в качестве нежилых помещений (производственных).

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

О текущей ситуации в российской экономике (Сентябрь 2024 года)

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

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

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

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

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

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

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

6. В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню прошлого года на +0,2% г/г после -14,2% г/г1 в августе, обусловленных в основном сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г.

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

7. В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе1. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г.

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

Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,8% г/г.

Объём платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе2. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учётом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года прирост составил +3,5% г/г.

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

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

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

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

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

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

Рост реальных денежных доходов по итогам 3 квартала 2024 года составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале1. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2024 года внесли оплата труда наёмных работников (+9,7% г/г в реальном выражении), доходы от собственности (+28,4% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+11,2% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.–сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																
ВВП	4,0	2,9	2,9	2,4	3,4	4,1	3,2	4,7	4,6	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-3,3	-5,8	0,2	-14,2	0,6	0,7	0,1	0,6	1,4	-1,2	0,2	-5,3	2,9	1,5	2,1	11,3
Строительство	2,5	0,2	0,0	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	7,9	3,2	2,7	0,8	6,3	9,1	2,6	12,0	13,4	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	4,8	5,3	5,5	4,8	5,8	6,8	5,9	6,9	7,0	9,5	9,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	7,6	6,0	6,5	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,5	2,6	1,9	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	5,4	10,4	7,7	13,0	10,6	9,3	10,8	7,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	10,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,4	0,9	-0,4	1,4	1,6	-0,6	-0,7	0,8	-1,8	0,9	-0,8	1,9	0,0	-2,6	-1,6	-2,9
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,6	-1,8	-3,2	0,7	-3,1	-1,5	-2,1	-0,1	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	10,9 ¹	-	-	-	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	3,1	3,2	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	6,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,6	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	7,9	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,6	9,5	6,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция																
Индекс потребительских цен	8,3	8,9	8,6 ¹ 8,6 ¹	9,1	9,1	8,3	8,6	8,0	7,8	7,6	7,4	7,2	6,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																
Промышленность	14,8	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	27,9	9,5	-3,2	10,5	23,1	35,4	26,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	12,5	10,0	7,6	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.–сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,1 ¹	-	-	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата (рублей)	83 629 ²	-	-	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 ¹	-	-	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2	8,5	-	-	-	8,8	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	76,0	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	74,0	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	2,0	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
Уровень безработицы в % к рабочей силе (SA)	2,6	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.–сент.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,1 ¹	-	-	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата (рублей)	83 629 ²	-	-	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 ¹	-	-	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2	8,5	-	-	-	8,8	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	76,0	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	74,0	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	2,0	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
Уровень безработицы в % к рабочей силе (SA)	2,6	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-сентябрь 24	III кв. 24	сентябрь 24	август 24	июль 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,4	9,1	9,2	2,7	3,3	4,4	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
добыча угля	0,4	-2,8	-0,6	-3,6	-4,4	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
добыча металлургического руда	1,3	1,2	0,0	4,6	-1,1	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,6	-4,8	-1,8	-2,5	-10,2	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,3	2,8	1,7	8,5	-2,7	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	7,5	6,0	6,6	4,7	6,6	5,5	5,5	6,6	5,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Экспортно-ориентированные отрасли	0,0	-0,2	-2,2	0,8	0,9	-0,6	0,6	2,8	2,8	2,4	6,9	0,4	-2,6
Гражданские заказы, ориентированные на внутренний спрос	5,0	2,6	2,2	2,1	3,6	5,6	8,0	7,3	7,5	12,4	12,1	-0,1	-0,4
Отрасли ОПК	25,3	21,6	26,7	17,6	17,7	27,3	29,3	25,3	17,7	39,0	30,4	22,1	6,7
лицевая промышленность	4,8	2,3	2,9	3,2	0,9	5,2	8,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,8	1,6
в т.ч.													
лицевые продукты	4,2	1,9	2,5	2,8	-1,5	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,9	10,1	6,7	8,6	14,7	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-4,5	-3,9	-5,8	-7,9	1,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
легкая промышленность	4,1	1,6	1,4	2,8	0,6	3,2	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.													
тканевые изделия	5,0	0,5	-2,8	0,8	3,7	7,9	6,8	3,4	7,5	6,9	0,6	-1,3	-3,8
одежда	4,2	6,2	9,5	6,8	1,7	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из нее	1,8	-9,5	-13,8	-6,1	-8,5	-1,5	18,3	15,5	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревособрабатывающий комплекс	5,8	2,3	1,2	1,5	4,3	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,8	-2,0
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из нее	4,4	0,6	2,0	-2,3	1,4	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,9	3,8	1,1	3,9	6,5	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и книжное издательство	9,2	1,7	-2,6	3,6	4,4	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-0,8	0,0	1,1	-2,7	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-сентябрь 24	III кв. 24	сентябрь 24	август 24	июль 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Химический комплекс	4,9	3,8	2,7	4,7	4,3	4,1	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	3,8	2,5	3,0	3,3	1,6	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	6,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и фармацевтические материалы	13,9	15,4	7,9	19,2	20,5	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резинные и пластмассовые изделия	2,0	-0,8	-2,5	-1,6	1,7	1,9	5,9	6,1	9,4	14,8	10,6	-3,4	0,2
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	4,8	2,8	2,9	1,9	3,7	3,9	8,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,8	3,9
металлургический комплекс	7,4	3,2	0,2	1,5	8,2	10,6	10,0	9,1	6,9	10,6	14,4	8,8	2,7
в т.ч.													
металлургия	-0,6	-1,3	-4,9	-0,6	1,9	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,6
готовые металлургические изделия	32,0	17,1	16,1	8,7	27,8	42,7	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	20,0	16,7	23,8	11,6	14,9	18,0	27,4	24,3	23,4	43,1	38,5	6,6	-8,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	32,6	27,5	31,5	12,9	39,5	31,1	42,5	36,2	31,5	47,5	42,6	23,0	9,4
электрооборудование	6,4	2,6	-0,1	0,8	7,6	5,1	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	6,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-3,4	-8,1	-5,8	-16,7	-1,4	-5,2	5,0	6,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, тракторы и полуприцепы	19,4	8,5	5,2	3,4	18,4	18,4	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	27,3	30,5	50,4	32,7	5,2	23,8	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	4,4	0,5	-4,1	-0,3	6,9	6,8	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.													
мебель	9,2	3,7	2,0	2,0	7,5	8,6	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	9,2	5,4	-2,2	10,8	8,3	13,2	9,5	13,7	15,5	29,5	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	2,6	-1,0	-5,7	-2,6	6,5	5,4	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,6	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,2	2,0	1,7	0,2	4,1	2,2	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
водоснабжения, водоотведение, утилизация отходов	0,7	-0,8	-3,1	-1,2	2,5	1,1	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

(Источник информации: https://economy.gov.ru/material/file/8fd370938352cdd856efc8cf727a19b3/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_2024_goda.pdf)

По результатам изучения информационных ресурсов сети Интернет влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки не выявлено.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

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

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

Земельные участки. В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая; общественно деловая; производственная; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационная; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные территориальные зоны.

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

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

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

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

Оцениваемые объекты относятся к сегменту рынка промышленной недвижимости.

АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В Г, ТЕЙКОВО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

При исследовании рынка Оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимое местоположение (Ивановская обл, г. Тейково); сопоставимый тип объекта (помещения); сопоставимое функциональное назначение (производственное); сопоставимые конструктивные характеристики; сопоставимые объемно-планировочные характеристики; сопоставимое техническое состояние. Ограничение предложений по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости. Ограничение выборки не менее 3 и не более 5 объектов. В соответствии с заданными критериями на рынке не были выявлены объекты недвижимости, предлагаемые к продаже, сопоставимые с объектами оценки. Рынок продажи аналогичных объектов отсутствует (применяя поиск в поисковых системах сети Интернет

www.yandex.ru; www.google.ru; и на сайтах объявлений www.cian.ru; www.avito.ru; www.farpost.ru; www.olan.ru не выявлено предложений к продаже аналогичных помещений (в соответствии с заданными критериями подбора аналогов) на территории г. Тейково Ивановской области, данный фактор вероятно обусловлен малой численностью населенного пункта.

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости
Ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости отсутствуют
Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость
Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость при анализе рынка объектов оценки не выявлено.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

12.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Согласно ФСО V: Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

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

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

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

12.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Обоснование использования затратного подхода.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. В соответствии с ФСО-7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. Оценщик определял в рамках затратного подхода стоимость объектов оценки, так как в отношении объектов оценки отсутствуют рыночные данные, позволяющие использовать сравнительный подход, а представленная Заказчиком документация позволяет определить объемно-планировочные показатели здания, в котором находятся объекты оценки, необходимые для использования затратного подхода, с последующим выделением стоимости объектов оценки из цены здания, в котором они расположены. (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ).

Обоснование отказа от использования сравнительного подхода.

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

Обоснование отказа от использования доходного подхода.

Доходный подход основывается на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В соответствии с п. 2 ФСО V при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. В данном случае целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации объектов оценки в рамках процедуры распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица, ввиду чего определяется рыночная стоимость. Целесообразность применения подхода отсутствует, так как целью оценки является определение стоимости для отчуждения объектов. На основании изложенного доходный подход при определении стоимости объектов оценки не применялся.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы (1 м строительного объема, 1 м площади и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения. Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$CC = C_{in} \times N,$$

где: **CC** - стоимость строительства;

C_{in} - стоимость единицы;

N - количество единиц в объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения рыночной стоимости используются показатели единичных стоимостей из справочных и нормативных материалов (УПСС, УПВС, и т.д.).

Стоимость замещения объекта с учетом износа определяется по следующей формуле:

$$V_i = V_z \times K_{\text{физ.}} \times K_{\text{фнк.}} \times K_{\text{вн.}}, \text{ где}$$

V_i - стоимость замещения с учетом износа;

V_z - стоимость замещения;

$K_{\text{физ.}}$ - коэффициент физического износа;

$K_{\text{фнк.}}$ - коэффициент функционального износа;

$K_{\text{вн.}}$ - коэффициент внешнего (экономического) износа;

Износ.

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость сооружений и зданий оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно - техническим прогрессом), внешний износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды

износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Определение накопленного износа методом разбивки осуществляется посредством деления износа на три различных компонента: физический износ, функциональный износ и внешний износ.

Физический износ.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Функциональный износ.

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям.

Для решения задач оценки функциональный износ определяется Оценщиком как "потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а так же качественными недостатками использованных материалов". Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Внешний (экономический) износ.

Данный вид износа вызывает обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменением окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Износ сопровождается в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменяется и привлекательность.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Стоимость замещения.

Для определения полной восстановительной стоимости объекта недвижимости с использованием сборника УПВС нужно укрупненный показатель (стоимость 1 м²; 1 м³), подобранный из подходящей таблицы сборника умножить на строительный объем объекта недвижимости.

Расчет стоимости замещения проводится по формуле: $V_{\text{вс}} = C_{1\text{м}} \times V_{\text{стр}} \times K_i \times K_{\text{кап.}} \times K_{\text{конс.}} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4$

$C_{1\text{м}}$ - восстановительная стоимость 1 м²; 1 м³ объекта в базисном уровне цен на 01.01.1969 г., руб.*.

$V_{\text{стр}}$ - количество единиц.

Ед. изм. - Единица измерения количества единиц.

K_i - поправочный коэффициент, учитывающий климатический район*.

$K_{\text{кап.}}$ - поправочный коэффициент, учитывающий капитальность объекта оценки*.

$K_{\text{конс.}}$ - поправочный коэффициент, учитывающий конструктивные особенности объекта оценки*.

I_1 - индекс перехода от цен базисного уровня к ценам на 01.01.1984г. с учетом территориального коэффициента (Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости СМР и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строок») составляет: **1,18 x 1,05 = 1,239. (для отрасли предприятия легкой промышленности).**

I_2 - индекс перехода от цен 1984 года к ценам на март 2023 года (более свежие индексы в распоряжении оценщика отсутствуют): **1 : 0,06691 x 11,082 x 1,1156 x 1,1212 x 1,0133 = 209,921** (Индексы цен в строительстве, выпуск 117, М, КО-инвест, 2021г.; Индексы цен в строительстве, выпуск 118, М, КО-инвест, 2022г.; Индексы цен в строительстве, выпуск 122, М, КО-инвест, 2023г.; Индексы цен в строительстве, выпуск 123, М, КО-инвест, 2023г.)

I_3 - индекс перехода от цен на март 2023 года к ценам на дату оценки (принят в размере инфляции за указанный период. (Источник информации: [уровень-инфляции.рф](#)) (Копии поименованных выше источников информации в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI) содержатся в Приложении 2 к отчету об оценке): **1,1215**

I_4 - индекс учитывающий НДС на СМР (Налоговый кодекс РФ) составляет: **1,20.**

* из УПВС. Поправочные коэффициенты (см. тех часть с сборникам УПВС и их частям).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ НАХОДЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Наименование	Кадастровый номер	Обоснование для расчетов	$C_{\text{ед}}$ руб.	$V_{\text{стр.}}$, м ³	K_i	$K_{\text{кап.}}$	$K_{\text{конс.}}$	I_1	I_2	I_3	I_4	Стоимость замещения, руб.
Здание прядильного корпуса	37:26:010258:8	Сборник УПВС 14, отдел I, раздел I, таблица 7 «М»	13,7	57620,0	1,00	1,08	1,00	1,239	209,921	1,1215	1,20	298418191,00

Физический износ.

Физический износ здания, в котором находятся объекты оценки, указан в документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки (**см. Приложение 1 к отчету об оценке**), однако ввиду того, что с момента составления документации, содержащей сведения об износе здания прошло значительное время, Оценщик принял решение рассчитать физический износ здания с учетом его текущего состояния, определенного по результатам исследования фотоматериала. Расчет физического износа проведен согласно ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий», Госгражданстрой, М., 1990 г. Оценщик придерживается мнения о возможности использования данной методики в отношении нежилых объектов, так как по своим конструктивным характеристикам и использованным материалам здание сопоставимо с конструктивными элементами жилых зданий. Признаки физического износа, выявленные в результате исследования фотоматериала (**см. 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**).

Удельный вес конструктивных элементов применен согласно сборника УПВС по которым определена стоимость замещения объекта. Расчет физического износа осуществляется методом натурного обследования по конструктивным элементам, расчет ведется по формуле:

$$i = n$$

$$F_z = E \sum_{i=1}^n F_k i \times L_i \text{ где,}$$

$$i = 1$$

F_z - физический износ объекта недвижимости, %;

F_k - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

L_i - коэффициент, соответствующий доле стоимости воспроизведения отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости сооружения;

n - число отдельных конструкций, элементов или систем в объекте недвижимости.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ НАХОДЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Наименование		Обоснование для расчетов		Кадастровый номер	
Нежилое здание		Сборник УПВС 14, отдел I, раздел I, таблица 7 «м»		37:26:010258:8	
Конструктивные элементы	Удельный вес	Ценностной коэффициент	Удельный вес после применения ценностного коэффициента	Процент износа элемента	Процент износа элементов к строению
Фундаменты	8	1	8	20	1,60
Стены и перегородки	9	1	9	40	3,60
Покрытие и перекрытия	24	1	24	45	10,80
Проемы	4	1	4	70	2,80
Полы	8	1	8	30	2,40
Кровля	5	1	5	70	3,50
Отделочные работы	7	1	7	80	5,60
Разные работы	3	1	3	30	0,90
Санитарно-технические устройства	23	1	23	85	19,55
Электроосвещение	4	1	4	70	2,80
Подпольные каналы	5	1	5	20	1,00
Физический износ, %:	100		100		55,0

Функциональный износ.

В отношении здания, в котором находятся объекты оценки не усматривается потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а так же качественными недостатками использованных материалов, что свидетельствует об отсутствии функционального износа. Функциональный износ равен: **0,0%**.

Внешний (экономический) износ.

В отношении здания, в котором находятся объекты оценки не усматривается обесценивание, обусловленное негативным по отношению к объекту влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменением окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п., что свидетельствует об отсутствии внешнего износа. Внешний износ равен: **0,0%**.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ НАХОДЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Наименование	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Стоимость замещения, руб.	Физ. износ, %	Фн. износ, %	Вн. износ, %	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. за м ²
Здание прядильного корпуса	37:26:010258:8	12913,8	298418191,00	55,0	0,0	0,0	134288185,95	10398,81

Тогда рыночная стоимость объектов оценки с учетом округления составит соответственно:

Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб. за м ²	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение	37:26:010258:106	316,0	10398,81	3286024,00
Помещение нежилое	37:26:010258:109	3012,0	10398,81	31321216,00
Помещение нежилое	37:26:010258:111	1865,5	10398,81	19398980,00

Проверка соответствия рыночной стоимости объектов оценки на соответствие рыночным данным не представляется возможным ввиду отсутствия рынка аналогичных объектов (**11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ**).

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

15. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Имеющиеся ограничения (обременения) в отношении объекта оценки	Итоговая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	37:26:010258:106	Ивановская обл, г. Тейково, ул. Сергеевская, д. 10, пом. 1001	Собственность	Запрещение регистрации; Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	3286000,00
2	Помещение нежилое	37:26:010258:109	Ивановская обл, г. Тейково, ул. Сергеевская, д. 10, пом. 1001	Собственность	Запрещение регистрации; Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	31321000,00
3	Помещение нежилое	37:26:010258:111	Ивановская область, г. Тейково, ул. Сергеевская, д. 10, 1 этаж - 21-23, 25, 28-33, 36, 47, 50-54, 67-71, 2 этаж - 72-82, 87, 91-93, 101, 108	Собственность	Запрещение регистрации; Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	19399000,00
ИТОГО:						54006000,00

Итоговое значение стоимости объектов оценки составляет с учетом округления:

54006000,00 (Пятьдесят четыре миллиона шесть тысяч рублей 00 копеек).

16. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА, КОТОРЫЙ ПРОВЕЛ ОЦЕНКУ



Батулин Даниил Николаевич

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в право собственности на земельный участок (земельный участок) в области недвижимости

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "Росреестр" по Москве
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

02.07.2024

№ КУ988/001/2024-17204802

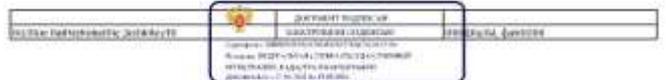
На основании запроса от 02.07.2024, поступившего на рассмотрение 02.07.2024, сообщаем, что право собственности Обществу с ограниченной ответственностью "Ивановские компании "Плюс Лайв" (ИНН 37/05/7311, ОГРН 1113703057338, в адресе 01.01.2021 по 02.07.2024 принадлежала (принадлежит) следующая недвижимость:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	37:26:010298:100	
		Наименование объекта недвижимости:	Помещение	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Местонахождение:	Пятикосяк о/д, с. Таганов, д/д Сергиевская, д. 10, пом. 100		
		Площадь:	316	
	1.2	вид права, дата в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	06.03.2014	
		номер государственной регистрации:	37:37:12/011/2014-168	
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 06.02.2014		
2	1.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид	Зачленение регистрации
		номер государственной регистрации:	37:26:010298:106-37/073/2019-3	
	1.3.2	вид	Зачленение регистрации	
	номер государственной регистрации:	37:26:010298:106-37/073/2019-2		
	1.3.3	вид	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	37:26:010298:106-37/001/2017-1		
	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	37:26:010298:100	
Наименование объекта недвижимости:		Помещение		
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют		
Местонахождение:		Пятикосяк о/д, с. Таганов, д/д Сергиевская, д. 10, пом. 100		
		Площадь:	301,2	



Лист 2

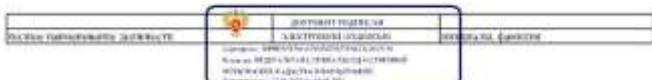
2.2	вид права, дата в праве:	Собственность			
		дата государственной регистрации:	06.03.2014		
		номер государственной регистрации:	37:37:12/011/2014-167		
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 06.02.2014		
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:			данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
		2.3.1	вид	Зачленение регистрации	
		номер государственной регистрации:	37:26:010298:106-37/073/2019-3		
		2.3.2	вид	Зачленение регистрации	
		номер государственной регистрации:	37:26:010298:106-37/073/2019-2		
2.3.3	вид	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости			
номер государственной регистрации:	37:26:010298:106-37/001/2017-1				
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение		
		Кадастровый номер:	37:26:010298:111		
		Наименование объекта недвижимости:	Помещение		
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
	Местонахождение:	Пятикосяк о/д, с. Таганов, д/д Сергиевская, д. 10, 1-й этаж - 21-23, 25, 26-33, 36, 47, 50-54, 57-71, 7 этаж - 72-82, 87, 91-99, 101, 106			
		Площадь:	1803,3		
	3.2	вид права, дата в праве:	Собственность		
		дата государственной регистрации:	06.03.2014		
		номер государственной регистрации:	37:37:12/011/2014-169		
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 06.02.2014			
3.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют			
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
		3.3.1	вид	Зачленение регистрации	
		номер государственной регистрации:	37:26:010298:111-37/073/2019-3		
	3.3.2	вид	Зачленение регистрации		
	номер государственной регистрации:	37:26:010298:111-37/073/2019-2			



Лист 3

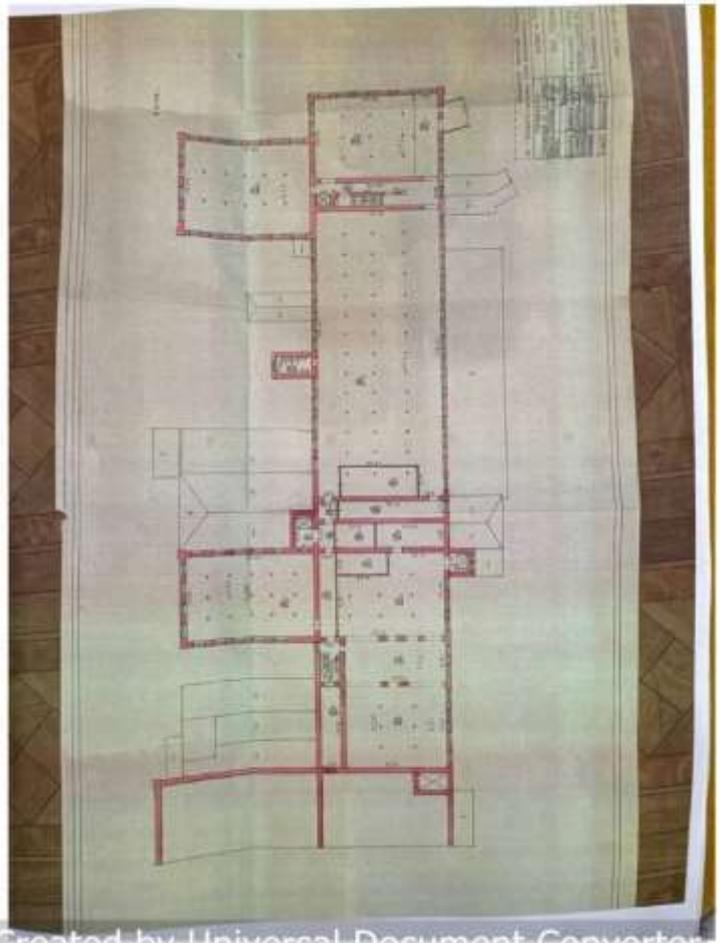
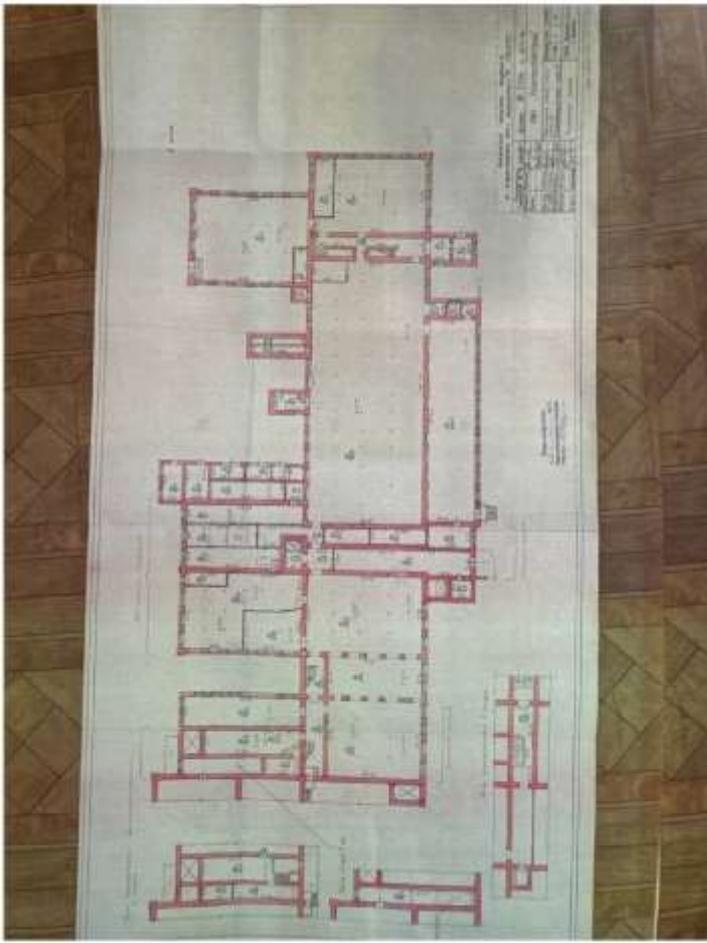
4	Получатель выписки	3.3.3	вид	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		номер государственной регистрации:	37:26:010298:111-37/001/2017-1		
		Путем Матвея Романовича, действительная на основании документа "от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЕЛПРО", ЭЛН№092			

Выписка сформирована: системой Единого государственного реестра недвижимости в право на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Выписка является копией, содержащейся в выписке выписки, подписанной в форме, которая выдает утверждение и заверенная печатьми соответствующих органов государственной власти, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

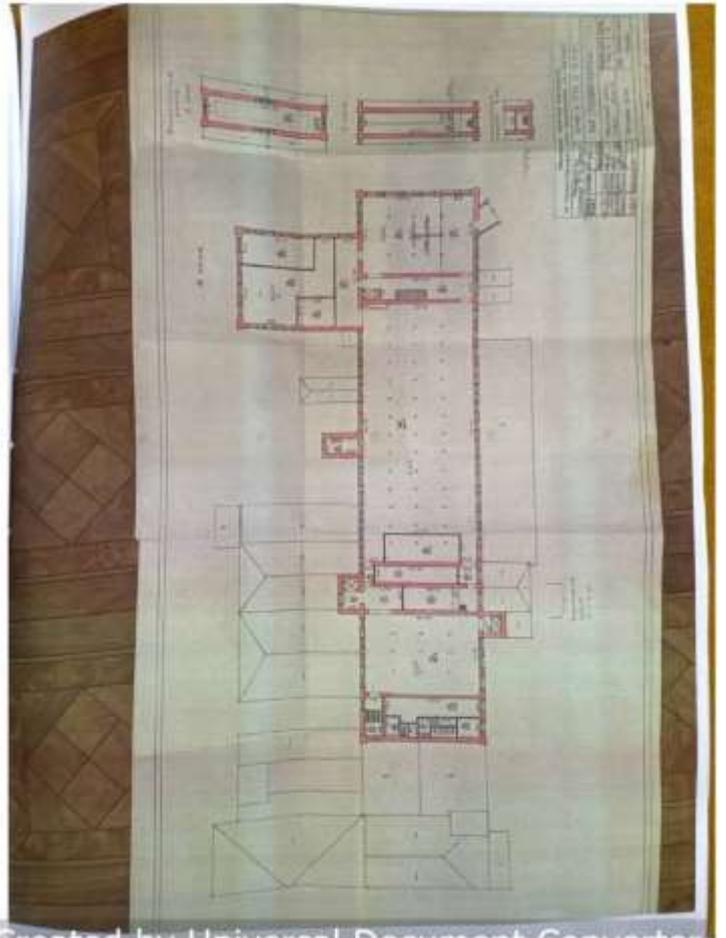
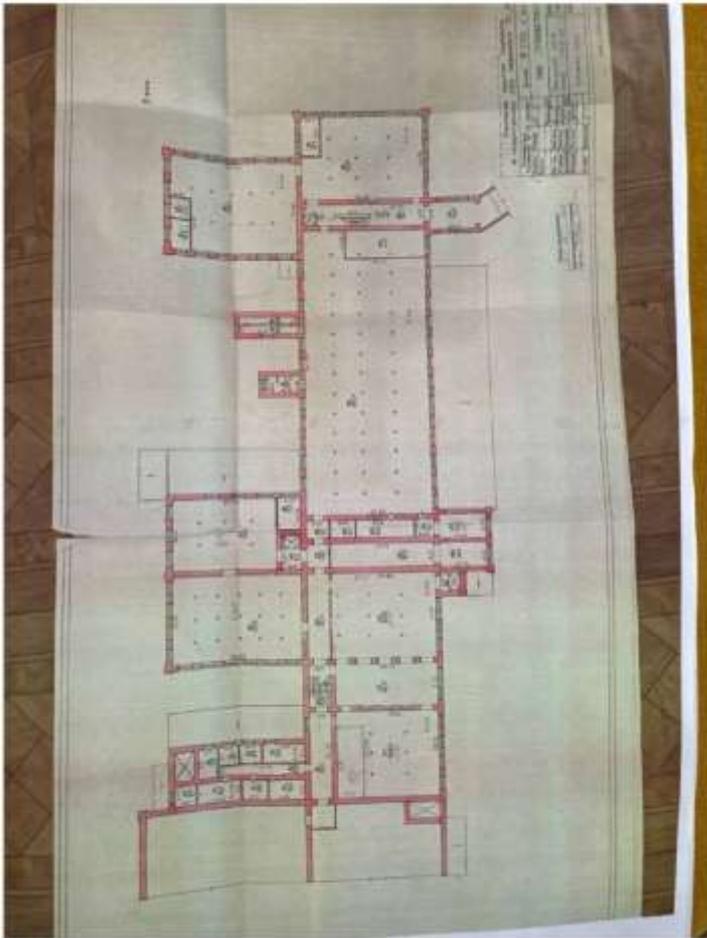


Created by Universal Document Converter

Created by Universal Document Converter



Created by Universal Document Converter



Created by Universal Document Converter

ЭКСПИ

А. И. ПЕТРОВИЧЕВ

1918 г. *12/12* № *1234*

№	Имя	Возраст	Состояние	Земельный участок	Сумма	Средства
1	Иванов	45	здоров	100	100	100
2	Петров	35	здоров	150	150	150
3	Сидоров	55	старый	200	200	200
4	Климов	25	здоров	120	120	120
5	Васильев	40	здоров	180	180	180
6	Попов	30	здоров	140	140	140
7	Смирнов	50	здоров	220	220	220
8	Михайлов	20	здоров	110	110	110
9	Ильин	42	здоров	160	160	160
10	Кузнецов	38	здоров	130	130	130
11	Лебедев	52	здоров	210	210	210
12	Зинин	28	здоров	125	125	125
13	Березин	48	здоров	190	190	190
14	Рябинин	32	здоров	145	145	145
15	Воробейников	58	старый	230	230	230
16	Павлов	22	здоров	115	115	115
17	Соколов	44	здоров	175	175	175
18	Степанов	36	здоров	135	135	135
19	Лавров	54	здоров	215	215	215
20	Морозов	24	здоров	120	120	120
21	Волков	46	здоров	185	185	185
22	Селезнев	34	здоров	140	140	140
23	Савин	56	здоров	225	225	225
24	Мухоморов	26	здоров	125	125	125
25	Будников	47	здоров	180	180	180
26	Полухин	37	здоров	140	140	140
27	Перевалов	57	здоров	230	230	230
28	Виноградов	27	здоров	125	125	125
29	Григорьев	49	здоров	190	190	190
30	Осипов	39	здоров	145	145	145
31	Петухов	59	здоров	235	235	235
32	Соловьев	29	здоров	130	130	130
33	Бондарев	51	здоров	215	215	215
34	Князев	31	здоров	140	140	140
35	Ларионов	53	здоров	220	220	220
36	Медведев	23	здоров	120	120	120
37	Мельников	45	здоров	180	180	180
38	Миронов	35	здоров	140	140	140
39	Мухоморов	55	здоров	225	225	225
40	Никифоров	25	здоров	125	125	125
41	Орлов	47	здоров	185	185	185
42	Павлов	37	здоров	145	145	145
43	Попов	57	здоров	235	235	235
44	Рябинин	27	здоров	130	130	130
45	Савин	49	здоров	195	195	195
46	Селезнев	39	здоров	150	150	150
47	Смирнов	59	здоров	240	240	240
48	Соловьев	29	здоров	135	135	135
49	Степанов	51	здоров	220	220	220
50	Савин	31	здоров	145	145	145
51	Савин	53	здоров	225	225	225
52	Савин	23	здоров	130	130	130
53	Савин	45	здоров	190	190	190
54	Савин	35	здоров	150	150	150
55	Савин	55	здоров	230	230	230
56	Савин	25	здоров	135	135	135
57	Савин	47	здоров	195	195	195
58	Савин	37	здоров	155	155	155
59	Савин	57	здоров	240	240	240
60	Савин	27	здоров	140	140	140
61	Савин	49	здоров	200	200	200
62	Савин	39	здоров	160	160	160
63	Савин	59	здоров	245	245	245
64	Савин	29	здоров	145	145	145
65	Савин	51	здоров	230	230	230
66	Савин	31	здоров	150	150	150
67	Савин	53	здоров	235	235	235
68	Савин	23	здоров	140	140	140
69	Савин	45	здоров	200	200	200
70	Савин	35	здоров	160	160	160
71	Савин	55	здоров	240	240	240
72	Савин	25	здоров	145	145	145
73	Савин	47	здоров	205	205	205
74	Савин	37	здоров	165	165	165
75	Савин	57	здоров	245	245	245
76	Савин	27	здоров	150	150	150
77	Савин	49	здоров	210	210	210
78	Савин	39	здоров	170	170	170
79	Савин	59	здоров	250	250	250
80	Савин	29	здоров	155	155	155
81	Савин	51	здоров	235	235	235
82	Савин	31	здоров	160	160	160
83	Савин	53	здоров	240	240	240
84	Савин	23	здоров	155	155	155
85	Савин	45	здоров	215	215	215
86	Савин	35	здоров	175	175	175
87	Савин	55	здоров	250	250	250
88	Савин	25	здоров	160	160	160
89	Савин	47	здоров	220	220	220
90	Савин	37	здоров	180	180	180
91	Савин	57	здоров	255	255	255
92	Савин	27	здоров	165	165	165
93	Савин	49	здоров	225	225	225
94	Савин	39	здоров	185	185	185
95	Савин	59	здоров	255	255	255
96	Савин	29	здоров	170	170	170
97	Савин	51	здоров	240	240	240
98	Савин	31	здоров	175	175	175
99	Савин	53	здоров	245	245	245
100	Савин	23	здоров	170	170	170

№	Имя	Возраст	Состояние	Земельный участок	Сумма	Средства
1	Иванов	45	здоров	100	100	100
2	Петров	35	здоров	150	150	150
3	Сидоров	55	старый	200	200	200
4	Климов	25	здоров	120	120	120
5	Васильев	40	здоров	180	180	180
6	Попов	30	здоров	140	140	140
7	Смирнов	50	здоров	220	220	220
8	Михайлов	20	здоров	110	110	110
9	Ильин	42	здоров	160	160	160
10	Кузнецов	38	здоров	130	130	130
11	Лебедев	52	здоров	210	210	210
12	Зинин	28	здоров	125	125	125
13	Березин	48	здоров	190	190	190
14	Рябинин	32	здоров	145	145	145
15	Воробейников	58	старый	230	230	230
16	Павлов	22	здоров	115	115	115
17	Соколов	44	здоров	175	175	175
18	Степанов	36	здоров	135	135	135
19	Лавров	54	здоров	215	215	215
20	Морозов	24	здоров	120	120	120
21	Волков	46	здоров	185	185	185
22	Селезнев	34	здоров	140	140	140
23	Савин	56	здоров	225	225	225
24	Мухоморов	26	здоров	125	125	125
25	Будников	47	здоров	180	180	180
26	Полухин	37	здоров	140	140	140
27	Перевалов	57	здоров	230	230	230
28	Виноградов	27	здоров	125	125	125
29	Григорьев	49	здоров	190	190	190
30	Осипов	39	здоров	145	145	145
31	Петухов	59	здоров	235	235	235
32	Соловьев	29	здоров	130	130	130
33	Бондарев	51	здоров	215	215	215
34	Князев	31	здоров	140	140	140
35	Ларионов	53	здоров	220	220	220
36	Медведев	23	здоров	120	120	120
37	Мельников	45	здоров	180	180	180
38	Миронов	35	здоров	140	140	140
39	Мухоморов	55	здоров	225	225	225
40	Никифоров	25	здоров	125	125	125
41	Орлов	47	здоров	185	185	185
42	Павлов	37	здоров	145	145	145
43	Попов	57	здоров	235	235	235
44	Рябинин	27	здоров	130	130	130
45	Савин	49	здоров	195	195	195
46	Селезнев	39	здоров	150	150	150
47	Смирнов	59	здоров	240	240	240
48	Соловьев	29	здоров	135	135	135
49	Степанов	51	здоров	220	220	220
50	Савин	31	здоров	145	145	145
51	Савин	53	здоров	225	225	225
52	Савин	23	здоров	130	130	130
53	Савин	45	здоров	190	190	190
54	Савин	35	здоров	150	150	150
55	Савин	55	здоров	230	230	230
56	Савин	25	здоров	135	135	135
57	Савин	47	здоров	195	195	195
58	Савин	37	здоров	155	155	155
59	Савин	57	здоров	240	240	240
60	Савин	27	здоров	140	140	140
61	Савин	49	здоров	200	200	200
62	Савин	39	здоров	160	160	160
63	Савин	59	здоров	245	245	245
64	Савин	29	здоров	155	155	155
65	Савин	51	здоров	235	235	235
66	Савин	31	здоров	160	160	160
67	Савин	53	здоров	240	240	240
68	Савин	23	здоров	155	155	155
69	Савин	45	здоров	215	215	215
70	Савин	35	здоров	175	175	175
71	Савин	55	здоров	250	250	250
72	Савин	25	здоров	160	160	160
73	Савин	47	здоров	220	220	220
74	Савин	37	здоров	180	180	180
75	Савин	57	здоров	255	255	255
76	Савин	27	здоров	165	165	165
77	Савин	49	здоров	225	225	225
78	Савин	39	здоров	185	185	185
79	Савин	59	здоров	255	255	255
80	Савин	29	здоров	170	170	170
81	Савин	51	здоров	240	240	240
82	Савин	31	здоров	175	175	175
83	Савин	53	здоров	245	245	245
84	Савин	23	здоров	170	170	170

Created by Universal Document Converter

ЭК

А. И. ПЕТРОВИЧЕВ

1918 г. *12/12* № *1234*

№	Имя	Возраст	Состояние	Земельный участок	Сумма	Средства
1	Иванов	45	здоров	100	100	100
2	Петров	35	здоров	150	150	150
3	Сидоров	55	старый	200	200	200
4	Климов	25	здоров	120	120	120
5	Васильев	40	здоров	180	180	180
6	Попов	30	здоров	140	140	140
7	Смирнов	50	здоров	220	220	220
8	Михайлов	20	здоров	110	110	110
9	Ильин	42	здоров	160	160	160
10	Кузнецов	38	здоров	130	130	130
11	Лебедев	52	здоров	210	210	210
12	Зинин	28	здоров	125	125	125
13	Березин	48	здоров	190	190	190
14	Рябинин	32	здоров	145	145	145
15	Воробейников	58	старый	230	230	230
16	Павлов	22	здоров	115	115	115
17	Соколов	44	здоров	175	175	175
18	Степанов	36	здоров	135	135	135
19	Лавров	54	здоров	215	215	215
20	Мороз					

Объемы конструктивных элементов и материалов (продолжение)

Код	Наименование	Единица измерения	Количество		Объем	
			м	кв. м	куб. м	т
1	Строительный раствор	куб. м	5	1	5	1,3
2	Кирпич	шт.	4	1	4	1,1
3	Цемент	т	23	1	23	10,0
4	Песок	куб. м	10	1	10	15
5	Грунт	куб. м	10	1	10	25
6	Слой фундамента	куб. м	1	1	1	0,3
7	Устройство	шт.	2	1	2	6,0
8	Слой фундамента	куб. м	15	1	15	15
9	Слой фундамента	куб. м	11	1	11	8,0
10	Слой фундамента	куб. м	2	1	2	2,0
11	Слой фундамента	куб. м	3	1	3	0,1
Итого						11,5

IV. Объемы работ (в руб.)

Код	Наименование	Единица измерения	Количество		Объем	
			м	кв. м	куб. м	т
11	05	1000				
12	05	2000				

XV. Отчеты о поставках материалов

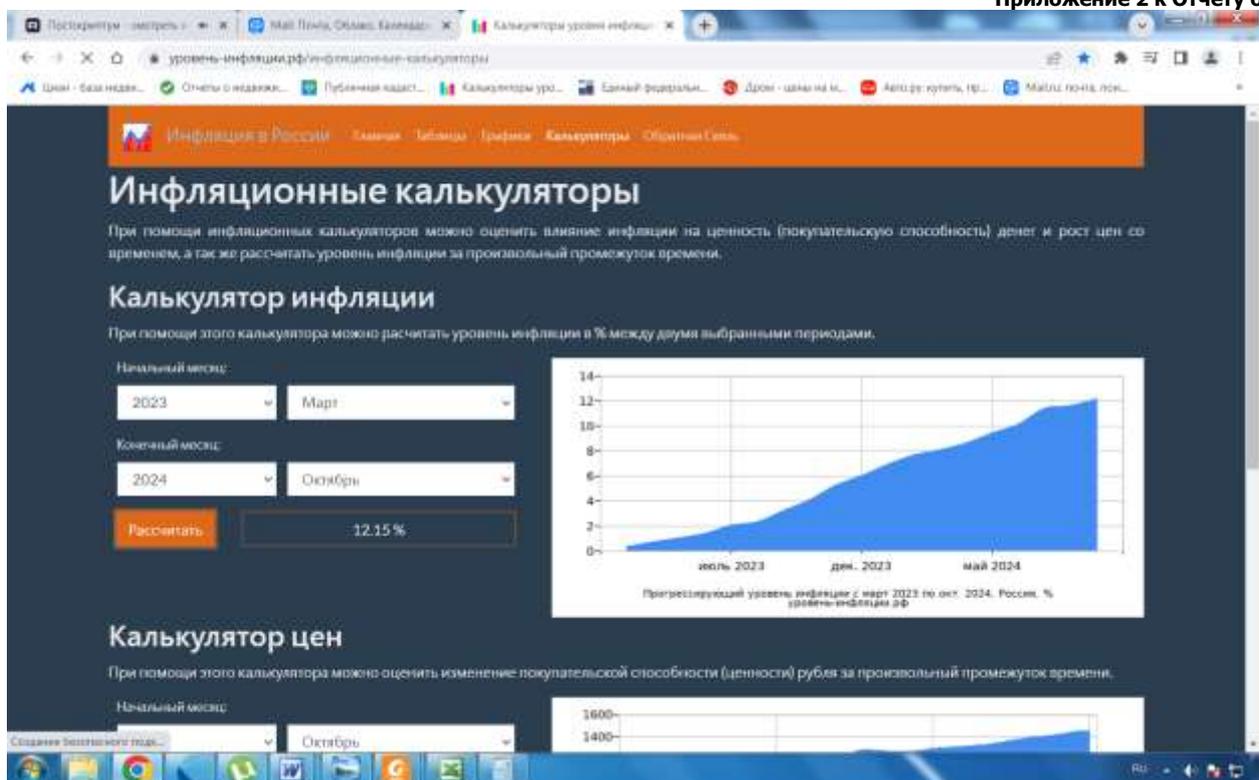
15.12.2024

Исполнитель: [Подпись]

Заказчик: [Подпись]

Created by Universal Document Converter

Приложение 2 к Отчету об оценке





**Ассоциация
Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»**
 Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре
 саморегулируемых организаций юридических лиц
 К-600-011-25-78, 8 (495) 969-13-00, www.soiouz.ru, info@soiouz.ru
 101008, г. Москва, ул. Лыбедская, дом 33, помещение 30

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

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

о том, что
Батулин Данил Николаевич
(Ф.И.О. оценщика)

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «15» января 2024г.

Дата составления выписки «15» января 2024г.



Специалист отдела ведения реестра
Ассоциации СРО «СОЮЗ»

Лесниченко В.А.

М.П.



